MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-25 ta' Settembru, 2002

Rikors Numru. 147/1998/1

Mary Rose Laferla

vs

Paul Camilleri u martu Rita Camilleri

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ l-efsponenti li qalet:
Illi r-rikorrenti flimkien ma’ ko-proprjetarji ohra tikri lill-intimati l-fond 74, Triq San Mikiel, Marsa bhala dar ta’ abitazzjoni bil-kera ta’ erbatax-il lir (Lm14) fis-sena ghall-intier, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, prossima skadenza fil-15 ta’ Jannar 1999.

Illi l-esponenti saret taf li l-intimati minghajr ma talbu l-permess kemm tas-sidien kif ukoll tal-awtoritajiet kompetenti ghamlu xogholijiet ta’ tibdil ta’ natura strutturali fil-fond, b’liema xogholijiet huwa rrenda l-fond in kontravvenzjoni mad-diposizzjonijiet tal-ligijiet sanitarji.

Illi dan l-agir tal-intimati jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti u jintitolha tirriprendi l-pussess tal-fond de quo.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi ghar-raguni fuq esposta dan il-Bord joghobgu jawtorizza lill-esponenti ma ggedditx il-lokazzjoni fl-iskadenza li tmiss u jawtorizza lill-esponenti tirriprendi l-pussess tal-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn dan il-Bord.

Bl-ispejjes kontra l-intimati.

Ra r-risposta ta' l-intimati (fol 4).

Bil-qima jghidu:

Illi dan il-Bord ma hux kompetenti peress li ma nghatax il-kongedo skond il-ligi.

Illi fl-ewwel lok il-gudizzju mhux integru peress li kull min ghandu interess ghandu jkun fil-kawza u dan senjatament ghal ko-proprjetarji l-ohrajn;

Ill fil-mertu, t-tibdil strutturali li qeghdha tilmenta minnu sar bil-permessi relattivi tal-binit fl-1985 u bil-kunsens ta' wiehed mill-ko-proprjetarji li kien jigbor il-kera.

Illi fi kwalunkwe kaz, fuq skorta ta' diversi sentenzi, t-tibdil strutturali in kwistjoni ma hux tax-xorta li jiswa ghar-rikorrenti sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond de quo.

Ra r-risposta l-ohra ta' l-intimati billi dawn biddlu l-avukat (fol 5).

Jeccepixxu bir-rispett

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li m'huwiex minnu li l-esponenti ghamlu xoghlijiet ta tibdil ta' natura strutturali fil-fond, b'liema xoghlijiet huma rrendew l-fond in kontravenzjoni mad-disposizzjonijiet tal-ligijiet sanitarji.

Illi x-xoghlijiet in kwistjoni saru bil-permessi kollha necessarji ta’ l-awtoritajiet kompetenti aktar minn erbghatax il-sena ilu.

Illi inoltre x-xoghlijiet in kwistjoni m’ghamlu l-edba hsara fil-fond de quo anzi kienu ta’ beneficcju ghall-istess fond.

Illi ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michudha bl-ispejjez kontra taghha.

Ra d-digriet tieghu tas-26 ta’ Jannar, 2000 li kienu gew mahtura periti teknkici l-AIC Joseph Briffa u l-AIC Anthony Fenech Vella.

Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti teknici.

Ra l-verbal tal-15 ta’ April, 2002.

Ra n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra:

1. B’sentenza tal-21 ta’ April, 1999 il-Bord cahad l-eccezzjoni ta’ l-inkompetenza mressqa mill-intimat, bl-ispejjez kontrih.
2. B’sentenza tat-28 ta’ Ottubru, 1999 l-Bord cahad l-eccezzjoni ta’ l-intimati dwar in-nuqqas ta’ integrita’ tal-gjudizzju, bl-ispejjez kontrihom.
3. Il-kawzali li fuqha r-rikorrenti qed isostni t-talba taghha biex tiehu lura f’idejha l-fond li hi
“saret taf li l-intimati minghajr ma talbu il-permess kemm tas-sidien kif ukoll tal-awtoritajiet kompetenti ghamlu xoghlijiet ta’ tibdil ta’ natura strutturali fil-fond, b’liema xoghlijiet huma rrendew il-fond in kontravenzjoni mad-dispozizzjonijiet tal-ligijiet sanitarji.
4. Il-fond in kwistjoni inkera lill-intimati aktar minn erbghin sena ilu. Ir-rikorrenti ghandha parti indiviza minn dan il-fond (fol 15.). L-intimat kien ihallas parti mill-kera lil Evelyn Jones u parti lil Galea Brothers f’isem il-proprjetarji. Ir-rikors gie prezentat fit-2 ta’ Settembru 1998. Mill-kotba tar-ricevuti prezentati mill-intimat jirrizulta li fil-21 ta’ Jannar 1999 l-intimat hallas is-somma ta’

hames liri Maltin u sittin centezmu (Lm5.60) ghal sitt xhur ghaz-zmien li ghalaq fis-16 ta' Lulju, 1999. Fil-15 ta' Lulju 1999 l-intimat hallas lira Maltija u erbghin centezmu (Lm1.40) ghaz-zmien mill-15 ta' April 1999 sal-14 ta' April 2000. Fid-29 ta' Lulju 1999 l-ahhar ammont gie mibghut lura lill-intimat flimkien mal-ktieb tal-kera minkejja li nkitbet ircevuta. Il-kera hi erbatax-il lira Maltin (Lm14) fis-sena.

5. Fid-19 ta' Marzu 1999 Evelyn Jones wara ittra ta' zewg ir-rikorrent, gharriftu li hi ma kienitx tigbor sehem martu mill-kera. Din kienet tingabar minn Guzi Galea. Ziedet li:

"Ghalhekk jekk tixtieq taf dwar jekk qed jingabarx il-kera ghan-nom taghhom kif ukoll biex tara ghaliex Mary Rose (ir-rikorrenti) ilha zmien ma tircievi sehemha ta' tali lura, kera ikkuntatjajt lil kugin tieghi Guzi Galea.

Ghaldaqstant, jien m'inhix qed niddannegja l-interessi taghkom kif inti ghidtli fl-ittra tieghek, …(fol 24).

Zewg ir-rikorrenti f'Settembru 1999 baghat il-kera lura. Din kienet l-istess, lira u erbghin centezmu Maltin (Lm1.40) kera fuq imsemmija ghall-perjodu 15 ta' April 1999 sal-14 ta' April 2000. Zewg ir-rikorrenti jghid li l-intimat:

"Ipprova jhallas kera darba f'Settembru tas-sena li ghaddiet (1999), fil-mori tal-kawza jigifieri, u meta sab lill-mara ta' hu l-mara li kienet mara qeghda tmut……" (fol 44).

6. Fis-17 ta' Dicembru 1984 l-intimat applika lil P.A.P.B. biex jaghmel tibdil fil-fond. Inghata l-permess "to carry out alterations as per plans submitted and amended, saving any third party rights" (fol 52) fit-22 ta' April 1995. Mid-dokument a fol 53 jirrizulta li permezz tal-periti Zammit & Zammit l-intimat kien applika ghal:

"roofing of room existing in backyard for use as bathroom in special configuration site for sanitary reasons of family".

7. Evelyn Jones tghid li l-intimat kien talabha permess biex jaghmel kamra tal-banju u hi qaltlu iva. L-intimat jghid li kellu permess ghal kollox. Il-pjanta mressqa mill-Periti Zammit giet amendata mill-P.A.P.B.

8. Zewg ir-rikorrenti mar fil-fond in kwistjoni fl-14 ta' Gunju 1991 u sab li "kien hemm affarijiet maghmulin go fih li kienu kontra l-ligi sanitarji", (fol 15). Qal lill-intimat li:

"dawn l-alternattivi kienu hemm, jew inehhi l-affarijiet li kien ghamel irregolari jew jixtri l-post minghandna, jew

jitlaq ‘il barra. U hu qalli li jithajjar jixtrih, u ghamilna zmien nittrattaw allura ghal dan il-bejgh. U meta ma wasalna mkien waqajt fuq l-alternattiva l-ohra li jmur ‘il barra, u ghalhekk sar dan ir-rikors” (…)

9. Barra r-rikorrent hadd mis-sidien m’ghandu interess fil-post u kull wiehed jimxi ghal rasu.

10. L-artiklu 1554 (a) tal-Kodici Civili l-kerrej ghandu “jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt jew jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan ghall-uzu li jista’ jigi prezunt mic-cirkustanzi”.

L-artiklu 1564 (1) tal-istess Kodici jghid:

“Il-kerrej, matul il-kiri ma jista’ jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta’ sid il-kera, u ma ghandux jedd jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoranti maghmula minghajr dak il-kunsens.

11.Il-gurisprudenza dejjem ghallmet li ghalkemm ‘prima facie’ jista’ jidher, illi l-kerrej skond l-artiklu 1564 (1) minghajr il-kunsens tas-sid ma jista’ jaghmel l-ebda tibdil fil-post lilu mikri, b’mod assolut, it-tifsira ta’ l-artiklu m’ghandhiex tkun hekk ristretta. Fuq it-taghlim ta’ awturi bhal Baudry Lacantinerie, LAURENT, Duranton, Pacifici Mazzoni u Mercade’ il-Qrati sostnew li l-kerrej jista’ minkejja li ma jkollux il-kunsens tas-sid jaghmel tibdiliet li:

(1) Ikunu porzjali u mhux ta’ importanza kbira, ossija mhux ta’ importanza straordinarja.

(2) Ma jbiddlux id-destinazzjoni espressa jew prezunta tal-kirja.

(3) Ma jippregjudikawx il-jeddijiet tal-proprjeta’, l-aktar ghal dak li jirrigwarda s-solidita’ tal-fabbrikat.

