MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2005

Numru 160/1996/2

Carmen mart Joseph Micallef u Tessie mart Joseph Borg

vs

Radamatic Limited

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Carmen Micallef et fejn jesponu bir-rispett :

Illi l-esponenti jikru lis-socjeta Radamatic Limited il-fond 108 Mannarino Road, Birkirkara, versu l-kera ta' Lm1095 fis-sens, pagabbli LM273.75 kull tliet xhur bil-quddiem, prossima skadenza 1 ta' Novembru 1996;

Illi s-Socjeta inttimata kisret il-kundizzjonijiet lokatizji billi ghamlet xogholijiet strutturali minghajr il-kunsens preventiv tas-sidien u/jew minghajr ma tat id-debitu avviz lis-sidien;

Illi in oltre l-istess socjeta intimata kisret il-kundizzjonijiet lokatizji meta ppermettiet li l-fond jintuza minn terzi;

Ghal daqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex ghar-ragunijiet premessi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond de quo u ghal dan il-fini jordna l-izgumbrament tas-socjeta intimata fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa ghal dan l-iskop.

Ra r-risposta ta' Carmelo Calleja ghan-nom u in rapresentanza tas-socjeta intimata Radamatic Limited fejn espona :

Illi ai termini tal-fehim vigenti bejn il-partijiet, is-socjeta intimata ma hix tenuta li tottjeni l-kunsens preventiv tar-rikorrenti ghal xoghlijiet strutturali, izda hija tenuta biss illi (a) tavza lis-sidien bil-miktub (b) tassigura li x-xogholijiet isiru skond l-arti u s-sengha u skond ir-regolamenti esistenti (c) tassigura id-direzzjoni ta' perit u (d) tissoporti l-ispejjez relattivi kollha minghajr dritt ta' kumpens;

Illi s-socjeta intimata debitament avzat bil-miktub lir-rikorrenti li kienu sejrin isiru xi xogholijiet preventivament u l-istess rikorrenti accedew liberament fuq il-post biex jivverifikaw tali xogholijiet ghall-affari taghhom, minghajr ebda xkiel jew intralc;

Illi f'kull kaz, u assolutament minghajr pregudizzju ghall-permessi, ix-xogholjiet intraprizi huma di natura minimi u ma jeffettwawx l-istruttura tal-fond de quo;

Illi minghajr pregudizzju ghall-fatt li ma hemm xejn fil-kundizzjonijiet lokatizji vigenti bejn il-partijiet li jivvjetaw li jigi permess li l-fond jintuza minn terzi, jekk ir-rikorrenti qeghdin, jimplikaw b'xi mod, xi sullokazzjoni jew assenjazzjoni, in parte jew in toto, favur xi terzi, tali allegazzjonijiet huma ghal kollox inveritjieri u ma jikkorrispondu bl-ebda mod ghar-realta;

Illi ghal daqstant, it-talbiet kontenuti fir-rikors promotur ghandhom jigu respinti kollha bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Ra s-sentenza tieghu (diversament presedut) tal-15 ta’ Novembru 2000 li giet revokata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fit-28 ta’ Dicembru 2000 u li ordnat li tigi esebita kopja ta’ ftehim tal-kiri u dderigiet il-Bord illi jerga jqis il-mertu fid-dawl tal-pregudizzju ta’ dan id-dokument u jiddecidieh finalment skond il-ligi.

Ra l-iskrittura tal-31 ta’ Lulju 1977 esebita b’nota tat-2 ta’ Jannar 2002.

Dawn il-proceduri twali minhabba demwien fin-notifika tas-socjeta intimata.

Ikkonsidra,

1. Din il-kirja hija regolata bi ftehim bil-miktub tal-31 ta’ Lulju 1977 li ghalaq fil-31 ta’ Lulju 1997 u r-rikors gie presentat fl-20 ta’ Settembru 1996. Il-Bord jista jawtorizza lis-sid li ma jgeddidx il-kirja ‘meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien ikun skond il-ftehim legali skond l-uzu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta’ din l-Ordinanza). . . . .’ Din il-kawza twalet u ghal hekk illum il-kirja skond il-ftehim bejn il-partijiet skadiet (ara Camilleri vs Debattista noe et, App Mill-Bord 19/05/2004).
2. Gie miftiehem *inter alia* li l-kerrej ikun jista jaghmel b’jedd
(i) alterazzjonijiet strutturali basta (a) jigu avzati s-sidien bil-miktub; (b) ix-xoghol isir skond is-sengha u r-regolamenti esisenti, (c) ix-xogholijiet isiru taht id-direzzjoni ta’ perit, u (d) ix-xogholijiet isiru a spejjez (tal-kerrej) li ma jkollu l-ebda dritt (la matul il-lokazzjoni u lanqas fit-terminazzjoni taghha) li titlob xi permess ghalihom.
(ii) Il-kerrej a spejjez tieghu bi dritt seta jwahhal neon lights mal-faccata tal-fond, neon signs vertikali (ta’

mhux iktar minn 20 pied tul mal-faccata tal-fond sovrastanti propjeta tas-sidien).

