BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 8/2015

Giovanna sive Jeannette Pocock

Vs

Robert Cilia (K.I. 502976M) u Pauline Cilia (K.I. 267969M)

Illum, 28 ta' Gunju 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura privata tal-ewwel (1) ta' Gunju elf disgha mija u erba' u disghin (1994) hawn annessa u immarkata bhala Dok. A, Joseph Cutajar, missier l-istanti ikkonceda b'titolu ta' lokazzjoni lil Pauline Felice (illum Cilia) u Robert

Cilia il-fond urban bin-numru ufficjali erbgha u erbghin (44) gja hamsa u erbghin (45) fi Triq Frangisku Buhagiar, il-Qrendi;

2. Illi wara l-mewt tal-imsemmi Joseph Cutajar il-fond *de quo* ippervjena favur l-esponenti;

3. Illi tali lokazzjoni kienet saret versu l-kera annwa ta' mitejn u hamsin lira Maltin (LM250) pagabbli kull sena bil-quddiem u taht diversi kundizzjonijiet fosthom li l-inkwilini jzomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni u li f'kaz li l-inkwilin johrog mill-fond ghal-raguni jew ohra jintrabtu li jaghtu c-cavetta tal-istess fond lis-sid u fin-nuqqas jehlu multa ta' LM2.00 kuljum ekwivalenti ghal €4.66 sakemm jaghtu lura c-cavetta lis-sid;

4. Illi l-intimati kissru l-obbligi lokatizji taghhom b'diversi modi, inkluz li ghamlu xogholijiet strutturali fil-fond minghajr il-kunsens tas-sid u bi ksur tal-ligi anke dik sanitarja u dan skont kif gie ccertifikat mill-Perit Michael Falzon fit-tmienja (8) t'April 2014 (dokument hawn anness u mmarkat bhala Dok. B) u billi hargu mill-fond meta gew ikkundannati jiskontaw piena karcerarja ghal sitt snin u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kriminali tat-tmintax (18) ta' Novembru tas-sena elfejn u tlettax (2013) hawn annessa u mmarkata bhala Dok. C. Dan kollu sar bi ksur tal-kundizzjonijiet pattwiti permezz tal-iskrittura lokatizja tal-1 ta' Gunju 1994;

5. Illi ghalkemm l-intimati gew interpellati diversi drabi anke permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 1636/14 (hawn annessa u mmarkata bhala Dok. D) sabiex jivvakaw mill-fond imsemmi u jirritornaw ic-cwievet lir-rikorrenti stante li kissru l-obbligi

lokatizji taghhom huma ghazlu li jibqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

6. Illi ghaldaqstant l-esponenti hija intitolata li tirriprendi l-pussess liberu u battal tal-fond bin-numru ufficjali erbgha u erbghin (44) gja hamsa u erbghin (45) fi triq Frangisku Buhagiar il-Qrendi mikri lill-intimati u dan ghar-ragunijiet kontemplati fl-Artiklu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikoli 1547 u 1555A(1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Illi sa fejn taf l-esponenti l-intimati m'ghandhomx difiza x'jaghtu fil-kontra din it-talba u ghal din ir-raguni t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha minghajr ma l-Bord jghaddi ghas-smigh tal-kawza;

Illi r-raguni ta' din it-talba hi li c-cwievet tal-fond *de quo* ghandhom jigu rritornati lill-esponenti.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord, prevja dikjarazzjonijiet neccessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghgbu;

1. B'applikazzjoni tad-dispozizzjoni tal-Art.16A tal-Kap 69 jordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-istess Bord jizgumbraw mill-fond bin-numru ufficjali erbgha u erbghin (44) gja hamsa u erbghin (45) fi Triq Frangisku Buhagiar, Qrendi, jirrilaxxaw il-pussess liberu u battal tal-istess a favur tal-esponenti u jirritornaw ic-cwievet entro terminu qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom;

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma ingunti in subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-istanti.-

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

Illi it-talbiet tal-attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha u dan ghar-ragunijiet li jsegwu:-

1. Illi kwantu ghall-ewwel kawzali imressqa mir-rikorrenti, l-esponenti jeccepixxu illi huma ma ghamlu l-ebda xogholijiet strutturali fil-fond mertu ta' din il-kawza li jiksru l-ligi, inkluz dawk sanitarji. L-unika modifikazzjoni li ghamlu l-esponenti kien jikkonsisti fit-twessiegh tal-bieb bejn il-kcina u s-salott. F'kull kaz, il-precedessur tal-attrici u cioè id-defunt Joseph Cutajar, kien ta l-kunsens tieghu lill-esponenti sabiex isiru dawn ix-xoghlijiet;

2. Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-kuntratt tal-kera datat 1 ta' Gunju 1994 ma jipprekludix lill-esponenti milli jaghmlu alterazzjonijiet u/jew miljoramenti fil-fond.

3. Illi kwantu ghat-tieni kawzali imressqa mill-attrici, l-esponenti jeccepixxu illi huma ma vvakawx, b'mod volontarju, mill-fond lokatizju, izda qed jiskontaw piena karcerarja. Illi dan il-fatt ma jista' qatt jikkwalifika bhala non-ezekuzzjoni u/jew ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja ai termini tal-Artikolu 9 (a) tal-Kap .69 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew tal-Artrikolu 1555A kombinat ma' l-Artikolu 1555 tal-Kodici Civili.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-05 ta' Settembru 2017.

Ra n-nota responsiva tal-intimati tas-17 t'Ottubru 2017.

Sema' trattazzjoni orali ghan-nom tar-rikorrenti fis-seduta tat-28 tal-Novembru 2017.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri tal-14 ta' Frar 2018.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghda titlob illi ma ggeddidx il-kirja ghaliex (1) l-intimati kissru l-obbligi lokatizji taghhom b'diversi modi nkluz billi ghamlu xoghlijiet strutturali minghajr il-kunsens tas-sid u (2) u billi hargu mill-fond.

L-intimati jeccepixxu illi (1) ma ghamlu l-ebda xoghlijiet strutturali li jiksru l-ligi u (2) l-kuntratt tal-kera ma jippreckludix lill-intimati milli jaghmlu alterazzjonijiet jew miljoramenti lill-fond u (3) huma ma hargux volontarjament mill-fond imma qed jiskontaw piena karcerarja.

Illi fir-rigward tal-kawzali tat-tibdiliet strutturali fil-fond ma hemmx dubju li saru tibdiliet strutturali fil-fond. Ir-rikorrenti tghid li l-intimati ma kellhomx kunsens tas-sid sabiex jaghmlu tali tibdiliet strutturali. L-intimati jghidu li kellhom il-kunsens ta' missier ir-rikorrenti, li kien is-sid originali. Il-verzjoni tar-rikorrenti giet konfermata mir-rikorrenti nnifisha fix-xhieda taghha a folio 36 sa 37, 52 sa 53, 144 sa 155 tal-process, mix- xhieda ta' ommha Marianna Cutajar a folio 60 tal-process, mix-xhieda tal-Perit Michael Falzon a folio 57 sa 58 tal-process li jindika wkoll id-differenzi li sab fil-post bejn l-ispezzjoni li ghamel fl-2008 meta kien spezzjona l-fond ghall-finijiet tad-dikjarazzjoni causa mortis ta' missier ir-rikorrenti u l-fond kif sabu fl-2015 bit-tibdiliet strutturali li saru fih u cioè t-tniffid ta' zewg kmamar permezz ta' hnejja ta' certu kobor biex b'hekk saru spazju wiehed, meta qabel kien hemm biss bieb bejn l-istess kmamar, kif ukoll il-bini ta' kamra tal-banju wara l-kamra tas-sodda li nehhiet l-arja tal-istess kamra tas-sodda li spiccat minghajr tieqa ghal barra u ghalhekk ma tikkonformax mal-ligijiet sanitarji. Dan kien konfermat ukoll fic-certifikat rilaxxjat minnu esebit a folio 39 et sequitur tal-process. Dawn it-tibdiliet ukoll ma kinux koperti b'permess tal-MEPA kif jikkonferma l-istess Perit u r-rapprezentant tal-MEPA Oliver Magro fix-xhieda tieghu a folio 70 sa 71 tal-process.

L-intimat innifsu jikkonferma illi ghamlu dawn it-tibdiliet fix-xhieda moghtija minnu a folio 127 et sequitur tal-process. Jghid però li kien gab il-kunsens tas-sid originali missier ir-rikorrenti. Ir-rikorrenti u ommha jichdu dan kategorikament u jghidu li kieku kien hekk missierha/ zewgha rispettivament kien jghidilhom b'dan. Jghidu wkoll illi huma personalment qatt ma taw il-kunsens taghhom. In oltre dan jirrizulta mhux minnu mix-xhieda tal-Perit Falzon li accessa fuq il-post hekk kif miet il-missier u kkonstatata kif kien il-post u rega' accessa wara u sab it-tibdiliet spjegati aktar 'il fuq. Dan imbaghad gie konfermat mill-istess intimat li jghid li t-tibdiliet fil-kamra tas-sodda u fil-kamra tal-banju saru

xi tmienja, disa’ snin ilu, li jigu madwar erba’ snin qabel giet istitwita l-kawza li giet istitwita fl-2015. Ghalhekk it-tibdiliet jigu li saru f’xi l-2011. Missier ir-rikorrenti miet fl-2008 u ghalhekk ma setax jaghti l-kunsens tieghu ghal xoghlijiet li saru madwar l-2011. Illi ghalhekk din il-verzjoni tal-intimati m’ghandhiex mis-sewwa u ma tistax titwemmen.

