MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-29 ta' April, 2013

Rikors Numru. 84/2006/1

Pawlu Saydon Id No 316531(M)
Carmelo Saydon ID No 300236(M)
Vincenza Borg ID No. 643533(M)
Salvu Saydon ID No. 540723(M)
George Borg ID No. 557644(M)
Annunziata Borg ID No. 224631(M)
Maria Camilleri ID No. 618933(M)
Josephine Borg ID No. 72135(M)
Grace Borg ID No. 488389(M)
Rennie Tonna ID No. 145143
George Borg ID No 557644(M)
Helen Borg ID No. 688145(M)

vs

Rose Aquilina

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond 69, Msida Street. B'kara u hemm kera ta' sitt Liri Maltin (Lm6.00) fis-sena li tithallas kull sena;

Illi l-post jintuza ghall-post ta' abitazzjoni;

Illi l-intimata recentement ghamlet alterazzjonijiet strutturali fil-fond minghajr il-kunsens tal-propjetarji u nifded il-post meta xrat il-fond ta' hdejha u ghamlitu post wiehed kif ukoll saqqfet il-bitha;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti qeghdin jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi l-pussess tal-fond u jordna lill-intimata tivvaka mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilha.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimata li tghid hekk;

1. Illi t-talba tar-rikorrenti sabiex l-esponenti tizgombra mill-fond ghandha tigi michuda stante li hi infondata fil-fatt u fi dritt.

2. Illi huwa minnu li l-intimata nifded il-post izda ghamlet hekk sebgha u ghoxrin sena ilu u dan bil-kunsens ta' Pawlu Saydon u inoltre kienet saqfet il-bitha izda dan madwar sebgha u tletin sena ilu.

3. Illi l-allegazzjoni li recentement saru xi alterazzjonijiet hija wahda inveritiera ghal kollox kif ser tigi ppruvata waqt il-kawza.

4. Illi l-kawza m'hiex xejn hlief tentattiv sabiex r-rikorrenti jittentaw jipprovaw jiehdu l-post lura u dan minghand ebda raguni valida fil-ligi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' fond appartenenti lir-rikorrenti u mikri lill-intimata, liema ripreza qed tintalab fuq il-premessa illi l-intimati ghamlu tibdil strutturali minghajr il-permess tas-sidien. Mill-provi akkwiziti u ezami tal-atti processwali, huwa terren komuni bejn il-partijiet illi fl-origini tieghu il-fond kien jikkonsisti f'zewgt ikmamar u bitha. L-intimata mhux talli ma tichadx, izda tikkonferma illi nifdet il-fond *de quo* mal-fond adjacenti li jappartjeni lilha, kienet saqqfet parti mill-bitha permezz ta' saqaf temporanju tal-*corrugated asbestos sheeting* u infurrat il-katuzi li kienu jaghtu ghall-bitha billi bniet hajt forma ta' "L" biex b'hekk inholoq speci ta' *shaft*;

Ix-xogholijiet deskritti *supra* huma grafikament riprodotti minn ritratti esebiti mill-istess intimata li tikkontendi li ma ghamlet xejn kontra l-ligi ghaliex li ghamlet kien kollu bil-kunsens tar-rikorrenti Pawlu Saydon u Josephine Borg. Fattur li jikkorrobora l-eghmil ta' dawn ix-xogholijiet hija r-relazzjoni tal-periti membri tal-Bord a fol. 40 sa 53 tal-process. Pero' dwar dan, ic-Chairman tal-Bord qieghed minnufih jiccensura l-maggior parti tieghu ghaliex hlief ghall-kostatazzjonijiet hemm maghmula, l-kumplament huwa kollu *ultra vires*. Il-kompitu tal-periti membri kien li jikkonstataw ix-xoghol lamentati mir-rikorrenti b'mod li c-Chairman tal-Bord ikollu stampa cara ta' dak allegat u jevita li jmur hu fuq il-post. Minkejja dan, l-periti membri assumew l-inkarigu li jaghmlu konsiderazzjonijiet u jirredigu konkluzzjonijiet ta' natura legali mhux biss meta mhumiex kompetenti jaghmlu dan, izda meta qatt ma kienu hekk assenjati u qabel mal-partijiet ressqu l-provi taghhom. Ic-Chairman, ghalhekk qieghed jiskarta kull parti tar-relazzjoni li strettament ma tikkoncernax aspetti ta' kostatazzjoni fizika tal-fond;

