BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 57/2009

Carmen Attard f'isem u ghan-nom ta' Frank Attard assenti minn Malta

vs

Charles Schembri

Illum, 20 ta' Gunju, 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> Illi missier il-mandanti taghha, Emanuel Attard kien jikri lill-intimat Charles Schembri il-fond ossia l-'garage' li jinsab f'numru 1, fi Triq Gianmari Dalli, f'Hal-Ghaxaq bil-kera ta' €465.87 fis-sena;

Illi l-fond kien mikri lill-intimat biex jaghmel uzu minnu bhala ‘garage’ biex idahhal fih karozza zghira;

Illi ricentement l-intimat ikkawza danni konsiderevoli fil-fond billi ghamel tibdil strutturali, nehha l-pit fil-’garage’ u baxxa l-art tieghu minghajr il-permess tas-sid;

Illi dawn huma ta’ dannu gavi ghas-sid u l-intimat b’hekk kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja;

Illi dan it-tibdil sar mill-intimat biex b’hekk ibiddel id-destinazzjoni tal-fond, minghajr il-permess tas-sid, ghax fih illum qed idahhal fil-’garage’ l-‘Mini Van’ tieghu;

Illi l-intimat ma ghandux x’difiza x’jaghti rikors, fl-ewwel seduta, minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza;

Ghal dawn ir-ragunijiet l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord, jordna ir-ripreza mir-rikorrenti tal-fond f’numru 1, fi Triq Gianmari Dalli, f’Hal Ghaxaq ghar-ragunijiet premessi u dana f’terminu qasir u perentorju li jipprefiggi dan l-Onorabbli Bord.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1) Ill-fl-ewwel lok Carmen Attard ghandha tressaq il-prova li hija ghandha prokura biex tintavola dawn il-proceduri kif ukoll il-provi mehtiega li Frank Attard kien assenti minn Malta dakinhar li giet intavolata l-kawza;

2) Illi fit-tieni lok jigi nnutat illi r-rikors gie intavolat a bazi tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 u r-rikors ma fihx l-elementi kollha rikjesti mill-ligi partikolarment fid-dikjarazzjoni guramentata u dan kif jistipula l-artikolu 16A (1)(a)(c);

3) Illi fit-tielet lok, ir-rikors ma jindikax kemm huwa l-ammont ta’ kera li jithallas mill-intimat lill-atturi li huwa element mehtieg f’dan ir-rikors;

4) Illi ma jirrizultax li Carmen Attard setghet kienet fil-posizzjoni li taghmel id-dikjarazzjoni guramentata li hija annessa mar-rikors;

5) Illi fil-mertu fl-ewwel lok mhuwiex minnu li kien hemm bidla fid-destinazzjoni ta’ dan il-fond. Dan il-fond dejjem gie utilizzat ghall-iskop uzat mill-intimat u ghalhekk din ir-raguni u ghalhekk din ir-raguni ghall-izgumbrament tal-intimat minn dan il-fond ghandha tigi michuda;

6) Illi fil-mertu, fit-tieni lok, l-intimat ma wettaq l-ebda xogholijiet li jikkawzaw danni lir-rikorrenti jew li jaghtu lok ghal zgumbrament minn dan il-fond u dan kif se jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

7) Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra illi fil-15 t'Awissu 2013 r-rikorrenti prezentat in-nota ta' sottomissjonijiet taghha u l-intimat prezenta n-nota ta' sottomissjonijiet tieghu fis-06 ta' Dicembru 2013;

Ra illi fis-seduta tat-12 ta' Novembru 2015, il-partijiet iddikjaraw li se jistriehu fuq n-noti ta' sottomissjonijiet prezentati u ghalhekk il-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' nota pprezentata fis-seduta ta' l-01 ta' Marzu 2010[1] ir-rikorrenti prezentat kopja ta' prokura moghtija lilha minn Frank Attard.

Illi fl-istess seduta r-rikorrenti prezentat ukoll nota[2] fejn talbet korrezzjoni fl-atti biex jiddahhal fir-rikors l-ammont tal-kera pagabbli fis-sena.

Illi f'dan ir-rigward l-intimat f'dik is-seduta ta ruhu b'notifikat u rrimetta ruhu.