L-intimati jeccepixxu illi l-iskrittura privata ma tipprekludihomx milli jaghmlu tibdiliet strutturali. Din l-eccezzjoni però ma tistax tregi stante illi hija l-ligi nnifisha li teskludi lill-inkwilin milli jaghmel tibdiliet strutturali minghajr il-kunsens tas-sid u ghalhekk ma hemm l-ebda bzonn li tali eskluzjoni tkun imnizzla fl-iskrittura tal-kirja.

Il-Bord ghalhekk irid jara jekk it-tibdiliet li saru humiex permissibli taht il-ligi tal-kera u cioè: (1) humiex ta’ natura tali li, jekk ikun irid is-sid, il-fond ikun jista’ jigi ripristinat fl-istat originali tieghu fi tmiem il-kirja, (2) jekk tali tibdiliet huma minimi u ma jehtigux hafna xoghol biex il-fond jigi ripristinat u fuq kollox (3) jekk kinux bzonnjuzi u necessarji ghat-tgawdija tal-fond.

Fir-rigward tal-bzonn tal-imsemmija xoghlijiet ghat-tgawdija tal-fond, minn imkien ma jirrizulta li l-fond ma kienx fih kamra tal-banju u ghalhekk ma jistax jinghad li kien hemm bzonn li ssir kamra tal-banju. Lanqas ma jirrizulta li kien hemm kamra tal-banju li kellha bzonn tinbidel sabiex l-intimati jkunu jistghu igawdu l-fond. Fit-tieni lok u aktar gravi, din il-kamra tal-banju mblukkat l-arja tal-kamra tas-sodda li issa m’ghandhiex ventilazzjoni tajba. Minn dan il-lat ghalhekk din il-kamra tal-banju aktar kawzat hsara milli gid lill-fond. Fir-rigward tal-hnejja li biddlet zewg kmamar fi spazju wiehed, din tista’ tigi ripristinata però l-hsara lis-sid tikkonsisti wkoll fil-fatt li issa l-fond b’dan it-tibdil tilef kamra tas-sodda, kif xehdet ukoll ir-rikorrenti u kif jirrizulta mir-ritratti esebiti u senjatament dak a folio 118 tal-process.

Ghalhekk wiehed ma jistax jargumenta li dawn it-tibdiliet ma humiex ta' importanza kbira, minkejja li l-fond baqa' fond residenzjali.

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-kawzali tinsab pruvata.

Illi fir-rigward tat-tieni kawzali, mill-provi mressqa mir-rikorrenti jirrizulta li l-fond kien qed jinzamm maghluq u dan ghal madwar sitt snin minhabba li l-intimati kienu qed jiskontaw piena karcerarja. Dan huwa ammess ukoll mill-istess intimati.

Illi l-intimat jaghmel analogija ma' dak li tghid il-ligi fir-rigward ta' fondi li jintuzaw bhala residenza u cioè li assenza temporanja bhal rikoveru l-isptar jew f'Dar ta' l-Anzjani, u assenzi ghar-ragunijiet ta' xoghol jew studju fl-esteru, m'ghandhiex twassal sabiex l-inkwilin jitlef l-inkwilinat.

Illi però l-fattispecie tal-kaz odjern ma jaqghux f'wahda mill-eccezzjonijiet elenkati mil-ligi. Illi ma hux kompitu tal-Bord illi jzid eccezzjoni fil-ligi, fejn il-ligi nfisha ma tahsibx ghal tali eccezzjoni. Il-Bord ma jistax u ma ghandux jissostitwixxi l-intenzjoni tal-legislatur meta haseb ghal dawk l-eccezzjonijiet, b'analogiji, li l-ligi ma tahsibx ghalihom. Il-kompitu tal-Bord huwa li jaghti effett lil-ligi kif promulgata mil-legislatur u mhux li jaghmel il-ligi hu.

Illi bir-rispett l-argument li l-assenza tal-intimati mill-fond mikri lilhom ma kienx att volontarju izda att impost fuqhom b'sentenza tal-Qorti lanqas ma jista' jregi, stante illi tali sentenza kienet konsegwenza tal-atti volontarji taghhom.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jordna lill-intimati jirrilaxxjaw il-pussess liberu u battal tal-imsemmi fond a favur tar-rikorrenti u jirritornaw ic-cwievet tal-istess lir-rikorrenti fi zmien xahar mil-lum u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum. Bl-ispejjez kontra l-intimati.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur