Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 88/2013/1

Adrian Calleja bhala mandatarju ta' ommu Maronna Calleja kif awtorizzata permezz ta' prokura tas-7 ta' Mejju, 2012 (appellanti)

Vs

Mary Cutajar (appellata)

25 ta' Frar, 2019.

1. L-attur nomine harrek lill-konvenuta fil-Bord Li Jirregola l-Kera u talbu jawtorizzah jiehu lura l-appartament numru 1, 94, Triq Melita, Valletta mikri lill-konvenuta b'kera ta' €233 fis-sena. L-attur nomine bbaza t-talba fuq l-allegazzjoni li l-konvenuta ghamlet tibdil strutturali fil-fond u bniet kamra ohra minghajr permess ta' zvilupp, u qeghda tokkupa parti mill-bejt li hu tar-rikorrenti u ta' terzi.

2. B'sentenza tat-13 ta' Lulju, 2018 il-Bord Li Jirregola l-Kera cahad it-talba wara li kkunsidra:

> *"Illi fuq mill-provi prodotti, t-talbiet tar-rikorrenti jfallu fuq diversi binarji:(1) Ma hemmx dubju li x-xogholijiet lamentati kien ilhom li saru snin twal u saru fiz-zmien meta l-blokk kollu kien ghadu indiviz bejn ir- rikorrenti u hutha. dan jirrizulta mix-xhieda tal-konjugi Seychell li jokkupaw l-appartament numru 3 li mieghu allegatament giet imniffda l- washroom tal-appartament numru 1 u cioe' tal-fond mertu tal-kawza. (2) F'dak iz-zmien il-blokk kien amministrat f'isem kulhadd mill-Perit Rene' Buttigieg li l-intimata u l-istess Seychell isostnu li mhux biss kien jaf b'dawn it-tibdiliet izda wkoll kien mar jara il-post u "kien ghogbu". (3) Seychell u l-intimata jsostnu li sahansitra kienu hallsu elf u hames mitt Lira Maltin biex gabu l-kunsens tal-Perit Buttigieg li qal lil zewg l-intimata li ghandhom jitpoggew fi tlett envelopes, wiehed ghal kull wiehed mill-koproprjetarji. Ghalkemm ma saritx ircevuta, l-intimata u l- konjugi Seychell kienu konsistenti fix-xhieda taghhom dwar dan. (4) Ma ngabitx prova li fil-fatt ix-xogholijiet, u cioe it-tniffid, saru mill-intimata u mhux mill-konjugi Seychell. (5) skond l-istess rikorrenti l-washroom giet imniffda mal-appartament ta' Seychell u mhux tal-intimata. (6) Ir-rapport tal-Periti Teknici ma tantx huwa t'ghajnuna stante li ma nghatawx access izda jikkonkludi fic-car li m'ghadx hemm access ghall-washroom numru wiehed mill-bejt komuni ghax din giet mghaqqda mal-washroom numru 3. (6) Il-prova trid tingab b'mod pozittiv mir- rikorrenti u l-intimata mhix tenuta ggib prova negattiva. (7) Ma hemmx*

xogholijiet estensivi x'isiru fit-terminazzjoni tal-kirja sabiex il-fond jigi ripristinat ghajr li jerga' jittella' l-hajt biex il-kamra terga' tigi maqsuma fi tnejn u jerga' jinfetah il-bieb li kien jaghti access lill-washroom 1 ghall-partijiet komuni. (8) Minkejja li iben ir-rikorrenti sar jaf fl-2011 b'dawn ix-xoghlijiet, il-kawza giet istitwita fl-2013 u fil-frattemp il-kera baqghet tigi accettata. (9) Fir-rigward tal-kamra zghira li nbniet taht it- tarag fuq arja komuni mal-propjetarji l-ohra, il-proceduri mhumiex integri stante li qed isiru f'isem ir-rikorrenti biss. Ghandu jinghad ukoll li din tista' ukoll titnehha facilment fit-terminazzjoni tal-kirja jekk is- sidien hekk ikunu jridu".

3. B'rikors prezentat fil-31 ta' Lulju, 2018 l-attur nomine appella mis-sentenza, bl-aggravji jkunu li l-Bord:

    i. naqas milli jaghraf li bix-xoghlijiet maghmula fil-proprjeta tal-attur nomine, ser isofri pregudizzju ghaliex parti mill-proprjeta tieghu saret parti integrali mill-fond ta' terzi.
    ii. ma kellux jikkonkludi li dak li sar kien bl-awtorizazzjoni tal-perit Rene Buttigieg.

4. Fit-22 ta' Awissu, 2018 il-konvenuta wiegbet u tat ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jkun michud.

5. It-tibdil li sar u li minnu qeghda tilmenta l-attrici hu:-

    i. Bini ta' kamra li tidher fir-ritratti a fol. 74-75, minghajr permess ta' zvilupp.
    ii. F'washroom li l-attrici qalet li tifforma parti mill-appartament numru 1, twaqqa' hajt li kien jifred dik il-kamra mill-washroom tal-appartament numru 3. B'hekk dawn l-ambjenti saru kamra wahda li qeghdin jintuzaw mill-okkupanti tal-appartament numru 3.

6. M'hemmx prova li l-kamra z-zghira li bnew l-inkwilini hi ta' pregudizzju ghas-solidita tal-binja. Mary Cutajar xehedet li fl-1976 *"ridna naghmlu kamra tat-toilet fuq il-bejt"*. Ghalhekk il-kamra saret ghall-utilita' tal-inkwilini u d-destinazzjoni tal-kirja baqghet l-istess. Dan apparti li l-kamra tant hi zghira li ma tista' qatt tkun ikkunsidrata li biha sar tibdil strutturali radikali.