(iii) Il-kerrej kellu l-jedd li jaghmel cessjoni imfissra bhala 'sullokazzjoni u/jew cessjoni tal-lokazzjoni liberament lil erba' kumpaniji fosthom 'Radamatic Limited' (in formation)

(iv) Cessjonijiet ohra setghu isiru taht certi kundizzjonijiet

3. Zewg ir-rikorrenti Borg fl-affidavit jghid li l-kirja hi fuq 'Radamatic Limited' skond il-ftehim fuq imsemmi. Meta dahlet fil-post fl-1995 inqalghu 'l-armaturi u s-soffitt tas-saqaf' Iddahhlet merkanzija konnessa ma computers fi tlett containers li baqghet hemm 'bosta xhur'. Dan sar minghjar il-kunsens tas-sidien. Kemm xogholijiet strutturali fil-fond 'mhux biss . . . . . minghajr il-kunsens taghna izda sahansitra minghjar il-permess tal-bini' minghand l-Awtorita ta' l-Ippjanar."

4. L-istess xehed Joseph Micallef, ir-ragel tar-rikorrenti l-ohra.

5. Ir-rappresentant ta' l-Awtorita ta' l-Ippjanar imressaq mir-rikorrenti stqarr li kienet saret applikazzjoni minn Carmel Calleja f'isem is-socjeta intimata fejn dan iddikjara li hu l-propjetarju, fit-<u>22 ta' Dicembru 1995</u>. Intalab li tinbidel il-faccata u l-permess inhareg fl-<u>10 ta' Ottubru 1996</u>. L-avukat tar-rikorrenti b'ittra tat-<u>23 ta' Dicembru 1996</u> gharraf lill-Awtorita li s-sidien ma kienux taw l-ebda permess biex isir tibdil strutturali fil-fond (fol 27). Wara dan ir-rapport l-Awtorita kitbet lill-perit tas-socjeta intimata biex fi zmien tlett (3) xhur 'submit proof of ownership of premises' (fol 19). Fit-18 ta' Frar 1997 (ix-xhud deher quddiem il-Qorti l-ghada) wiegbu f'isem l-applikant l-avukat u l-perit tieghu. Ix-xhud ha 'hsieb illi l-file jerga jmur ghand id-DCC peress illi jidher li hemm dubji serji dwar id-dikjarazzjoni tal-propjeta da parti ta' l-intimat.' (fol 17). Issottometta pjanti ta' kif kien il-fond u ghal xiex intalab permess: 'oltre il-kambjamenti interni, strutturali, kien hemm ukoll . . . . . applikazzjoni halli tinbidel il-faccata' (fol 17).

6. Carmelo Calleja li ghandu l-ishma tas-socjeta intimata jghid dwar xoghol li ghamel fil-fond u talab

permess lill-Awtorita ta’ l-Ippjanar biex ‘niksi l-faccata kollha bl-irham.’ (fol 30).
Izid,

“Ghal dawn ix-xogholjiet jiena ma tlabtx permess tas-sidien, avzajthom biss, ghaliex fil-kuntratt ta’ lokazzjoni hemm li kont awtorizzat naghmihom.
Ktibt ittra lis-siden fejn avzajthom li ser naghmel dawn ix-xogholijiet izda jiena ma zammejtx kopja ta’ din l-ittra . . . . ghax dherli li ma kellix ghalfejn inzomm.’ (ibid)
Jghid ukoll li rceva ittra minghand l-avukat tar-rikorrenti, fuq il-post kellu bennej, is-sidien gew jaraw ix-xoghol u kellmuh dwar katusa (fol 31). Qatt ma ceda l-kirja imma bi pjacir ghal socjeta ohra zamm xi container ta’ ditta Germaniza li kienet taghmel programming tal-computers. Zammomlhom ghal erba’ xhur (fol 31-32).

Is-socjeta intimata gabet bhala xhud lil Albert Stagno Navarro li hu msiiheb fl-ufficcju tal-perit Giordemaina Medici, il-perit li jsemmi Calleja li ghandu kumpanija Afrot. Kumpanija Germaniza xtrat propjeta’ mill-ufficcju tax-xhud u il-perit. Gie inkarigat Calleja biex jaghmel ix-xoghol. Dam ma tlesta u Calleja kellu jzomm ghal xi sitta/seba’ xhur affarijiet li jintuza f’ufficcju. Calleja ma hallasx ghax kien htija tieghu li ma kienx tlesta x-xoghol (fol 39-40).

