MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tas-17 ta' Novembru, 2009

Rikors Numru. 13/1999/1

Francis Grech, Salvina Grech, Carmelo Grech, John Mary Grech, Emanuel Grech u MaryAnne Grech

vs

Salvina Bonnici

Il-Bord,

Ra r-rikors in esami li bih ir-rikorrenti wara li ppremettew:

Illi huma jikru lill-intimata l-fond 132, Bridge Street, Mosta versu l-kera ta’ tletin lira (Lm30) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fil-15 ta’ Lulju 1999.

Illi l-intimata kisret il-kondizzjonijiet tal-kirja billi ghamlet diversi tibdiliet strutturali fil-fond minghajr il-permess tas-sidien, anzi ghal insaputa taghhom, u rrizulta wkoll illi dawn it-tibdiliet strutturali saru minghajr il-permess tal-awtorita’ kompetenti cioe’ il-Planning Authority.

Talbu bir-rispett illi dana l-Bord joghgbu jawtorizzhom sabiex fi tmien l-iskadenza korrenti tal-kirja jirriprendu l-pussess tal-fond imsemmi.

Bl-ispejjes.

Ra’ r-risposta tal-intimata Salvina Bonnici (fol 4 ibid) u li biha esponiet bir-rispett-

Illi fl-ewwel lok ix-xogholijiet strutturali imsemmija fir-rikors promotorju ilhom zmien twil li saru u r-rikorrenti kienu jafu bihom u xorta accettaw il-kera u dana mill-iskadenza tal-15 ta’ Jannar 1998 sal-15 ta’ Lulju 1998 ‘il quddiem.

Illi fit-tieni lok, ix-xogholijiet illi saru ma jikkwalifikawx bhala tibdiliet strutturali izda bhala miljoramenti ghall-fond in kwistjoni u dana peress illi fost affarijiet ohra l-intimata kellha tidbel is-soqfa kollha tal-fond peress illi dawn kienu fi stat perikoluz u dana kif iccertifika il-Perit Ludovico Micallef, liema xogholijiet saru kollha mill-intimata a spejjez taghha.

Illi fit-tielet lok, il-permessi imsemmija fir-rikors promotorju wasslu biex johorgu mill-Planning Authority u dana wara illi saret l-applikazzjoni relattiva mill-intimata.

Illi r-rikorrenti kienu diga’ intavolaw proceduri quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera ghall-awment tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Rat is-sentenza (fol 15 et seq ibid) moghtija mill-istess Bord, kif diversament presjedut, fl-24 ta’ Mejju 2001 u li biha gie dikjarat illi l-intimata ma kisritx il-kondizzjonijiet tal-kirja kif allegat fir-rikors ghax dak li ghamlet setghet taghmlu minghajr il-permess tas-sid.

Rat is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta’ Gunju 2002 u li biha is-sentenza hawn fuq imsemmija giet revokata ‘in kwantu u jirreferi ghall-kawzali dwar tibdiliet strutturali fil-fond lokat’ waqt li ordnat li l-atti kollha jigu

rinvjati lura lill-istess Bord sabiex tinghata decisjoni dwar l-eccezzjoni li kien hemm kunsens tacitu da parti tas-sidien.

Rat l-atti kollha tal-kawza b'mod specjali:-

a) id-digriet mghoti fl-17 ta' Ottubru 2000 in rigward nomina ta' espert kaligrafu u r-relazzjoni relattiva.
b) Id-digriet moghti fit-23 ta' Gunju 1999 dwar il-nomina tal-Periti Teknici ta' dan il-Bord u r-rapport sottomess minnhom.
c) Id-digriet moghti fid-9 ta' Ottubru 2002 u li bih c-'Chairman' tal-Bord astjena u l-atti gew rinvjati lil dan il-Bord kif presjedut
d) Id-digriet moghti fit-2 ta' Dicembru 2005 u li bih zdiedu l-kliem 'liema kera gie mibdul ghal Lm6 fis-sena'.
e) In-nota tal-osservazzjonijiet tar-rikorrenti a fol 145 et seq ibid.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi jkun opportun, f'dan l-istadju li ssir referenza u tigi citata s-sentenza moghtija, f'dawn il-proceduri, mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Gunju 2002 . Skond dan il-Bord kif presjedut, il-partijiet saljenti fl-imsemmija sentenza huma kif ser jinghad:-

a) … jidher li l-kaz in esami huwa propju wiehed min dawk fejn hasset li l-konklusjonijiet raggunti mill-ewwel Tribunal ma kienu xejn legalment gustifikati fid-dawl ta' dak li jemergi mill-provi u mill-atti'.
b) … Il-Bord (kif diversament presjedut bhala 'Chairman') kellu jaghti piz sew lir-relazzjoni ppresentata miz-zewg membri teknici tieghu (ara fol 23 u fol 24 tal-atti) (fejn jinghad) '… saru xoghlijiet strutturali fil-fond, li dawn huma <u>ta' natura estensiva u jinkludu kemm tibdil ta' elementi tal-bini kif ukoll estensjoni bil-bini gdid …</u>'.
c) L-istess membri teknici, dejjem fir-rapport sottomess minnhom, kienu kkonstataw illi dawn ix-xogholijiet kienu '.. intraprizi (mill-intimata) bla ma <u>qabel</u> kienet ottjeniet permess minghand is-sidien jew l-Awtorita' ta' l-Ippjanar' u kienu jikkonsistu fi '…. Twaqqigh tas-saqaf tal-intrata, il-

bini ta’ tromba bit-tarag ghal fuq, il-kcina u l-kamra tal-banju godda tal-pjan terran u tieni sular kollu ….’

d) ‘Mill-gurisprudenza … jirrisulta pacifiku illi kerrej, anke jekk ma jkunx ottjena permess … jista’ jaghmel innovazzjonijiet fil-fond mikri basta li dawn ikunu ta’natura parzjali u mhux ta’ importanza kbira principju li fl-opinjoni tac-‘Chairman’ ta’ dan il-Bord kif presjedut ghandu jittiehed b’certa kawtela u applikat b’mod li hu gustifikat fic-cirkostanzi ta’ kull kaz in desamina. ‘… ma tista’ taccetta u tammetti qatt li l-kerrej addirittura jkompli miexi bl-istess xogholijiet billi jikkonverti terran f’iehor ta’ zewg sulari … huma qatt ma riedu jestendu din il-fakolta ghal xogholijiet estensivi u straordinarji li jinvolvu bdil minn terran ghal eihor ta’ mezzanin b’zewg sulari’. Dwar l-istess xoghol li jista’ jsir mill-inkwilin ‘… Wiehed … irid ikollu jimxi b’kawtela … purche’ l-stess xoghol ikun jista’ jigi rimoss fit-terminazzjoni tal-kirja’ sakemm dan ma jkunx sar ‘.. b’vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji …’.

e) F’kaz li tigi accettata l-konkluzjoni tas-sentenza originali tal-Bord, li gie revokat ‘ .. il-kerrej jkun qieghed jinghatawlu drittijiet magguri minn dawk li kellu sa issa di parte ghas-sid’.

f) Inoltre ‘…il-fatt li l-kerrej beda x-xogholijiet in kwistjoni minghajr lanqas biss ma hass il-htiega li jinforma lis-sid dwarhom jew li jitlob il-permess ta’ l-Awtorita ta’ l-Ippjanar mhux biss kien juri mala fede imma kien qieghed jesponi lis-sid ghat-tehid ta’ passi gudizzjarji serji kontrih mill-Awtorita’.

Ikkunsidrat

Illi l-istess Qorti tal-Appell, wara li rrevokat is-sentenza originali, kompliet billi tghid illi l-istess Bord, kif diversament presjedut ma kienx esamina u ddecieda bl-eccezjoni l-ohra mressqa ‘… rigwardanti l-allegata akkonoxxenza jew kunsens tacitu da parti tas-sidien …’ u ghalhekk gew rimessi lura l-atti sabiex tittiehed decisjoni fuq dan il-punt.

Dwar l-istess punt jew prodotti s-segwenti provi:-

a) Salvina Grech ir-rikorrenti (fol 107 et seq ibid) semmiet illi qabel dawn il-proceduri kien gie intavolat rikors sabiex tigi ffissata il-kera xierqa vis-à-vis l-istess post. Waqt l-access, Bartolomeo Bonnici bin l-intimata ma kienx accetta li jidhlu fil-post, ix-xhud, ir-rikorrenti l-iehor Francis Grech u t-tifel ta' dan, Mario Grech. Pero fuq insistenza tal-istess Periti Teknici huma kienu dahlu gewwa ukoll anke fis-sular ta' fuq u hawnhekk l-istess Salvina Grech kienet indunat bix-xogholijiet li kienu saru u hawn fuq imsemmija. Inoltre, dwar l-istess xoghljiet, kienet giet infurmata illi l-Awtorita' msemmija ma kienet taf xejn dwarhom. Wara, l-ebda kera ma kienet thallset.
Inoltre x-xhud allegat illi l-intimata jew binha kienu '… baghbsu l-ktieb tal-kera'. Hi kompliet tghid li '… skond Bonnici in rigward l-ircevuti esebiti in atti, it-ticpis li hemm … saru mill-Avukat tieghu'.
b) Francis Grech, rikorrenti iehor (fol 27 u fol 110 et seq ibid) ikkonferma dak li xehdet Salvina Grech kif ghamel it-tifel ta' dan Mario Grech (fol 113 u fol 114 ibid).
c) Giet riprodotta l-imsemmija Salvina Grech (fol 117 ibid) u ghamlet referenza ghall-ahhar zewg ircevuti '… li jirreferi ghas-sena' 1999 Jannar u Lulju' u li huma miktubin minnha. Hi sostniet illi '… d-data qatt ma ktibtha' u jiena nimmagina li l-intimat gie jhallas matul in-1998' u dan '.. ghal sena' u kont nirrilaxxalu zewg ircevuti' (ara fol 26 ibid). Hi kompliet tghid (a fol 135 u fol 136 ibid) illi bin l-intimata Bartolomeo Bonnici ma kienx hallas il-kera, waqt l-access imsemmi, mizmum mill-membri teknici tal-Bord. Difatti hi cahdet illi tali hlas kien sar waqt l-istess access minn Bartolomeo Bonnici. In kontro esami (fol 138 u fol 139 ibid) hi cahdet, b'mod assolut illi kienet hadet u irceviet flus minghand l-istess Bartolomeo Bonnici. L-istess hlas kien dejjem sar mill-intimata stess.

