MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tas-6 ta' April, 2006

Rikors Numru. 13/2001/1

Carmel Pace u Rosina Cassar

vs

Michael Bugeja

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors fejn ir-rikorrenti, wara li ppremettew illi l-intimat jikri minghandhom il-fond numru tnejn u erbghin (42, Triq il-Mithna, Xewkija, Ghawdex, versu l-kera ta' mitt lira Maltin (Lm100) fis-sena pagabbli bil-quddiem illi jithallas fl-ewwel (1) ta' Novembru ta' kull sena bil-quddiem;

Illi l-intimat ghalkemm interpellat kemm permezz ta' ittra bonarja tat-tnejn (2) ta' Novembru elfejn u wiehed (2001) kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali tat-tletin (30) ta' Novembru elfejn u wiehed (2001) sabiex ihallas il-kera dovuta lir-rikorrenti, baqa' inadempjenti u huwa moruz fil-hlas tal-kera ta' erba' skadenzi;

Illi, inoltre, r-rikorrenti jinhtiegu l-fond imsemmi ghall-uzu personali taghhom u tal-familja taghhom u t-tbatija u hardship taghhom kemm-il darba dan ir-rikors ma jigix milqugh ikun ferm ikbar minn dak ta' l-intimat jekk dan ir-rikors jigi akkolt;

Illi, inoltre, l-intimat qabad u ghamel xoghlijiet estensivi u bidel l-istruttura ta' l-imsemmi fond 'f'diversi partijiet taghha u dana minghajr il-permess u l-kunsens tar-rikorrenti.

Talbu illi dan il-Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrenti sabiex fl-iskadenza li jmiss u cioe' fl-ewwel ta' Novembru elfejn u tnejn ma jgeddux il-kera msemmija u jkunu awtorizzati sabiex jirriprendu l-pussess ta' l-imsemmi fond.

Ra r-Risposta ta' l-intimat fis-sens illi l-azzjoni hija intempestiva billi huwa gie notifikat bl-ittra ufficjali msemmija fir-rikors promotorju ta' din il-kawza konteswalment ma' l-isess rikors u cioe' fi1-15 ta' Dicembru 2001 u offra l-hlas tal-kera kollu dovut permezz ta' cekk mibghut flimkien ma' ittra ta' l-avukat tieghu tat-28 ta' Dicembru 2001 (Dok MB1);

Illi in kwantu l-azzjoni attrici hija bbazata fuq nuqqas ta' hlas ta' kera, din hija insostenibbli billi kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera biss jekk dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dakinhar li sid il-kera jitolbu l-hlas;

Illi mhux minnu li r-rikorrenti jinhtiegu l-fond ghall-familja taghhom billi Carmel Pace huwa sseparat minn martu filwaqt li Rosina Cassar hija xebba u t-tnejn li huma

ghandhom djar fejn jghixu, li huma adegwati ghall-bzonnijiet taghhom, filwaqt illi l-intimand jghix flimkien ma' martu u wliedu fil-fond de quo;

Illi mhux minnu li l-intimat biddel l-istruttura tal-fond de quo minghajr il-permess tas-sid;

Illi ghaldaqstant it-talbiet dedotti fir-rikors ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra d-decizjoni preliminari tieghu ta' l-1 ta' Ottubru 2003.

Ra l-verbal ta' l-udjenza tat-23 ta' Frar 2006 fejn dan ir-Rikors thalla ghal-lum ghad-decizjoni finali.

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri rispettivi.

Ra n-Nota ta' referenzi ta' l-intimat.

Ra l-atti l-ohra kollha tal-process, inkluzi x-xhieda mismugha u l-affidavits u dokumenti esebiti.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel raguni tar-rikorrenti ghaliex qed jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa tal-fond indikat fir-Rikors, titratta l-morozita' ta' l-intimat fil-hlas tal-kera dovuta ghal erba' (4) snin konsekuttivi qabel ma gie ntavolat dan ir-Rikors. Din ir-raguni ma ntlaqetx bid-decizjoni preliminari hawn fuq imsemmija.