Illi ghalhekk l-ewwel u t-tielet eccezzjoni preliminari tal-intimat gew sorvolati.

Illi rigward it-tieni eccezzjoni, huwa minnu li r-rikors promotur m'ghandux dikjarazzjoni cara ai termini tal-Artikolu 16(1)(a)(c) izda huwa minnu wkoll illi l-Bord ma accettax din it-talba ghad-dispensa tas-smiegh u kkonceda lill-intimat terminu ta' ghoxrin jum sabiex iressaq id-difiza

[1] A folio 12 tal-process.
[2] A folio 16 tal-process.

tieghu[3], kif fil-fatt ghamel. Konsegwentament dan in-nuqqas ma rreka l-ebda detriment jew pregudizzju lill-intimat. Illi ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn hu possibbli l-atti ghandhom jigu salvati u dan ghall-ekonomija tal-gudizzju u sabiex jigu evitati proceduri doppju u sabiex jigi evitat li l-proceduri jitwalu bla bzonn a detriment tal-partijiet u hela ta' hin u rizorsi u ghall-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja.

Illi ghalhekk dan il-Bord jaghzel li jsalva l-atti u jordna li d-dikjarazzjoni cara li trid il-Ligi tigi nserita fl-atti. Konsegwentament qieghed jichad it-tieni eccezzjoni tal-intimat.

Illi fir-rigward tad-dikjarazzjoni ta' Carmen Attard li kienet qed tagixxi ghan-nom tar-rikorrent Frank Attard, huwa minnu li tghid li hi rat ix-xogholijiet meta sar l-access pero' dan ma jfissirx li meta gie ntavolat r-rikors hija ma kellhiex gharfien taghhom, galadarba hija kienet qed tagixxi ghan-nom ta' huha u konsegwentament fuq informazzjoni moghtija lilha minn huha.

Ghaldaqstant ir-raba' eccezzjoni tal-intimat qed tigi michuda.

Illi, fil-mertu, l-Bord ghandu quddiemu zewg verzjonijiet kontrastanti fejn ir-rikorrenti jghidu li l-garaxx kien mikri ghall-karozza privata, fil-waqt illi l-intimat jghid li kien mikri ghall-*minivan* li l-intimat kellu tan-negozju tieghu.

Illi r-rikorrenti pprezentaw[4] kopja ta' xi pagni mid-djarju ta' missierhom, li originarjament kien kera l-garaxx lill-intimat. F'dawn il-pagni johrog fic-

---

[3] A folio 10 tal-process.
[4] A folio 20-21 tal-process.

car in-nuqqas ta’ kunsens tal-missier u l-oggezzjoni illi kellu sabiex isiru dawn ix-xogholijiet, tant illi huwa mar ikellem lill-intimat mal-ewwel. Dawn iz-zewg pagni jitkellmu wahedhom dwar il-kjarezza u l-iskjettezza li biha agixxa missier ir-rikorrenti. Fl-istess pagna 20 is-sid jiddikjara car u tond li *“the transit outside for 16 years”*. Din id-dikjarazzjoni nkitbet *a tempo vergine* meta kienu ghadhom kif qed isiru x-xogholijiet u ghalhekk il-Bord m’ghandu l-ebda raguni sabiex ma jemminhiex.

Ix-xhieda kollha mressqin mir-rikorrenti jikkonfermaw din il-verzjoni.

L-intimat ipprezenta l-affidavit ta’ martu Mary Schembri u kopja ta’ parti tal-ktieb tal-kera b’dikjarazzjoni fuqha li l-fond qieghed jigi mikri”ghall-minibus kif kien minn dejjem u ghal karozza ohra privata”. Din id-dikjarazzjoni pero’ ma hemm xejn dettalji dwarha, xejn x’jindika min ghamilha, meta, kif u bejn min saret. Il-Bord ihoss illi kieku din kienet veritiera din kienet issir b’mod aktar kredibbli, per ezempju fuq ircevuta tal-hlas tal-kera relattiv. Lanqas ma jirrizulta li fil-fatt din id-dikjarazzjoni tirreferi ghall-istess minibus u ghall-istess garaxx.

