MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-8 ta' Novembru, 2010

Rikors Numru. 95/2000/1

John u Raffaela konjugi Bezzina.

vs

Emanuel u Theresa konjugi Camilleri.

Il-Bord

Ra r-rikors promotur:

“Illi l-esponenti jikru lill-intimati l-fond 47, Triq Santa Marija, Zabbar, versu l-kera ta’ Lm20 fis-sena, jithallas ghaxar liri Maltin [Lm10] kull sitt xhur, l-ahhar skadenza ghalqet fl-1 ta’ Lulju, 2000.

Illi l-intimati kisru l-kondizzjonijiet lokatizji billi ghamlu tibdiliet, anke strutturali, fil-fond lilhom lokat u dan minghajr awtorizzazzjoni tas-sid.

Illi inoltre l-intimati ghamlu hsara fil-fond billi fethu aperturi bejn il-fond lokat lilhom u fond iehor appartenenti lilhom, ikkrejaw servitu’ meta mhux aworizzati u ma kellhomx jedd jghamlu dan, b’mod li kisru disposizzjonijiet varji tal-ligi;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord jghogbu, ghar-ragunijiet premessi, jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond Nru 47 Triq Santa Maria, Zabbar, billi jipprefigi lill-intimati terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament taghhom minnu. Bl-ispejjez.”

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati:

“Illi fl-ewwel lok irid jigi stabbilit liema huwa l-fond 47, Triq Santa Marija, Zabbar li ghalih jaghmlu referenza r-rikorrenti fir-rikors promotur taghhom;

Illli mhuwiex minnu li l-esponenti ghamlu xi tibdiliet strutturali fil-fond minghajr ma kien jaf is-sid originali jew l-avventi kawza tieghu;

Illi lanqas ma huwa minnu li giet rekata xi hsara rriparabbli fil-fond inkwistjoni jew li gew ikkrejati xi servitujiet li jistghu jnaqqsu l-jeddijiet tar-rikorrenti u jekk effettivament dawn saru r-rikorrent naqas li juri l-oppozzizzjoni tieghu ai termini tal-ligi;

B’rizerva ghall-eccezzjonijiet ulterjuri.”

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi kif tajjeb riassunt mir-rikorrenti fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom, il-premessi migjuba ghar-ripresa ta’ dan il-fond huma tlieta: ksur tal-kondizzjonijiet

lokatizji; tibdiliet strutturali mhux awtorizzati u finalment hsarat fil-fond. Ir-rikorrenti ivvanta ix-xhieda tieghu billi ghamel uzu mill-procedura tal-affidavit u dwar dawn it-tlett premessi xehed b'mod konciz u spjega kif hu wiret il-fond *de quo* minghand iz-zijiet tieghu Stefano u Emanuela Mallia u li l-intimat kien dejjem bl-inkwiet maghhom ghaliex kien jaghmel li jrid fil-fond. Huwa semma diversi okkazzjonijiet fosthom tqattigh ripetut tal-wire-netting tal-entrata komuni; gheluq tal-bir b'katnazz, tibdil ta' twieqi u twahhil ta' vent fuq il-bejt u li meta mietet iz-zija tieghu, l-intimat nehha l-*aerial* tat-televizjoni ta' zitu. Dawn certament ma jistghux ikunu konsiderati ghas-sanzjoni estrema ta' tkeccija tal-intimat mill-fond mikri anke ghaliex dawn huma hwejjeg li kellhom ikunu indirizzati mir-rikorrenti jew l-ante causa taghhom f'*forum* diversa minn dan;

Jirrizulta mill-provi akkolti illi r-rikorrenti John Bezzina kien prokuratur taz-zija tieghu l-armla Emanuela Mallia u ghalhekk kien responsabbli ukoll mill-gbir tal-kirja mertu tal-kawza. Fl-1999 kellu l-ewwel okkazzjoni li jispezzjoni l-fond flimkien mal-perit tieghu peress illi bintu kienet ser tizviluppa l-fond adjacenti bin-numru 46. Ikun rilevat illi sia l-fond 46 kif ukoll dak in dizamina, in-numru 47, kienu jappartenju liz-zijiet tar-rikorrenti naturalment b'wiehed minnhom, l-47 mikri lill-intimat. It-tqassim ta' dan il-fond huwa tali li ghandu parti komuni li taghti ghal-fondi ohra mikrija lil terzi. F'Lulju 2000 r-rikorrenti kien rega spezzjoni l-fond u hemm innota li l-intimat kien niffed il-fond mikri ma' fond iehor li kien xtara fl-1989 u dan "minghajr ebda awtorizzazzjoni ta' hadd" (fol 16). Il-fatt illi sar dan l-aggungement tal-fond b'fetha fil-hajt divizorju huwa pacifiku u l-intimat jammetti l-istess izda jghid minkejja li Emanuel Mallia ma kienitx tat il-permess taghha bil-miktub hija kienet taf b'dan u kienet wissiet lill-intimat li jekk jasal biex jitlaq' mill-fond irid iregga kollox lura kif kien. Dwar dan jixhdu mart l-intimat u girien tieghu. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom r-rikorrenti jiccitaw gurisprudenza in sostenn tal-argument taghhom li dan ma kienx lecitu u li dan jista' jikkreja servitu' fuq il-proprjeta' taghhom. Il-gurisprudenza, izda, minn xi zmien 'l hawn konkordi dwar dan il-fatt sal-punt illi tippermetti lill-

inkwilin iniffed il-fond mikri ma’ fond li jappartjeni lilu anke minghajr il-kunsens tas-sid u li tali agir ma jammontax ghall-ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji stante li ma ghandux jitqies bhala tibdil strutturali u ma jippregudikax lill-lokatur. Fis-sentenza **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti (App 62/2001 1/12/2004)** per Onor Mhallef Philip Sciberras, l-Qorti kellha quddiemha kawza simili hafna ghal dik in dizamina fejn: “il-fond hekk mikri gie fizikament integrat mal-fond kontigwu appartenenti lill-intimati billi saret ticrita interna sostanzjali fil-hajt tal-appogg ta’ bejn iz-zewg propretajiet u b’hekk giet krejata entitia’ wahda mal-fond kontigwu”. Fil-gurisprudenza citata hemm rakkolt insenjament tal-Qrati dwar fatti simili li jimmeritaw li tkun riprodotta parti sostanzjali ta’ din id-decizzjoni:

Il-ligi specjali fl-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 taghti l-fakolta lis-sid li jitlob illi jiehu lura l-fond jekk “ikun ghamel hsara hafna fil-fond”; Issa, imbaghad, in linea ta’ principju jezisti wkoll l-obbligu taht il-ligi komuni li ma jsirux modifikazzjonijiet fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta’ sid il-kera (Artikolu 1564, Kodici Civili). Ankorke` ma kienx hemm disposizzjoni partikulari bhal din xorta wahda jibqa’ l-obbligu legali that l-Artikolu 1554 ta’ l-istess Kodici Civili impost lill-kerrej li jgawdi l-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u skond l-uzu miftiehem jew prezunt. Ara **Kollez. Vol. XLVII P I p 264**;

Jidher minn skorta ta’ sentenzi illi l-precitat Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 gie temprat sew fuq l-insenjament ta’ lawturi bhala Pacifici Mazzoni u l-Laurent. Dan fis-sens illi gie zviluppat il-principju illi l-kerrej jista’ jaghmel alterazzjonijiet basta jkunu parzjali u mhux ta’ importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghad-dgawdija tal-post u l-fond jista’ jigi ripristinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni. Ara “**Vincenzo Desira -vs- Angelo Spiteri *et***”, Appell, 7 ta’ Gunju 1977; “**Maria Scerri -vs- Domenico Mifsud**”, Appell, 6 ta’ April 1973; Biex wiehed jara x’ modifikazzjonijiet huma legittimi jew le ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz. Pero` il-konduttur ma

jkunx jista' jaghmel lanqas dawn il-modifikazzjonijiet jekk il-kuntratt tal-lokazzjoni jevvietahomlu, Ara **Kollez. Vol. XLIX P I p 263**; F' dan il-kaz l-appellati nghataw il-fakolta li jaghmlu tibdiliet strutturali u ghalhekk ma jistax jinghad li dawn kienu prekluzi milli jaghmlu tibdiliet fil-fond. Jista' forsi jigi objettat illi tali koncessjoni kellha tkun limitata ghal fond lokat innifsu. Ghandu allura jfisser illi nonostante il-kunsens preventiv moghti *ex-contractu* kien projbittiv li jaghmlu interkomunikazzjoni bejn dan l-istess fond mikri u fond iehor proprjeta` taghhom? F' decizjoni riportata a **Vol. XI pagna 466** fl-ismijiet "**Mizzi -vs- Saguna**", (Appell, 6 ta' Dicembru 1887) kien gie ritenut b' mod enfatiku hafna illi "*l' apertura nel muro divisorio per comunicazione colla casa vicina è una innovazione che non puo essere considerata come un miglioramento o modificazione conciliabili coi limitati diritti di un conduttore; all' opposto è una usurpazione di diritti del proprietario e una abusiva disposizione di dominio sulla cosa altrui*";