Jemergi ukoll mill-atti illi dan il-fond kien rekwizzizjonat mill-Awtoritajiet u kellu referenza R.O. 21584 (vide deposizzjoni a fol 75 u Dok CA 1 a fol 77) u. Rapprezentant tal-Awtorita' tad-Djar ikkonfermat illi l-fond

kien rekwissizzjonat izda qatt ma ngiebet prova li f'xi zmien inhareg ordni ta' derekwissizzjoni u ordni bhal din hija essenzjali ad validitatem sabiex is-sidien ikunu jistghu jagixxu quddiem dan il-Bord, altrimenti, kull dritt litigjuz jibqa' biss il-prerogattiva tal-Awtorita' tad-Djar. Dan l-aspett wahdu gia jippregudika serjament l-ezitu ta' dawn il-proceduri anke ghaliex wara d-deposizzjoni tar-rapprezentant tal-Awtorita' tad-Djar li qalet li jidrilha li l-fond m'ghadux rekwissizzjonat, ir-rikorrenti ma nsistewx ghall-provi dwar dan l-aspett. Dawn il-proceduri huma wkoll kompromessi mill-fatt emergenti illi l-kirja originat f'isem Emmanuel Aquilina, jigifieri zewgt l-intimata odjerna u mhux f'isem l-istess intimata kif premess. Dwar dan qed issir referenza ghall-kopja taz-zewg ricevuti esebiti a fol. 86 li juru b'mod inkonfutabbli illi l-fond kien mikri lill-Emmanuel Aquilina;

Ikkunsidra inoltre, illi *gratia argomenti*, l-aspetti proceduri appena konsiderati, ma huma ta' ebda pregudizzju ghall-prosegwiment tal-kawza, jibqa' sabiex ikun deciz l-fatt jekk ix-xogholijiet lamentati ghandhomx iwasslu ghas-sanzjoni estrema tal-izgombru. Rikaptata l-kwestjoni tax-xogholijiet ghalhekk, huwa palezi illi Emanuel Aquilina, *qua* inkwilin tal-fond in mertu kien ghamel fetha fil-hajt ta' wahda miz-zewgt ikmamar sabiex ikreja bieb u b'hekk niffed dan il-fond ma' fond li kien ghandu kemm xtara u li jinsab adjacenti u fl-istess waqt sottostanti l-fond l-iehor tieghu. Dan kien rifless ukoll fin-numru tad-dar fuq barra li jindika numru 68/69 (vide Dok PS1 sa PS4 fol 21). Emanuel Aquilina jghid li dan it-tniffid sar meta akkwista l-fond adjacenti fl-1985 u dan bil-permess tas-sidien Pawlu Saydon u Josephine Borg, liema kusnens kien bil-miktub u li kien ghadda d-dokumenti lill-Awtorita' tad-Djar. Dawn izda qatt ma kienu prodotti mill-intimata. L-intimat tikkonferma ukoll illi kienet gholliet il-hajt tal-gnien u saqfet l-istess b'mezzi temporanji kif deskritt *supra* u dan ghaliex ma kellhomx privatezza ta' xejn mill-girien taghha. Maz-zmien, izda nehhiet is-saqaf temporanju u baqa' biss il-hajt. Inoltre, sabiex tghatti l-katusi li kienu nezlin mill-fond sovrastanti, inbena hajt forma ta' "L" biex meta maghqud mal-hajt ezistenti, ifforma speci ta' xaft biex jghatti dawn il-katusi;