7. Oliver Magro, ufficjal tal-Awtorita tal-Ippjanar xehed:

> *"Fuq is-sit 94, Melita Street, Valletta, l-appartament numru 1 u l-appartament numu 3, la kien hemm applikazzjonijiet u lanqas inhargu applikazzjonijiet ghal xi zvilupp fuq l-istess mal-MEPA. Lanqas fuq il-bjut tal-istess sit 94, Melita Street, Valletta, l-appartament numru 1 u l-appartament numru 3, la kien hemm applikazzjonijiet u lanqas inhargu applikazzjonijiet ghal xi zvilupp fuq l-istess mal-Mepa. Lanqas fuq il-bjut tal-istess siti".*

8. Il-periti nkarigat mill-Bord irrelataw:

> *"09 L-esponenti membri jikkonfermaw illi ma sabu l-ebda applikazzjonijiet ta' permessi l-MEPA li jkopru l-bidliet imsemmija fil-fond in kwistjoni, u lanqas il-bini tal-kamra ta' taht it-tarag ta' fuq il-bejt, kif deskritt f'para (05)".*

9. Hu fatt li l-kamra li hemm fuq il-bejt (ara ritratti a fol. 74-75) inbniet minghajr permess ta' zvilupp, pero' ma jirrizultax li dan il-fatt kien jew qieghed ikun ta' pregudizzju ghas-sidien. Hekk per ezempju ghalkemm ilha snin twal mibnija, m'hemmx prova li l-Awtorita' kompetenti hadet passi kontra s-sidien tal-bejt sabiex il-kamra titnehha. Inoltre, l-istruttura hi ferm zghira (ara ritratti a fol. 74-75) u facilment titnehha mat-tmiem tal-lokazzjoni. Dan apparti li sid il-kera ghandu mezzi ohra jekk verament irid li jitnehha bini li sar minghajr permess ta' zvilupp.

10. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet, issir irrilevanti l-kwistjoni dwar jekk il-konvenuta bnietx il-kamra in kwistjoni bil-kunsens tal-perit Rene Buttigieg. Li hu zgur hu li filwaqt li l-konvenuta qalet li s-somma ta' Lm1,500 inghatat lill-perit Buttigieg sabiex fis-snin sebghin inbniet kamra fuq il-bejt, Carmen u Emanuel konjugi Seychell xehedu s-somma ta' Lm1,500 sabiex sar tibdil fl-appartament numru 3. Mid-deposizzjoni taghhom hu evidenti wkoll li x-xoghol relatat mal-appartament numru 3 sar snin wara li nbniet il-kamra fuq il-bejt.

11. Ghal dak li jirrigwarda l-washroom, l-attrici kienet koproprjetarji ma' hutha Gaston u Rene Buttigieg tal-blokk. B'kuntratt tas-7 ta' Ottubru, 1994 l-attrici kienet assenjata, fost'affarijiet ohra:

> *"13. Flat number one (1) underlying flat number two (2), at number ninety four (94) having in common with the other two flats of the same block all the parts intended for common use including the roofl the maintenance of the roof is to be shared equally between the owners of the three flats of the block which maintenance should be carried out once every two years; let at to third parties; valued at two thousand seven hundred Maltese liri (Lm2,700)"*.

12. Ghalkemm Franco Buttigieg xehed li fil-kuntratt ta' divizjoni *"kull appartament kien allokat kamra tal-bejt"*, fil-kuntratt ma jissemmiex li l-attrici giet assenjata wahda mill-washrooms. L-istess fir-rigward taz-zewg appartamenti l-ohra li hemm fil-blokk, fil-kuntratt ma jinghadx li l-fond assenjat jinkludi wkoll washroom. Ghaldaqstant, l-indikazzjoni hi li l-washrooms ghadhom komuni.

13. F'kull kaz hu veru li l-washroom qeghda tintuza minn bint il-konvenuta li tikri l-appartament numru 3 u ma jidhirx li l-konvenuta ghandha access dirett ghaliha. Madankollu l-qorti m'hijiex tara xi pregudizzju qieghed johloq dan il-fatt lill-attrici li ghandu jwassal ghall-izgumbrament taghha, meta tqies ukoll li:

    i. Seychell, li huma l-inkwilini tal-appartament numru 3, ikkonfermaw li qeghdin jaghmlu uzu minn dik il-kamra bil-permess tal-konvenuta. Hu ovvju li Seychell ghandhom biss detenzjoni bi pjacir tal-konvenuta, u ghalhekk ma jistghux isiru sidien ta' dawk l-ambjenti. Seychell huma familjari tal-inkwilina u mhux barranin;

    ii. M'hemmx prova li s-sid tal-appartament numru 3 qieghed jippretendi li dik il-kamra hi proprjeta tieghu (ara deposizzjoni ta' Franco Buttigieg, wiehed mis-sidien tal-appartament numru 3);

    iii. Il-parti tal-hajt li twaqqa' biex iz-zewg washrooms tniffdu ma' xulxin, facilment jista' jerga' jinbena kif tintemm il-kirja.

14. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti ma taqbilx mal-attrici li *"Therefore, because of my tenant I have practically lost my washroom because it now forms part of apartment number 3 which is not mine"*.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.