It-tieni raguni migjuba mir-rikorrenti tirrigwarda l-bzonn tal-fond in kwistjoni ghall-uzu taghhom, u proprjament, kif irrizulta mill-provi, ghall-uzu tar-rikorrenti Rosina Cassar illi qalet illi m'ghandhiex post taghha fejn tqoghod. Din ir-raguni hija bbazata fuq l-Artikolu 9(b) tal-Kap. 69. Apparti l-fatt illi r-rikorrenti ftit li xejn elaboraw dwar din il-htiega, u ghalhekk ma giex ippruvat il-bzonn fil-grad stabbilit mill-gurisprudenza,[1] lanqas irrizulta illi l-intimat ghandu "*a suitable alternative accommodation*" kif rikjest mill-istess

[1] Ara kollez.vol.XLVI.I.254 u Appell:Azzopardi et.vs Trigona:20.11.2003

sub-artikolu tal-ligi. L-unika prova f'dan ir-rigward li pproducew ir-rikorrenti huma r-ricerki dwar trasferimenti ta' l-intimat, illi minnhom jirrizulta illi dan kien akkwista xi *plot* tal-gvern, li pero' huwa biegh xi zmien wara, u li jipposjedi wkoll xi sehem indiviz minn proprjeta' ohra ix-Xewkija. Ma giex ippruvat b'daqshekk illi huwa ghandu post alternattiv xieraq fejn jista' jirrisjedi flimkien mal-familja tieghu. Din ir-raguni qed tigi ghalhekk michuda wkoll.

Jibqa' biss illi tigi ttrattata t-tielet raguni migjuba mir-rikorrenti ghaliex ghandhom jiksbu r-ripresa tal-fond mikri. Ir-rikorrenti jallegaw illi l-intimat "*qabad u ghamel xoghlijiet estensivi u bidel l-istruttura ta' l-imsemmi fond f'diversi partijiet taghha u dana minghajr il-permess u l-kunsens*" taghhom. Din ir-raguni hija bbazata fuq l-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69. Fis-sustanza r-rikorrenti qeghdin jilmentaw minn:

i. bieb ta' remissa fil-faccata li gie mibdul f'tieqa;

ii. l-aperturi tal-faccata illi qabel kienu ta' injam, u issa huma ta' l-*aluminium*;

iii. il-madum tal-kmamar illi, hlief ghal dik laterali, sar kollu tac-ceramika jew madum tal-muzajk, fejn qabel kien tas-siment bid-disinn kulurit;

iv. hnejja fl-intrata li nqalghet u minflokaha sar travu ta' l-injam;

v. inbniet kamra tas-salott fil-bitha;

vi. il-kcina tkabbret; u

vii. l-bibien divizorji saru ta' l-*oak* fejn qabel kienu ta' l-ahmar.[2]

---

[2] ara verbal ta' l-access fuq il-post a fol 63-64 tal-process

Irrizulta pero' mill-provi prodotti illi l-alterazzjoni fir-remissa kienet saret mill-inkwilin precedenti Andrew Xuereb, li kien ukoll ghamel il-madum fil-kamra ta' l-ikel, u dana bil-permess tas-sid ta' dakinhar.[3] Gara mbaghad illi ta' l-inqas fir-rigward ta' l-aperturi ta' l-*aluminium,* li zgur li kienu vizibbli mit-triq, is-sidien accettaw il-kirja ghal aktar minn darba, wara li kienu saru dawn ix-xogholijiet, u ghalhekk gew li accettawhom.[4] Ix-xoghlijet l-ohra l-intimat jghid illi ghamilhom kollha bil-kunsens tas-sid precedenti, li l-unika kundizzjoni li mponilu kienet illi ma jaqla' xejn x'hin jigi biex johrog mill-post. Meta imbaghad il-post sar proprjeta' tar-rikorrenti prezenti, kien baqa' ftit minn dawn ix-xoghljiet li ma kienux ghadhom terminati.[5] Jibqa' ghalhekk biss sabiex jigi ezaminat jekk dawn ix-xoghlijiet humiex permissibbli jew le.

Il-Qrati taghna kellhom diversi okkazzjonijiet jippronunzjaw rwiehom fuq raguni simili ghat-terminazzjoni tal-kirja. Il-kriterji stabbiliti mill-gurisprudenza li ghandhom jiggwidaw il-gudikant biex jara jekk l-alterazzjonijiet maghmula minghajr il-kunsens tas-sid humiex permissibbli, huma s-segwenti:

i. ix-xoghlijiet iridu jkunu parzjali u mhux ta' importanza straordinarja;

ii. ma jbiddlux id-destinazzjoni espressa jew prezunta tal-lokazzjoni;

iii. ma jippregudikawx id-drittijiet tal-proprjeta' specjalment ghal dak li jirrigwarda s-solidita' tal-fabbrikat;

iv. jistghu jigu rimossi f'lokhom fit-tarf tal-lokazzjoni;

v. ikunu necessarji jew utili ghall-godiment tal-post.