Jidher pero` li llum hu konkordi li din is-sentenza ma gietx segwita. Ara *inter alia* **Kollez. Vol. XXIX P II p 681.** In fatti gie ritenut "illi l-ftuh ta' bieb f' hajt divizorju biex fond mikri ghand l-inkwilin jigi komunikat ma' fond iehor mikri ghand l-istess inkwilin u ta' proprjeta` ta' l-istess sid, ma kienx haga li l-inkwilin ma setax jaghmel" (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 156**); "**Carmelo Stivala -vs- MTS Limited**", Appell, 18 ta' Gunju 1998. Dan ighodd ukoll bhal f' dan il-kaz fejn il-fond l-iehor jappartjeni bi proprjeta` lill-istess inkwilin;

Fic-cirkostanzi tal-kaz din il-Qorti ma tarax il-pregudizzju lamentat mill-appellanti; u lanqas xi ksur ta' xi gravita apprezzabbli u proporzjonata ("**Giuseppe Magro -vs- Farmicista Eric Mizzi**", Appell, 22 ta' Jannar 1971);

L-azzjoni trid tigi rigwardata wkoll a bazi tad-drittijiet li johorgu favur l-inkwilin mill-ftehim ta' lokazzjoni u ta' lobbligi tieghu dwar l-uzu li ghandu jaghmel mill-haga lokata. Kif konstatat mid-diversi kazi bhal prezenti gew dejjem impostati fuq din il-bazi kontrattwali u tal-principji li jghoddu. Naturalment din il-Qorti ser tahseb biex lappellati jobbligaw ruhhom li f' gheluq il-kirja jqeghdu kollox fl-istat pristinu.

Kif jemergi mill-gurisprudenza ghalhekk, certi kambjamenti anke minghajr il-kunsens tas-sid purche jkunu parzjali u mhux ta’ importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghad-dgawdija tal-post u jista’ l-fond jkun riprestinat kif kien qabel, fit-tmiem tal-lokazzjoni. Fil-kaz in dizamina, minflok ticrita fil-hajt insibu fetha zghira wisgha ta’ bieb. Din kienet necessitata mill-fatt illi l-intimat setghu jghixu b’mod aktar komdu ghaliex kien akkwizit mill-provi, jirrizulta illi it-toilet taghhom jinsab fuq il-bejt fuq ‘l wara tal-fond accessibli minn fuq saqaf ta’ terzi u ghalhekk dan huwa utili ghad-dgawdija tal-fond u facilment jista’ jkun riprestinat mal-eghluq tal-kirja anke ghaliex il-fond mniffed jappartjeni lill-intimat. Ghalhekk il-lanjanza tar-rikorrenti f’dan ir-rigward ma tistax tircievi akkoljiment.

L-istess irid jinghad ghall-istrutturi fuq il-bejt lamentati mir-rikorrenti. Dawn huma strutturi tal-injam insaqqfa bi pjanci u jistghu ikunu facilment rimossi. L-intimat jghid li dawn kien ghenu biex jibnihom l-istess sid il-kera, iz-ziju tar-rikorrenti. Dwar l-akweixjenza o meno, jehtieg jinghad illi l-*ante causa* tar-rikorrenti kienu jirrisjedu fil-fond adjacenti ghal dak mikri lill-intimati u mis-saqaf tal-bejt taghhom kellhom vista mhux ostakolata ghal dak kollu li kien hemm fuq il-bejt ta’ din il-kerreja li del resto ghandha parti komuni u facilment accessibli ghal kull spezzjoni pretiza mis-sidien. Dawn kienu strutturi tal-injam intizi biex fihom jitrabbew xi fniek u ghasafar b’delizzju, strutturi dawn li ukoll kienu diversi drabi soggetti ta’ kawzi quddiem il-Qrati taghna u la darba dawn ma *jippregudikawx id-drittijiet tas-sid, ikunu neccessarji jew utili ghad-dgawdija tal-post u jista’ l-fond ikun riprestinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni*, dawn ma jwasslux ghas-sanzjoni estrema ta’ xoljiment tal-kirja.

Illi r-rikorrenti qeghdin jilmentaw ukoll min pregudikali iehor konsistenti fi tisqif tal-bitha interna. Dan it-tisqif sar b’mezzi hfief konsistenti fl-uzu ta’ *corrugated fibreglass*, materjal dan li fl-ewwel lok jista’ facilment jitnehha u fit-tieni lok jippermetti d-dawl fl-istess bitha. L-inkwilini

intimaw li dan kien necessarju meta huma ikkonvertew dan il-fond li originarjament kien jintuza bhala razzett fejn kienu jitrabbew fih l-annimali ghal fond residenzjali. Dan sar fil-bidu nett tal-kirja fl-1973 u ghalhekk qabel ir-rikorrenti wirtu l-post. Il-lanjanza tar-rikorrenti tikkonsisti fil-fatt illi dan kollu jmur kontra l-ligijiet tas-sanita'. Ghalkemm ma ssemma xejn dwar dan fl-affidavit tieghu, ir-rikorrenti jaghmel referenza ghar-rapport tal-periti membri ta' dan il-Bord u jghid li dan it-tisqif imur kontra il-ligi sanitarja u jista' jgib mieghu pregudizzju konsistenti f'azzjoni mill-Awtorita' tal-Izvilupp u l-Ippjanar. Fil-mori tal-kawza, l-perit arkitett tal-intimati ghamel rappresentazzjonijiet mal-Awtoritajiet sanitarji li bazati fuq il-fatt illi l-fond huwa wiehed qadim hafna, konvertit minn razzett fejn kienu jitrabbew l-annimali, dan it-tisqif huwa konsentit u mhux meqjus bhala wiehed li jinfrangi l-ligijiet sanitarji. Haga din li ma gibded l-ebda sanzjoni fil-kawza **Mary Rose Laferla vs Paul Camilleri et App 147/1993 deciza 24 ta' Novembru 2003**. F'dak il-kaz l-intimat kien saqqaf kamra fil-bitha biex tintuza bhala kamra tal-banju u dan ma kien jimmerita ebda sanzjoni da parti tal-Bord, konfermat fl-appell u ghalhekk dan il-Bord ser jimxi bl-istess mod mal-intimati;

Ikkonsidra inoltre illi l-periti membri assenjati biex jassistu lil dan il-Bord accedew fil-fond u ghamlu rapport estensiv ta' dak kollu li kkonstataw. Bid-dovut rispett, izda, jidher li l-istess rapport imur oltre l-fakultajiet koncessi stante li jikkontjeni opinjonijiet u konkluzzjonijiet li jistghu ikunu biss emanenti minn sentenza ta' dan il-Bord. Hekk ad ezempju a pagna tmienja tar-rapport (fol 57), l-periti jikkonkludu illi it-tisqif tal-bitha jikkostitwixxi hsara konsiderevoli ghaliex is-sid jista' jsib ruhu rinfacjat b'azzjoni kontrih mill-Awtorita' tal-Ippjanar, konkluzzjoni din li tehtieg apprezzament u decizjoni legali wara provi u sottomissjonijiet oppportuni. Fil-pagna disa (fol 58) l-periti jikkonkludu ukoll dwar it-tniffid tal-fondi u jghidu li dan jista', “mholli hekk ghal zmien sufficjenti, jista' presrittivament jigi jikkostitwixxi servitu' “. Izidu jghidu l-periti, illi l-kisi tat-tarag bic-ceramika huwa altament oggezzjonabbli ghaliex ibiddel il-karattru tal-fond., haga din li r-rikorrenti ma oggezjonawx ghaliha u li kienet

necessarja meta l-fond kien konvertit minn razzett tal-annimali ghal fond ta' abitazzjoni. Dawn u incidenti ohrajn, jikkonducu lic-Chairman tal-Bord sabiex minn dan ir-rapport jiehu biss konjizzjoni tal-kostatazzjonijiet minghajr referenza ghall-konkluzzjonijiet legali tal-periti membri. Kien ikun ben divers f'sitwazzjoni fejn, ad ezempju, l-periti kkonstataw fetha fl-appogg li kawza taghha ddajfet l-istruttura u kawzat hsarat ta' importanza strutturali fejn allura imbaghad il-Bord jiddeciedi jekk din hiex biss hsara jew "hsara hafna" skond il-ligi.

Illi fil-mori tar-rikors hareg ukoll illi l-intimati biddlu l-aperturi li kienu tal-injam b'materjal tal-*aluminum*. Dwar dan ma hemm l-ebda kontestazzjoni izda l-intimat jghid li c-caccis hallieh fil-post u l-aperturi huma mahzuna fuq il-bejt. Dan ifisser li kollox jista' jkun reintegrat ghall-istat *quo ante*.

Illi minn dan kollu jemergi illi t-talbiet tar-rikorrenti jirravvizaw il-frivolu u li huma talbu l-protezzjoni ta' dan il-Bord ghal allegati ksur fil-kondizzjonijiet tal-kirja issa li wirtu l-post meta l-*ante causa* taghhom qatt ma hadu passi kontra l-intimati anke forsi ghaliex ma kellhom ebda oggezzjoni ghal dak kollu li issa qieghed jurta lir-rikorrenti werrieta.

Ghal dawn il-motivi jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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