L-azzjoni odjerna hija bazata fuq l-allegat ksur ta’ obbligu tal-inkwilin naxxenti mill-Kodici Civili Kap 16 li l-inkwilin ghandu jiehu hsieb tal-haga mikrija li mhux konsentit lilu li jaghmel tibdil fil-haga jekk mhux bil-kunsens tas-sid. Tajjeb izda li ssir referenza ghas-sentenzi tal-Qrati taghna in rigward. Fil-kawza **Cynthia Debono et vs Joseph u Erminia konjugi Tanti, App 1.12.2004** il-Qorti tal-Appell kienet irriteniet illi “Jidher minn skorta ta’ sentenzi illi l-precitat Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 gie temprat sew fuq l-insenjament ta l-awturi bhal Pacifici Manzoni u l-Laurant. 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 riprestinat 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;**” Issa huwa pacifiku illi ghal zmien twil il-gurisprudenza kienet ittenni illi f’materja bhal dik in rigward l-artikolu 1653 tal-Kodici Civili jiprojbixxi tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid. Minkejja dan, il-gurisprudenza issa ttendi favur li certu bdil ta’ natura strutturali huwa permess ciononostante basta li dan ikun parzjali, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid u tali tibdil huwa mehtieg ghad-dgawdija tal-fond li jista’ jkun riprestinat meta taghlaq il-kirja..

Fil-kawza **Frank Tonna vs Mary Falzon et tad-9 ta’ Jannar 2002**, per Mhallef Onor. R. C. Pace, il-Qorti irriteniet hekk: “…. taht certu cirkostanzi fuq spjegati, nonostante id-dicitura tal-ligi, din giet interpretata fis-sens li l-inkwilin, anke minghajr il-kunsens tas-sid jista’ jaghmel certu miljoramenti u tibdil strutturali, fejn jigu rispettati il-kundizzjonijiet fuq indikati, u li ma jippregudikawz id-dritt tas-sid fuq l-istess fond lokat. Illi dan dejjem japplika fin-nuqqas ta’ ftehim espress, kemm ghal dak li jirrigwarda l-kunsens jew id-divjet sabiex isiru tali alterazzjonijiet, fejn ovvjament ghandha tigi rispettata il-volonta’ tal-partijiet skond il-pattijiet minnhom milhuqa”. Applikat dan ir-

ragjonament ghall-kaz in dizamina, id-divjet ghal tibdil strutturali jemergi mill-Kodici Civili u mhux minn ftehim espress bejn il-partijiet, liema regola, kif appena rilevat, illum hija temprata b'mod li tikkonsentixxi dak it-tibdil li huwa necessarju ghall-ahjar godiment tal-fond *inter alia.* Issa, l-inwkwilina wriet lil dan il-Bord illi dak it-tniffid kien verament mehtieg sabiex tghaqqad dawn iz-zewgt ikmamar mad-dar l-ohra ghall-ghixien decenti taghha u tal-familja, t-tisqif tal-kamra kien mehtieg ghall-privatezza u l-infurrar tal-katusi ghall-htiega ovvju ta' estetika u anke sanitarja. Dawn ix-xogholijiet bla ebda mod ma huma ta' pregudizzju ghall-istruttura in generali tal-haga mikrija u anqas tas-sidien ghaliex jistghu jitnehhew facilment minghajr ebda opera straordinarja. Inoltre, l-inkwilna stess qed tikkonferma illi l-fetha tal-bieb ghamiltha hi u dan qatt ma jista' jippregudika lis-sidien f'kaz li l-kirja tintemm ghaliex jistghu facilment jergghu jaghlqu l-istess. Inoltre, is-saqaf tal-kamra, li kien temporanju, wkoll tnehha;

Ghalhekk hija l-fehma konsiderata ta' dan il-Bord illi dan it-tibdil strutturali ma hu ta' ebda konsegwenza pregudizzjali ghas-sidien u ghal dawn il-motivi jichad it-talba tar-rikorrenti;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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