---

[3] ara affidavit tieghu a fol. 121
[4] Ara deposizzjoni ta' Rosina Cassar a fol.60
[5] ara deposizzjoni ta' l-intimat a fol. 113 -118

Fil-kawza fl-ismijet: "L.Cachia Zammit Randon vs C.Mifsud Bonnici"[6] intqal illi: "*Kemm-il darba il-kerrej josserva dawn il-kondizzjonijiet, allura hu jkun qed igawdi u juza l-fond tieghu bhala 'bonus pater familias'*. F'dan l-istess gudikat gie kkwotat il-**Pacifici Mazzoni** fis-sens li minhabba fil-progress, huwa necessarju illi xoghlijiet u alterazzjoniijiet strutturali darba pprojbiti jigu permessi. Kawzi ohra fejn gew permessi alterazzjonijiet strutturali huma: "Bonnici vs Cesareo" fejn iccartet faccata ta' hanut sabiex tigi ffurmata armatura;[7] "Gauci vs Borg" fejn gie permess il-bini ta' kamra f'bitha;[8] u "Brincat vs Stivala" fejn il-konvenut waqqa' kamra u bnieha b'mod divers u fetah twieqi godda.[9]

Kawza ferm rilevanti ghall-kaz prezenti, peress illi wkoll kienet tirrigwarda alterazzjonijiet simili maghmula f'dar ta' certu karattru, hija "Catherine Genovese vs Francis Schembri", [10] fejn intqal illi:

"*Biex wiehed jara x'modifikazzjonijiet huma legittimi jew le, wiehed ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi tal-kaz. Dan ghaliex mhux facli li dawn jigu formulati b'xi regola preciza u jkun perikoluz li wiehed jipprova jkun dommatiku in materja. Huwa veru illi d-dottrima legali stabbiliet certi linji gwida, ad exemplum, li t-tibdiliet ikunu parzjali, mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, u ma jippregudikawx lis-sid. B'danakollu stante li din il-materja hi wahda ta' apprezzament ta' fatt, din necessarjament tithalla fl-ghaqli gudizzju tal-gudikant biex mill-provi jiddetermina l-legittimita' tal-kambjamenti, tenut s'intendi qies tan-necessita' u utilita' li ghandu l-kerrej ghall-ahjar tgawdija tal-fond."*

Jekk innehhu t-tieqa fir-remissa, t-twieqi ta' *aluminium*, u l-madum tac-ceramika fil-kamra ta’ l-ikel li saru bil-kunsens tas-sid precedenti jew gew accettati mir-rikorrenti, kif gie

[6] kollez.vol.XXIX.II.681
[7] kollez.vol.XXXIII.II.35
[8] kollez.vol.XLII.I.415
[9] kollez.vol.XLV.II.693;ara wkoll:Baldacchino vs Bellizzi vol.XXXVI.II.493;Grech vs Gauci vol.XXXVII.I.156;Muscat vs Azzopardi vol.XL.I.635 u Cassar vs Testa vol.XLI.I.708
[10] Appell: 16.12.2002

spjegat hawn fuq, insibu illi x-xoghlijet l-ohra huma kollha riversibbli u lanqas gie allegat illi b'xi mod ipperikolaw l-istabbilita' tal-post. L-uzu ta' madum tac-ceramika bajda u bibien ta' l-*oak* jistghu inaqqsu xi ftit mill-karattru ta' "*village house"* tipikament Ghawdxija, kif jidher li kienet id-dar in kwistjoni, imma b'daqshekk ma jidhirx illi dawn l-alterazzjonijiet facilment riversibbli wkoll, ghandhom igibu s-sanzjoni estrema mahsuba mil-ligi ghal min jaghmel xoghlijiet mhux awtorizzati fil-fond mikri.

Ghal dawn il-motivi, billi l-ebda wahda mir-ragunijiet migjuba mir-rikorrenti ghaliex ghandha tigi terminata l-kirja tal-fond indikat fir-Rikors ma rrizultat, it-talba tar-rikorrenti qed tigi michuda.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tad-decizjoni preliminari ta' l-1 ta' Ottubru 2003 ghar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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