MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2010

Rikors Numru. 27/2007/1

Maria Nicholas (ID 522818M)

vs

Daniel Attard

Il-Bord

Ra r-rikors promutur :

Illi l-esponent hija l-proprjetarja tal-fond numru tnejn u hamsin (52) gja numru sitt u ghoxrin (26) fi Triq il-Kappuccini Floriana, liema fond kien mikri lil Joseph Attard, missier l-intimat versu l-kera ta' tnejn u ghoxrin lira Maltija (Lm22) fis-sena bl-iskadenza li jmiss taghlaq fit-28 ta' Lulju 2007;

Illi l-imsemmi fond huwa okkupat mill-intimat;

Illi l-intimat qabad u ghamel xogholijiet strutturali fl-imsemmi fond u kkaguna hsarat konsiderevoli fl-imsemmi fond. Illi dawn ix-xogholijiet saru minghajr il-kunsens u/jew l-awtorizzazzjoni ta' l-esponenti;

Illi l-intimat qatt ma hallas il-kera dovuta ghall-imsemmi fond;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet fuq premessi, tizgombra l-intimat mill-imsemmi fond;

Bl-ispejjes.

Ra r-risposta tal-intimat li:

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti;

Illi mhuwiex minnu li l-esponent qatt ma hallas kera fir-rigward tal-fond in kwistjoni, liema kera giet accettata mill-istess rikorrenti u meta ma gietx hekk accettata ghal ebda raguni l-istess kera giet depozitata taht l-awtorita' tal-Qorti kif ser jirrizulta ampjament fit-trattazzjoni tal-kawza;

Illi minghjar pregudizzju ghas-suespost, l-esponent ma giex interpellat rigward l-allegat nuqqas ta' hlas ta' kera kif trid il-ligi;

Illi mhuwiex minnu li l-esponent ghamel hsarat konsiderevoli fil-fond li jinstab fi stat ta' manutanzjoni tajba;

Illi kwalsiasi modifikazzjonijiet li seta ghamel l-esponent saru fit-termini tal-ligi u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tar-rikorrenti bhala sid u kienu necessarji u utli ghat-tgawdija tal-fond mill-esponent;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi mill-provi mressqa mir-rikorrenti jirrizulta illi l-intimat, li wiret il-kirja minghand missieru, ghamel xogholijiet estensivi ta' natura strutturali fil-fond *de quo* billi fl-ewwel lok qasam l-istess fond f'zewg sulari internament billi ghamel pjattaforma tal-konkos u qasam is-sulari f'diversi kmamar inkluz kamra tal-banju. Dan kien fizikament possibbli billi l-fond ghandu gholi ta' tmintax-il filata. Fir-risposta tieghu, l-intimat ma nnegax li ghamel xogholijiet meta qal li dawn saru fit-termini tal-ligi;

Ir-rikorrenti tghid kif meta marret titlob il-kera tal-fond lill-intimat hija dahlet fil-fond u iltaqghet ma' bennej li kien qed jaghmel xoghol fih. Hija ma setghetx taghraf il-fond bil-kambjament li kien sehh u kif spjegat supra. Minn indagini li ghamlet mal-Awtorita' tal-Ippjanar, irrizulta ili minkejja li dawk in-natura ta' xogholijiet kienu jirrikjedu permessi, qatt ma kien hemm permess ghall-istess, qatt ma kien hemm applikazzjoni u minkejja li kienet inharget ordni ta' waqfien u twettiq, qatt ma kienet saret applikazzjoni biex ikun sanat l-izvilupp lamentat. Dan kollu kien konfermat minn bint ir-rikorrenti u l-perit arkitett taghha. Kienu esebiti ukoll ritratti li juru l-proprjeta' diviza fi tnejn bi struttura tal-konkos. Fil-kawza **Mary Rose Laferla vs Paul Camilleri u martu Rita Camilleri 24 ta' Novembru 2003 l-Qorti tal-Appell** abbracjat dak ritenut mill-Bord illi skond id-dispost tal-artikoli 1554 u 1564 tal-Kodici Civli, l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhal missier tajjeb u li ma jistghu isiru ebda tibdilijiet fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid, principju dan li ma jistghax ikun applikat b'mod rigidu u inflessibbli. Skond s-sentenza appena citata, dawn iz-zewg artikoli ma jistghux ikunu interpretati b'mod li l-inkwilin ma jista' qatt jaghmel alterazzjonijiet u in effetti dawn huma permessi kemm il-darba huma mehtiega ghall-godiment tal-haga mikrija, ma jmorrux kontra l-ligijiet sanitarji u jistghu jitnehhew wara l-eghluq tal-kirja, ikunu parzjali u mhux ta' importanza straordinarja, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond u ma jippregudikawx il-jeddijiet tal-proprjeta'. Tajjeb ikun notat illi l-Qorti tal-Appell jidher li ghamlet enfasi fuq il-fatt illi l-