(4) Jistghu jigu mnehhija fit-tmiem tal-kirja u hekk il-fond ikun jista’ jigi kif kien qabel.

(5) Ikunu mehtiega jew ta’ bzonn ghat-tgawdija tal-fond.

12.Tibdil ta’ din ix-xorta ma ghandux jigi meqjus bhala tibdil strutturali u ghalhekk lanqas ma ghandu jigi meqjus bhala ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja li ma tridx tibdil strutturali.

13.Il-gurisprudenza in effetti tiddetermina biss il-parametri li fihom il-kerrej jista’ jassigura t-tgawdija shiha tal-fond lilu lokat skond id-destinazzjoni tal-kirja, u hu ghalhekk li f’dawn il-parametri l-gurisprudenza tqis li certi xoghlijiet

ma jehtiegux il-kusens tas-sid. Tali kunsens mhux mehtieg fil-kazi fuq imsemmija (ara sentenzi, Qorti Civili, Prim'Awla, "Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici", 17/10/1935, Vol Koll XX1XH –2-680; App. "Carmena Gatto et vs Busuttil" Vol. Koll XXX-1-894; App. "Grech vs Gauci; 1/8/53, Vol. Koll XXXV 11-1-156; App. "Cauchi vs Borg", 3/10/58, XL11-415; App. Inf. "Cassar vs Testa", 15/1/57, Vol. Koll XL1-1-708; App. Mill-Bord, Stivala vs MTS Limited 18/6/98. App Mill-Bord "Agius vs Chetcuti", 20/11/98; "Jaccarini et vs Cassar et", Bord li Jirregola l-Kera, 9/6/83; "Grech noe vs Falzon et", 26/9/2000; "Sammut vs Muscat" 2/5/2002, it-tnejn decizi mill-Bord li Jirregola l-kera; kif ukoll is-sentenzi msemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat).

14.Fin-nota ta' sottomissjonijiet it-tibdil strutturali imsemmi fir-rikors tbiddel fi hsarat. Huwa minnu li tibdil li jghamel il-kerrej jista' jkun ta' hsara ghas-sid (ara 'Spiteri vs Attard et 13/5/63, Vol. Koll XLV11-1-264) izda dan mhux il-kaz.

15.Il-Pacifici Mazzoni (msemmi fis-sentenzi 'Giappone Rutter et vs Strickland, 21/6/22, Vol. Koll XXV.1-206 u 'Borg vs Tabone' (11/3/86) jghid:

"Non si puo' a priori ed in linea di massima stabbilire quali modificazioni apportate dal conduttore alla cosa locata siano legittime o meno; bisogno aver riguardo alle particolari circostanze del caso, e in isfecie alla professione, arte o mestiere del conduttore, all'uso per cui e' stato locato il-fondo, al consenso espresso o presunto del locatore ed all'epoca nella quale le modificazioni hanno luogo".

16.Aktar qrib fiz-zmien fis-sentenza "Vassallo vs Muscat, P.A. 25/3/94; imsemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat" intqal li:

"Il-gurisprudenza, anke aktar recenti, taccetta bhala innovazzjonijiet u modifikazzjonijiet li l-inkwilin hu permess li jesegwixxi fil-fond …jekk javveraw ruhhom ic-cirkustanzi fuq espressi (b'referenza ghas-sentenzi "Giappone Rutter vs Strickland" u "Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici" fuq imsemmija) kif ukoll ohrajn li mxew fuqhom) <u>anke xoghlijiet strutturali li jigu kwalifikati bhala straordinarji</u>". (sottolinear tal-Bord).

17.Il-president tal-Bord iddiskuta mal-periti r-rapport taghhom li tqieghed ghad-dispozizzjoni tal-partijiet. Ma tirrizulta assolutament l-ebda hsara kif imfissra mill-gurisprudenza kif ukoll ma jirrizultax li t-tibdil li sar mhux fil-parametri permessi mill-ligi. Hemm ksur ‘tassew zghir’ tal-ligi sanitarja (ma kienx moghti permess ghalih mill-P.A.P.B.) li ma gab l-ebda konsegwenzi fuq is-sid u tant hu ‘zghir’ li mhu ser jikkaguna l-ebda passi. Il-gurisprudenza tghallem ukoll li fi ksur tal-ligi s-sid jista’ jiehu passi ‘aliunde’, imma l-istess ksur ma jwassalx ghas-sanzjoni ahharija ta’ l-izgumbrament. Fil-fond ma sar ebda depprezzament u lanqas saru ebda ‘vjolazzjonijiet flagranti” (fol 103) ta’ ligijiet jew regolamenti. Dak li ghamel il-kerrej seta’ jaghmlu minghajr il-permess tas-sidien. Biex jaghmel xi haga kellu permess zmien ilu. Il-Bord jemmen lill-intimat, bniedem semplici li l-anqas jaf bl-ezatt min huma s-sidien. Kollox gie minn nuqqas ta’ qbil bejn is-sidien.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti; l-ispejjes barra dawk diga’ decizi jithallsu mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------