Carmelo Calleja rega xehed fis-seduta tat-22 ta’ Ottubru 1997 dwar il-hazna tal-makkinarju li saret imma l-ftehim ma Stagno Navarro li kien li jekk johrog il-permess ghall-faccata ma jzommx l-affarijiet izjed. Dwar l-applikazzjonijiet lill-Awtorita ta’ l-Ippjanar jghid li kienu ghal ‘dekorazzjoni fuq il-faccata u biex naghmel partition fuq gewwa biex ikolli iktar storage (fol 41). “Jerga jghid li lis-sidien gharrafhom bil-miktub qabel ma talab il-permess. Sar zball mill-perit tieghu meta gie dikjarat li hu l-propjetaru tal-fond. Kitbu lill-Awtoria x’kien gara u hariglu l-permess tal-21 ta’ Ottubru 1997. L-ispjegazzjonijiet kien tahom qabel ma xehed ir-rapresentant ta’ l-Awtorita (ara para 4).

7. Jirrizulta li s-socjeta intimata ghamlet xogholijiet strutturali fil-fond. Saret applikazzjoni fit-22 ta’ Dicembru

1995 lill-Awtoria ta' l-Ippjanar. Carmelo Calleja f'isem Radamatic Ltd iffrima ic-certificate of ownership (fol 24)
I certify that
Nobody except the applicant is the owner of any part of the land to which the application relates and which is shown in red in on site plan accompanying the application. (Hemm ukoll firma ohra ta' Carmelo Calleja).

Il-permess hareg wara l-presentata tar-rikors (fl-20 ta' Settembru 1996) fl-10 ta' Ottubru 1996. Ix-xogholijiet saru qabel ma hareg il-permess. Skond il-ftehim, is-socjeta intimata setghet taghmel bdil strutturali basta:
(1) jigu avzati s-sidien bil-miktub
(2) ix-xoghol isir skond is-sengha u r-regolamenti esistenti
(3) ix-xogholijiet isiru taht id-direzzjoni ta' perit.

Is-sidien jghidu li x-xogholijiet saru minghajr il-kunsens taghhom. L-intimat jghid li baghtilhom ittra li hu jghid li ma ghandux kopja taghha. Il-Bord ghadu quddiemu kopja ta' dokument ufficjali fejn Calleja ffirma bhala proprjetajru. Ghandu n-nuqqas ta' taghrif dwar din l-ittra. Jghid li 'l-indikazzjoni fl-applikazzjoni ma l-Awtorita tal-Ippjanar fejn gie dikjarat illi l-kumpanija intimata hija sid il-post, kien zball tal-perit . . . . infatti wara l-ispjegazzjonijiet li tajt sussegwentement nista nghid nghid l-bierah stess (21 ta' Ottubru 1997) nhareg il-peremss biex isiru x-xogholijiet li jiena tlabt li naghmel' X'inhuma l-ispjegazzjonijiet ma jghidx kif ma tellax jixhed lill-perit biex almenu jghid li ha zball. Il-Bord ma jifhimx kif bniedem fin-negozju jaqbad u jaghmel dikjarazzjoni bl-addocc fejn hemm implikazzjonijiet serji ghas-sidien u jistghu jittiehdu passi kontriehom mill-Awtorita. L-intimat jallega li s-sidien kienu jafu u sahansitra kellmuh fuq katusa. Jghid ukoll li rceva ittri minghand l-avukat tar-rikorrenti.

F'dan l-isfond, il-Bord (li kif preseduti ma semax ix-xhieda hu) jasal ghall-konkluzjoni li Calleja ma avzax lis-sidien. Barra dan ghamel ix-xoghol qabel ma hargulu l-permessi u wkoll kiser il-kundizzjoni li x-xogholijiet isiru skond ir-regolamenti esistenti. Qabel ma johrog permess ma jistax jinghad li x-xoghol ser isir skond is-sengha. La ma

inghatax avviz, ma jistax jinghad li kien hemm xi kunsens, tfiser xi tfisser l-iskrittura.

Il-ftehim jikkontempla c-cessjoni u/jew ic-cessjoni tal-kirja. Din il-kundizzjoni ma jirrizultax li nkisret. Billi l-kerrej ihalli lil haddiehor jaghmel uzu flimkien mieghu ta' post ma jkunx qed jissulloka jew icedi il-kijra. Huma minnu li l-Kap 69 ma jaghmel l-ebda distinzjoni bejn trasferiment qasir jew twil, onorus jew gratuitu (ara Cutajar vs Schembri (App 7/10/96) izda 'hu car u ovvju li hu s-sid li jird jipprova dak li jallega u cioe li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond – ceda l-kira tieghu u tali prova ma hix bizzejjed li tkun indizzju jew probabilta. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvincement li l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet konprizi fit-tgawdija l-haga lilu mikrija lil haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova konvincentement illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b'mod reali mhux fittizju l-kiraj u li konsegwentement ma jkunx hassu anke repsonsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid (Theuma et vs Mercieca App 20/02/1996).
Il-prova ma saritx u t-talba fuq dik il-kawzali qed tigi michuda.

Ghalhekk, billi s-socjeta intimata ghamlet xogholijiet strutturali minghajr debitu avviz lir-rikorrenti, il-Bord jilqa t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti jergghu jiehdu f'idejhom il-fond 108 Triq Mannarino Birkirkara, ghall-ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien millum, l-ispejjez jithallsu mis-socjeta intimata.

< Sentenza Finali >

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