modifikazzjonijiet ikunu necessarji ghal godiment tal-fond u li “l-ksur irid ikun ta’ xi gravita’ apprezabbli u proporzjonata”. L-istess Qorti imbaghad sabet li ma kienx hemm gravita’ anqas fir-rigward tal-lanjanza dwar allegat ksur tal-ligi sanitarji, osservanza din tal-Qorti li titfa certu pis fuq l-inkwilin sabiex izomm fil-parametri tal-ligijiet meta jaghmel tibdiliet fil-fond anke jekk koperti bhala leciti skond il-gurisprudenza;

Issa l-perit arkitett tar-rikorrenti xehdet illi x-xogholijiet kienu jikkonsistu fi “slab tal-concrete f’nofs il-kamra, fil-fatt jaqsam l-arkati, dahal fis-samrotti tal-arkati biex issir il-kamra tas-sodda fuq b’kamra tal-banju, kcina u toilet u kmamar tal-banjijiet minghajr ventilazzjoni kif suppost bil-ligi”. L-intimat ma ressaq ebda prova biex jinnewtralizza l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti u l-apprezzament tal-fatti mill-Bord naturalment huwa msejjes fuq il-provi tar-rikorrenti, provi dawn li juru minghajr ebda dubju li dawn huma xogholijiet ta’ natura estensiva li saru minghajr il-permess tas-sid u li jippregudikaw il-jeddijiet tal-proprjeta’ stante li saru sia minghajr il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti kif ukoll kontra l-ligijiet sanitarji oltre li ma jistghux jitnehhew facilment fit-terminazzjoni tal-kirja.

Illi r-rikorrenti ilmentat ukoll illi l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera. Dwar dan irid jinghad illi jehtieg ikun hemm il-prova cara u inekwivoka illi r-rikorrenti ghamlet zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas tal-kera u li minkejja dan, l-intimat baqa’ moruz fit-termini tal-ligi (ara **Emanuel Armeni vs Anthony Mangion App 20 t’Ottubru, 2004 u Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23 ta’ Novembru 2005**). Dan hu wara kollox dak li tirrikjedi l-ligi specjali izda mix-xhieda akkolta jirrizulta illi ma hemmx dik ic-certezza li saru l-interpellanzi mehtiega. Ir-rikorrenti ma tafx ezatt kemm hemm kera dovut u bintha Sandra Britton xehdet illi meta kienet tigi Malta kienet aktar mohhha fil-kura ta’ missierha u sakemm miet hi u ommha ma kellhomx hin jigbru l-kera;

Illi ghalhekk fir-rigward tal-morozita tal-hlas tal-kera dan il-Bord ma jistghax isib favur r-rikorrenti billi ma kienx pruvat dak rikjest mil-ligi u cioe’ u l-element ta’ interpellanza

mehtiega. Jirrizulta invece illi l-intimat ghamel xogholijiet strutturali minghajr il-premess tas-sid, liema xogholijiet huma ta’ pregudizzju ghad-drittijiet tal-proprjeta’.

Ghal dawn il-motivi l-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jordna lill-intimat jizgombra mill-fond 52 gia 26 fi Triq il-Kapuccini, Floriana, fi zmien xaharejn (2) mil-lum;

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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