L-intimat lanqas ressaq il-ktieb tal-kera jew ghall-anqas kopja tal-ircevuti tal-kera.

Ir-rikorrenti da parti taghhom pruvaw ukoll illi l-minivan l-antika kienet tithalla barra.

L-intimat stess u anke martu fix-xhieda taghhom jghidu li x-xoghol sar minghajr kunsens u li l-garaxx issa jista’ jiehu l-minivan biss minhabba d-dizlivell li hemm. U ghalhekk minkejja li fuq in-naha ta’ gewwa jista’ jkun hemm wisgha bizzejjed ghall-karozza privata, dik il-parti ma tistax tintuza

minhabba dan id-dizlivell li kkreja l-intimat bix-xogholijiet li ghamel. Pero' l-intimat u martu jghidu wkoll li meta kellmu lil Carmen Attard dwar manutenzjoni din kienet tghidilhom biex jaghmlu li hemm bzonn basta ma jdahhlux lis-sid fi spejjez zejda.

Il-Bord ihoss illi dan il-permess li ssir manutenzjoni ma jfissirx ukoll li kien hemm il-kunsens li jsiru tibdiliet strutturali minghajr l-gharfien u l-kunsens tas-sid. U l-intimat ma jistax juza dak il-kunsens sabiex jiggustifika t-tibdil strutturali li ghamel minghajr tali kunsens.

Illi r-ritratt tal-minibus[5] esebit mir-rikorrenti juri fic-car illi l-minibus ma kinitx tidhol fil-garaxx ghaliex fizikament ma kienx possibbli. In oltre, li kieku l-intimat kellu l-permess illi jdahhal il-minivan fil-garaxx dawn it-tibdiliet strutturali kien jaghmilhom fil-bidu tal-kirja, u mhux jaghmilhom wara sittax-il sena li kien ha l-garaxx.

Issa huwa minnu li l-gurisprudenza stabbiliet illi l-inkwilin jista' jaghmel xi tibdil strutturali minghajr il-kunsens tas-sid minghajr ma jbati l-konsegwenzi ta' tali nuqqas ta' kunsens. Izda wiehed mill-elementi li stabbiliet il-gurisprudenza huwa proprju li tali alterazzjonijiet m'ghandhomx ibiddlu l-uzu u d-destinazzjoni tal-fond. Fil-kaz odjern l-uzu u destinazzjoni tal-fond inbidlu minn wiehed ghal skop privat ghal wiehed bi skop kummercjali, stante illi l-kirja originali kienet ghall-karozza privata u issa bit-tibdil li sar il-garaxx qed jigu uzat ghall-ipparkeggjar ta' vettura kummercjali li tintuza ghan-negozju. Illi in oltre, dan it-tibdil ma kienx utli jew necessarju ghall-godiment tal-fond stante illi l-garaxx ma kellu bzonn l-ebda tali tibdil sabiex jintuza bhala garaxx ghall-karozza privata kif kien ilu jintuza snin. Ghalhekk, it-tibdil li sar mill-intimat mhux permess li jsir

[5] A folio 51 tal-process

minghajr il-kunsens tas-sid u dan minkejja li jista' jkun tibdil illi jista' jitregga' lura, kif iddikjaraw il-Periti membri tal-Bord fir-rapport taghhom[6], u jista' jkun ukoll illi huwa parzjali u jista' jkun ukoll illi ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid.

Stante illi, dan it-tibdil diga' jikser l-ewwel zewg elementi mill-hames elementi li stabbiliet il-gurisprudenza rigwardanti tibdiliet li jistghu jsiru mill-inkwilin minghajr il-kunsens tas-sid, il-Bord mhux se jinvestiga oltre rigwardanti it-tlett elementi ohra stante illi dawn l-elementi huma mehtiega kumulattivament u mhux ad eskluzjoni ta' xi wiehed jew aktar minnhom, sabiex l-inkwilin ma jkunx jehtieg il-kunsens tas-sid ghat-tibdiliet li jkun ser jaghmel.

Ghaldaqstant, il-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu lura l-pussess tal-fond u jikkoncedi lill-intimat zmien xahar mil-lum sabiex jizgombra mill-imsemmi fond. Spejjez a karigu tal-intimat.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur

[6] A folio 45 tal-process.