Ikkunsidrat

Illi l-istess Bartolomeo Bonnici kien gie gja xehed quddiem il-Bord kif diversament presjedut u kien qal (fol 13 et seq ibid) illi, dwar il-punt in esami, illi waqt l-imsemmi access (fl-atti tar-rikors numru 121/91B u li sar fit-12 ta' Jannar 1999) .. jiena taghha (lil Salvina Grech) l-kera u Salvina Grech, dak in-nhar stess kienet fil-post taghna … u

ghamlitli rcevuta tal-kera mit-12 ta' Jannar 1999 sal-15 ta' Lulju 1999". Hu jsostni illi f'Jannar 1998, Salvina Grech kienet di gja giet fil-post in kwistjoni meta x-xogholijiet in esami kienu di gja tlestew u ghalhekk kienet taf bihom meta kienet giet fl-istess post u accettat il-kera minn ghandu.

Illi jigi relvat illi l-espert kaligrafu Ivan Formosa (fol 50 et seq ibid) kien issottometta illi, effetivament, awtor injot kien ghamel tibdiliet liz-zewg ircevuti imsemmijin minn Salvina Grech kif hemm indikat fil-paragrafu 3, 4 u 5 a fol 51 ibid.

Ikkunsidrat

Illi jigi sottolineat illi l-istess Qorti tal-Appell, a bazi tal-provi li gew imressqin Quddiemha sad-data tas-sentenza Taghha illi l-inkwilina kienet bdiet ix-xogholjiet in kwistjoni minghajr ma informat lis-sid ossija sidien dwarhom u minghajr ma saret applikazzjoni ghall-permess minghand l-Awtorita' kompetenti. Dan kien juri, fi kliemu l-istess sentenza, 'mala fede' da parti tal-inkwilina u espona lis-sidien ghall-passi gudizzjarji mill-istess Awtorita.

Illi l-istess Qorti tal-Appell kienet irrinvjat lura lil dan il-Bord l-atti sabiex jinstemghu 'l-provi li ghad fadal' dwar il-punt in esami cjoe jekk is-sidien jew uhud minnhom tawx il-kunsens taghhom anke tacitu ghall-istess xogholjiet. Dwar dan il-punt l-intimati kienu di gja ppruducew diversi provi dwar l-istess punt principalment dwar l-iffirmar ta' zewg ircvuti waqt l-access imsemmi meta Bartolomeo Bonnici allegatament hallas skadenzi ta' kera lil Salvina Grech u fl-istess post. Hawnhekk jigi sottolineat illi l-istess intimata pproduciet provi altament inverosimili u ma jistax jitwemmen dak li xehed Bartolomeo Bonnici dwar kif thallsu l-imsemmi skadenzi ta' kera.

In rigward l-istess punt, jigi enfanizzat illi irrizulta, dak li ssottometta l-espert kaligarafu illi l-ircevuti relattivi kellhom alterazzjonijiet specjalment fid-data '15' mibdula ghal '12' u maghmulin b'pinna differenti min dik li intuzat sabiex

jinkitbu l-kumplament tal-kliem fl-ircevuta markati Dok RC2, gja msemmija.

Illi hu minnu illi wara li dan il-kaz, giet differita ghas-sentenza, l-intimata permezz ta’ zewg rikorsi (fol 152 u fol 167 ibid) pprovat tipproduci provi ulterjuri, liema talbiet gew michuda minhabba l-istadju li fih kienu waslu l-istess procedura, t-trapass ta’ zmien u l-opportunitajiet diversi li nghatat lill-intimata ghal dan il-ghan. Ta’ min izid illi dawn kienu jikkonsistu fi tlett (3) ‘affidavits’, fosthom wahda tal-istess Bartolomeo Bonnici li kien di gja xehed f’dawn l-atti.

Illi, ghalhekk il-konklusjoni ghandha tkun illi l-istess bini saru, b’mod car u assolut, minghajr il-kunsens, anke tacit, tas-sidien.

Ghaldaqstant, il-Bord jilqa’ t-talbiet kif dedotti mill-istess rikors u tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-post, 132, Bridge Street, Mosta u dan sal-15 ta’ Jannar 2010.

In rigward l-ispejjes dawn jithallsu mill-intimata.

< Sentenza Finali >

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