BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 103/2013

Marilyn Tanti ID 0404547M

vs

Jacqueline Zammit ID 008067M

Illum, 24 ta' Ottubru, 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti tikri lill-intimata l-fond konsistenti f'terran li jgib in-numru 19 gja 9, fi Triq Sant'Antnin, Birkirkara, u dan versu kera ta' mitejn u disgha u sebghin euro u tnejn u hamsin centezmu (€279.52), ekwivalenti ghal mija u ghoxrin lira Maltin (Lm120), pagabbli annwalment;

2. Illi l-intimata, fil-bitha interna ta' l-imsemmi terran, waqqghet u ddemoliet kamra ezistenti u bniet minflokha kamra ikbar, tarag u kamra ohra fuqha, u cioè u binja ta' zewg sulari, u dan minghajr il-permess ta' l-esponenti u minghajr il-permessi mehtiega minghand l-awtoritajiet;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob umilment lil dana l-Onorabbli Bord sabiex jawtorizzaha sabiex ma tibqax iggedded il-kirja in kwistjoni u sabiex tordna l-izgumbrament ta' l-intimata mill-fond numru 19, gja 9, fi Triq Sant'Antnin, Birkirkara, fi zmien perentorju li joghgbu jistabilixxi dan l-Onorabbli Bord.

Ra r-risposta tal-intimata li tghid;

1. Preliminarjament, l-intimata teccepixxi r-*res judicata* tal-azzjoni odjerna in vista tal-fatt li l-meritu odjern gia gie ezawrit u fil-fatt jinsab deciz finalment mill-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' proceduri kwazi identici, liema proceduri gew definittivament decizi permezz ta' sentenza datata it-tlieta (3) t'Ottubru, tas-sena elfejn u tlettax (2013) liema sentenza ma gietx appellata (hawn annessa u mmarkata bhala Dok A);

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal dak premess, jinghad illi l-premessi mressqa mir-rikorrenti ma jinkwadraw taht l-ebda mid-disposizzjonijiet tal-ligi li jaghtu lok ghat-talba tax-xoljiment tal-lokazzjoni u l-konsegwenti zgumbrament;

3. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal dak premess, jinghad illi kwalsiasi xogholijiet li saru fil-fond de quo saru bil-kunsens tas-sid rikorrenti, u dan kif se jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

4. Fir-raba' lok u minghajr pregudizzju ghal dak premess, jinghad illi l-premessi mressqa mir-rikorrenti huma infondati ukoll fil-fatt in kwantu huma msejsa fuq fatti inveritiera.

5. Illi inoltre, ir-rikorrenti naqset milli tindika taht liema artikolu qed ssejjes it-talbiet taghha;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Sema' trattazzjoni tal-partijiet;

Ra illi l-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ra l-atti kollha tal-kawza u qies il-provi u dokumenti kollha mressqa.

Ikkonsidra:

Illi mill-premessi u t-talbiet kif proposti r-rikorrenti sid qed titlob l-awtorizzazzjoni ta' dan il-Bord sabiex ma ggeddidx il-kera tal-fond in mertu ghaliex l-inkwilina ghamlet tibdiliet strutturali fil-fond minghajr il-permess tas-sid.

Illi ma hemm l-ebda kontestazzjoni illi fil-fatt saru tali tibdiliet strutturali. Dan huwa ammess mill-istess intimata, li tat ukoll deskrizzjoni dettaljata tax-xogholijiet illi ghamlet. Hekk jirrizulta wkoll mir-rapport tekniku tal-Periti Membri tal-Bord.

L-intimata targumenta li però hija kellha l-permess tas-sid biex taghmel dan. Dan però ma jirrizulta minn imkien. Ir-rikorrenti tghid illi hija qatt ma tat permess lill-intimata biex taghmel tali tibdiliet. Dan hu konfermat ukoll mix-xhieda ta' hu l-intimata, li jghid li meta kkonfronta lil ohtu minhabba l-bini li sar irrizulta li hi ma kinitx taf b'dawn ix-xogholijiet. L-aqwa xhieda hija tal-intimata stess li tghid bla tlaqlieq illi hija ma kellhiex permess tas-sid biex taghmel dawn it-tibdiliet strutturali. L-intimata tghid illi hija kelmet lis-sid biex tibdel il-bejt tal-kamra. Dan ukoll huwa kontestat mis-sid. Tali kontestazzjoni apparti, ma jistax jinghad li kunsens biex jinbidel saqaf jammonta ghall-kunsens biex isir xoghol iehor, kif fil-fatt sehh fil-kaz odjern.

Jirrizulta wkoll illi tali xogholijiet ma humiex koperti bil-permess mehtieg mill-awtorita kompetenti. Illi huwa minnu li din ma hiex wahda mir-ragunijiet li a bazi taghha sid jista' jitlob ir-ripreza tal-fond. Però ma hemmx dubju li dan l-istat ta' fatt huwa ta' pregudizzju ghas-sid.

In oltre, mid-deskrizzjoni ta' tali xogholijiet moghtija kemm mill-intimata kif ukoll mill-Periti Membri Teknici tal-Bord ma jirrizultax illi tali xogholijiet huma facilment riversibbli.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord isib illi l-intimata esegwiet tibdiliet strutturali minghajr il-kunsens tas-sid, liema tibdiliet huma ta' tali entità li jintitolaw is-sid illi ma ggeddidx il-kirja u tirriprendi lura l-pussess tal-fond.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, jawtorizzaha ma ggeddidx il-kirja odjerna u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum, bl-ispejjez kontra l-intimata.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur