MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2013

Rikors Numru. 74/2006/1

Rikors Numru 74/2006 FDP

Schembri Barbros Limited
(C9577)

vs

Carmelo Vella (ID 167949M) u, permezz ta' digriet datat 17 ta' Marzu 2010, Noel Vella (ID 104070M) u Alfred Vella (ID 346637M) gew ammessi fil-kawza *in statu et terminis*

Seduta ta’ nhar il-Hamis (28) ta’ Novembru 2013

Il-Bord,

Ra ir-rikors ippresentat fis-6 ta' Settembru 2006 fejn is-socjeta rikorrenti stqarret illi hiaj sid il-fond 104, Triq Atoia,

HAmrun, li huwa mikri lill-intimat. Ikkontendiet illi l-intiamt naqas milli jaghmel uzu tal-fond bhala bonus paterfamilias u l-fond sarlu hsarat konsiderevoli u saru diversi tibdiliet strutturali minghajr il-permess tas-sid. Ikkontendiet ukoll illi l-fond ma huwiex qed jintuza ghall-iskop lilu moghti peress illi ma huwa qed jghix fih hadd u l-post, li gie sfigurat bil-kostruzzjoni illegali, qed jintuza sabiex jinzamm l-imbarazz. Ghalhekk is-socjeta rikorrenti talbet illi l-Bord jordna it-tmiem tal-lokazzjoni u tawtorizzajom li jiehdu lura l-pussess materjali tal-fond filwaqt illi tordna lill-intimat jizgombra mill-fond.

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentat fit-12 ta' Jannar 2007 fejn sahaq li l-gudizzju ma kienx integru peress illi s-socjeta rikorrenti kienet propretarja tal-fond flimkien ma' kumpannija ohra li jisimha Angcar Company Limited. Fuq il-meritu, huwa sahaq illi dak allegat mis-socjeta rikorrenti kien totalment infondat u zied jghid illi meta s-socjeta rikorrenti xtrat il-propjeta, hija xtratha bl-intimat gewwa fiha u fl-istat illi kienet> sahaqq illi kwalsiasi tibdil strutturali li kien hemm kien riversibbli fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni u kienet is-socjeta rikorrenti stess li kkawzat hsarat meta ghamle xoghlijiet fil-fond adjacenti ghal dak meritu tal-kawza odjerna.

Ra ix-xhieda ta' **Salvatore Schembri**, rappresentant tas-socjeta rikorrenti, u il-**Perit Claude Mallia**, perit imqabbad mil-istess socjeta rikorrenti, moghtija fit 28 ta' April 2008 flimkien ma' dokumentazzjoni minnhom ippresentata.

Ra illi fit 12 ta' Frar 2009 is-socjeta rikorrenti iddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippresenta.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Austin Attard Montalto**, prodott mill-intimat, moghtija fit 12 ta' Frar 2009, fis 16 ta' Marzu 2009 u fit 23 ta' Marzu 2011.

Ra l-affidavit tal-Perit Austin Attard Montalto ippresentat fit 28 ta' Marzu 2011.

Sema ix-xhieda ta' **Alfred Vella**, moghtija fid 29 ta' Frar 2012.

Sema ix-xhieda ta' **Noel Vella** moghtija fil 25 ta' April 2012.

Ra l-affidavit ta' **Carmelo Vella** ippresentat fil 25 ta' April 2012.

Ra l-affidavit ta' **Marco Vella** u **Josef Vella**, tfal ta' Carmelo Vella, ippresentat fid 9 ta' Mejju 2012.

Ra illi fit 8 ta' Ottubru 2012 l-intimat Carmelo Vella iddikjara illi ma kellhux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fid 29 ta' Novembru 2012, il-Bord iddikjara illi l-intervenuti fil-kawza ma kellhom ebda provi ohra x'jippresentaw

Sema it-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet mogthija fis 7 ta' Marzu 2013.

Ikkunsidra

Jirrizulta mill-provi prodotti illi s-socjeta rikorrenti, flimkien ma' socjeta ohra bl-isem ta' Angcar Limited, kienet xtrat il-propjeta meritu tal-kawza odjerna flimkien ma' art akbar madwarha minghand is-sidien precedenti, li kienu il-familji Apap Bologna u Testaferrata, fis 6 ta' Awissu 1990 liema propjeta meritu tal-kawza odjerna kien mifhum illi kienet okkupata mill-intimat.

Jirrizulta illi, sussegwentement, permezz ta' kuntratt maghmul fid 9 ta' Settembru 2003, is-socjeta rikorrenti xtrat in-nofs indiviz tal-propjeta kollha illi kienet xtrat is-socjeta Angcar Limited flimkien maghha, inkluz, allura, il-propjeta meritu tal-kawza odjerna.

Jirrizulta illi fl 10 ta' April 2006, il-Perit Claude Mallia acceda fuq il-post sabiex jivverifika l-istat tal-propjeta, u ghamel is-segwenti kostatazzjonjiet:-

" The site is currently subdivided into separate rooms being used as garages, stables and stores, all encircling an internal openyard. the existing uses are not covered by permits as the building was originally used as a farm.

Part of the building was very recently granted a permit, bearing reference PA 07011.05, for the sanctioning of a new garage door opening onto Triq Atocia and for the erection of a temporary corrugated roof.

This same part has been recently refurbished while the remaining parts pf the buildings are in a poor state of repair. Several timber beams are to be imminently replaced while some roofs are to be replaced or done anew as some have already collapsed.

Due to the various structural changes carried out over the years and the neglect and lack of maintenance, the building is certainly not fit for habitation."

Jirrizulta, illi waqt il-mori tal-kawza, Noel u Alfred Vella, neputi u hu l-intimat, gew ammessi 'in statu et terminis' peress illi huma stqarrew li, flimkien ma' l-intimat, huma kienu wirtu l-kirja tal-propjeta meta kien miet missier l-intimat u Alfred Vella, u bi ftehim bejniethom, Noel u Alfred Vella kienu jhallsu is-sehem taghhom tal-kirja lill-intimat illi, da parte tieghu, kien ihallas is-sid hu.

Ikkunsidra

Illi, skond ix-xhieda ta' l-intimat w il-familjari tieghu, parti mill-kawza, il-fond meritu tal-kawza odjerna kien originalment mikri bhala 'farm' ossija razzett fejn kienu jzommu l-bghejjem peress illi missier l-intimat kien irabbi l-annimali, fosthom il-barrin, u kien anke joqtol l-annimali f'tali post. Skond Carmelo Vella, l-intimat fil-kawza, meta kien miet missieru, ommu kienet qalbet il-kirja tal-post fuq l-intimat u kien hu illi baqa' jhallas il-kera u qatt ma ircieva ebda hlasijiet minghand hutu w in-neputijiet, ghalkemm huma kienu qasmu l-fond fi tlieta mieghu.

Illi, skond il-provi prodotti u anke xhieda ta' l-istess intervenuti fil-kawza, il-propjeta giet zviluppata f'diversi garages kollha interni li huma maqsuma bejn it-tlett ahwa Vella u it-tfal taghhom, f'liema garages izommu kemm karozzi u affarjiet ohra relatati ma' karozzi, kif ukoll annimali.

Ikkunsidra

Illi, skond ix-xhieda tal-Perit Austin Attard Montalto, huwa kien il-persuna illi kien ha hsieb jamministra tali propjeta wara illi l-Barun Alexander Apap Bologna kien gie nieqes u kien ottjena l-informazzjoni kollha mill-istess Apap Bologna qabel ma dana miet peress illi kien jghinu fl-amministrazzjoni. Huwa kien wkoll il-persuna illi laqqa is-sidien kollha biex, sa fl-ahhar, bieghu il-propjeta lis-socjeta rikorrenti flimkien, dak iz-zmien, mas-socjeta Angcar Limited.

Illi, skond ix-xhieda ta' l-istess Attard Montalto, jirrizulta illi fis sena 1976, gie indikat illi fir-razzett illi huwa meritu tal-kawza odjerna, dana il-post kien dar minn Carmelo Zammit ghal fuq l-intimat Carmelo Vella. Huwa jistqarr ukoll illi dana Vella hallas ghal sentejn biss u, wara dawn is-sentejn, ma sar ebda hlas sas-sena 1981, meta Attard Montalto ha it-tmexxija ta' l-amministrazzjoni f'idejh. Minn dakinhar, ebda pagament iehor ma sar, ghax ma kienx qed jaccettah Attard Montalto u, eventwalment, meta inbieghet il-propjeta fis-sena 1990, il-kwistjoni tal-kirjiet pendenti inghaddiet lis-sidien il-godda.

Ikkunsidra

Illi jidher car mill-provi kollha prodotti illi r-razzett meritu tal-kawza odjerna kien originalment inkera lill-famija ta' l-intimat sabiex jintuza bhala razzett ossija farm. Di fatti, jirrizulta ammess anke mil-intimat stess, illi l-post kien jintuza ghat-trobbija ta l-annimali u affarjiet ohra relatati mal-annimali.

Jidher car, izda, illi llum il-gurnata, dana ma huwiex il-kaz peress illi l-fond meritu tal-kawza odjerna ma huwiex qed jituza bhala razzett izda qieghed jintuza bhala kumpless ta' garages mibnija gewwa l-intern ta' tali fond, liema garages huma uzati mhux biss mill-intimat izda wkoll minn hutu u t-tfal tieghu.

Jidher car ukoll mir-rapport tal-Perit imqabbad mis-socjeta rikorrenti, Claude Mallia, illi l-fond huwa fi stat hazin hafna u sarulu diversi tidiliet u zidiet strutturali li kemm ghamlulu l-hsara kif ukoll wasslu ghat-tibdil ta' l-uzu tal-post, minn razzett ghal kumpless ta' garages.

Ikkunsidra

Il-Bord jinnota illi ghal dak li jirrigwarda tibdil strutturali minghajr il-kunsens tas- sidien, illum huwa pacifikament akkolt illi inkwilin jista’ jaghmel tibdil anke ta’ natura straordinarja fil-fond jekk dak it-tibdil huwa mehtieg u jiswa’ ghall-ahjar godiment tal-fond lokat. Naturalment, izda, tali tibdil hu soggett ghal certi kawteli u dawn kienu diskussi diversi drabi minn dawn il-Qrati.

Fil-kawza Litterio Runza vs Sarex Ltd deciza f1-10 t’Ottubru 2011) gie ritenut kif gej:

“Fil-kawza Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti, App 1.12.2004 il-Qorti tal-Appell 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 ll-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;”

Fil-kawza Giulia Grech vs Richard Ellis deciza fit 2 ta' Mejju 2013, il-Bord kien qal dan li gej:-

"Il-Qrati tagħna kellhom diversi okkazzjonijiet jippronunzjaw rwiehom fuq raġuni simili għat-terminazzjoni tal-kirja. Il-kriterji stabiliti mill- ġurisprudenza li għandhom jiggwidaw il-ġudikant biex jara jekk l-alterazzjonijiet magħmula mingħajr il-kunsens tas- sid humiex permissibbli, huma s-segwenti:

(i) ix-xogħolijiet iridu jkunu parzjali u mhux ta' importanza straordinarja;

(ii) ma jbiddlux id-destinazzjoni espressa jew presunta tal-lokazzjoni;

(iii) ma jippreġudikawx id-drittijiet tal- proprjeta' speċjalment għal dak li jirrigwarda s-solidita' tal-fabbrikat;

(iv) jistgħu jiġu rimossi f'lokhom fit-tarf tal-lokazzjoni; u

(v) ikunu neċessarji jew utili għall- godiment tal-post.

Fil-kawża fl-ismijiet: "L. Cachia Zammit Randon vs C. Mifsud Bonnici" intqal illi: "Kemm-il darba l-kerrej josserva dawn il-kondizzjonijiet, allura hu jkun qed igawdi u jużgħa l-fond tiegħu bħala bonus pater familias." F'dan il- ġudikat ġie kkwotat il-Paċifiċi Mazzoni fis-sens li minħabba fil-progress, huwa neċessarju illi xogħolijiet u alterazzjonijiet strutturali darba pprojibiti jiġu permessi. Kawżi oħra fejn ġew permessi alterazzjonijiet stutturali huma: "Bonniċi vs Cesario" fejn iċċartet faċċata ta' ħanutsabiex tiġi ffurmata armatura; "Gauci vs Borg" fejn ġie permess il-bini ta' kamra f'bitħa; "Brincat vs Stivala" fejn il-konvenut waqqa' kamra u bnieha b'mod divers u fetaħ twieqi ġodda. Kif ingħad fil-kawża: "Catherine Genovese vs Francis Schembri" : "Biex wieħed jara x'modifikazzjonijiet huma leġittimi jew le, wieħed għandu jħares lejn iċ-ċirkostanzi tal-każ. Dan għaliex mhux faċli li dawn jiġu formulati b'xi regola preċiża u jkun perikoluż li wieħed jipprova jkun dommatiku in materja. Huwa veru illi d-dottrina legali stabiliet ċerti linji gwida, ad exemplum, li t- tibdiliet ikunu

parzjali, mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, u ma jippreġudikawx lis- sid. B'dankollu stante li din il-materja hi waħda ta' apprezzament ta' fatt, din neċessarjament titħalla fl-għaqli ġudizzju tal-ġudikant biex mill-provi jiddetemina l-leġittimita' tal-kambjamenti, tenut s'intendi qies tan-neċessita' u utilita' li għandu l-kerrej għall-aħjar tgawdija tal-fond."

Fil-kaz in kwistjoni, huwa car illi t-tibdiliet illi saru fil-fond huma certament ta' importanza straordinarja, meta razzett gie zviluppat f'kumpless ta' garages principalment utilizat ghaz-zamma ta vetturi u oggetti relatati mal-vetturi. Apparti mett hekk, huwa fatt mhux ikkontestat illi bir-rizultat ta' tali xoghlijiet, id-destrinazzjoni espressa jew prezunta tal-lokazzjoni inbidlet radikalment, minn dik ta' razzett ghat-trobbija tal-bghejjem ghal kumpless ta' garages intiz ghal hazna ta' vetturi privati u affarjiet relatati maghhom.

Is-socjeta rikorrenti ghalhekk irnexxilha tipprova illi l-intimat kif ukoll membri tal-familja tieghu illi huwa halla jokkupa l-fond meritu tal-kawaza odjerna, ghamlu tibdiliet strutturali ingenti illi wasslu kemm ghall-hsara lill-fond kif ukoll ghat-tibdil ta' l-iskop li ghalih tali fond kien mikri inizzjalment.

Konkluzjoni

Il-Bord

Wara illi rat il-provi kollha prodotti u semghet ix-xhieda.

Wara illi semghet it-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi billi

Tichad l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimati u

Tilqa t-talba attrici kif dedotta u ghalhekk

Tiddikjara il-kirja moghtija lill-intimat ghal fond 104, Triq Atocia, Hamrun, bhala terminata u filwaqt illi tawtorizza lis-socjeta rikorrenti tiehu lura l-pussess tal-fond meritu tal-kawza odjerna fi zmien tlett xhur millum tordna lill-intimat sabeix jivvaka il-fond meritu tal-kawza odjerna sa mhux aktar tard minn tlett xhur millum u, fin-nuqqas, tawtorizza lis-socjeta rikorrenti sabiex tipprocedi bl-izgumbrament ta' l-istess a spejjez ta' l-intimat.

Spejjez tal-proceduri odjerni ikunu kollha a kariku ta' l-intimati in soldium bejniethom.

< Sentenza Finali >

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