MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta ta' l-10 ta' Dicembru, 2002

Rikors Numru. 116/1998/1

John Zerafa, Carmel Zerafa, Mary Debattista, Lina Borg, Josephine Briscoe, Annie Galea

vs

Spiru Azzopardi u martu Mary

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huma jikru l-fond 23, St Joseph Street, Pieta' bil-kera ta' Lm30 fis-sena pagabbli bil-quddiem, l-ahhar skadenza fl-1 ta' April, 1998.

Illi da ricenti saru jafu li l-intimat bena zewg kmamar fil-fond lilu mikri minghajr kunsens tas-sidien u qed ihaffer tahtu u jikkostuwixxi garage.

Illi dan kollu jikser il-kundizzjonijiet tal-kirja.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li dan l-Onorabblli Bord joggbu jawtorizzhom ma jgeddux aktar il-kera u jikkundanna l-intimati jizgombraw bl-ispejjez.

Ra r-risposta

1. Illi preliminarjament in-nullita' tar-rikors promotur stante li ma jsemmix meta ser taghlaq il-kirja (Artikolu 25 u 27 tal-Kap. 69).

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess meta saret il-kirja ma giet imposta l-ebda kondizzjoni fuq l-esponenti li ma setghux jaghmlu xi kostruzzjoni fil-fond lokat.

Jinghad ukoll li z-zewgt ikmamar li jissemmew fir-rikors promotur inbnew cirka tmintax-il sena ilu u matul liema zmien ir-rikorrenti baqghu jircievu l-kera u qatt ma opponew ghall-istess kostruzzjoni ghalkemm kienu jafu li saret.

3. Illi f'kull kaz huwa risaput fil-gurisprudenza li inkwilin jista' jaghmel alterazzjonijiet fil-fond lokat diment li:

(i) dawn ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond;
(ii) saru ghaliex necessarji u utli ghat-tgawdija tal-post;
(iii) il-post jista' jigi ripristinat kif kien qabel ma tispicca l-lokazzjoni.

Ghalhekk applikati dawn il-principji m'hemmx lok li l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti.

4. Illi inoltre l-esponenti jichdu kategorikament li fil-fond in kwistjoni qeghdin ihaffru u jibnu garaxx kif allegat mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti kollha u l-atti.

Rat id-digriet tieghu tal-4 ta' Novembru, 1998 li kif gew nominati periti teknici l-AIC Joseph Jaccarini u l-AIC Godfrey Vella.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Smea t-trattazzjoni ta' l-avukti.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra,

1. Illi preliminarjament l-intimati qed jeccepixxu n-nullita' tar-rikors ghax ma jissemmix meta jaghlaq il-kiri.

2. Fir-rikors jissema li l-ahhar skadenza kienet fl-1 ta' April, 1998. Ir-rikors gie prezentat fil-25 ta' Gunju, 1998. Ir-rikors suppost semma l-iskadenza li kien imiss wara li gie prezentat: 1 ta' April, 1999. Il-kera tithallas bis-sena u hu car mir-rikors meta kien imiss li ser taghlaq il-kirja. Barra dan in-nullita' hi s-sanzjoni ahharija. L-intimati ma sofrew ebda pregjudizzju billi fir-rikors intqal meta kienet l-ahhar skadenza u mhux meta kienet ser tkun l-iskadenza li jmiss. Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

3. Illi l-kawzali fir-rikors hija ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja. Din il-kawzali fit-tieni paragrafu tar-rikors hija mfissa hekk.

"Illi (ir-rikorrenti) da ricenti saru jafu li l-intimat bena zewgt ikmamar fil-fond lilu mikri minghajr kunsens tas-sidien u qed ihaffru tahtu u jikkostruwixxi garage".

4. Wara li gie pprezentat dan ir-rikors fil-<u>25 ta' Gunju, 1998</u>, ir-rikorrenti talbu l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-<u>3 ta' Lulju</u>, <u>1998</u> li jinhareg mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimati billi dawn

"ricentement bdew jaghmlu xoghol ta' thaffir u ta' kostruzzjoni fl-istess fond minghajr l-awtorizazzjoni tar-rikorrent" (fol 22).

Jissemmew il-proceduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. It-talba giet milqugha provizorjament u gie nominat l-AIC David Pace biex jaccedi fuq il-fond u jistabilixxi jekk kienux qed isiru xogholijiet fih ta' natura strutturali. Wara li rat il-verbal ta' l-access il-Qorti rrevokat id-digriet taghha ta' qabel u cahdet it-talba fid-19 ta' Ottubru, 1998.

5. L-AIC David Pace gie mressaq bhala xhud quddiem il-Bord u mistoqsi jekk meta mar kienux qed isiru xogholijiet fil-post wiegeb

"Mill-btiehi in kwistjoni kif ukoll madwar il-fond ma kienx qed isir xoghol ta' skavar, bini jew xoghol strutturali iehor, u l-bini li hemm jidher illi ilu mibni" (fol 107).

6. Ir-rikorrent John Zerafa jghid fl-affidavit tieghu li l-fond kien proprjeta' taz-ziju ta' ommu Publius Grech. Mal-mewt ta' Grech il-post intiret minn omm ir-rikorrenti Maria Zerafa nee' Mifsud li mietet fil-25 ta' Jannar, 1985. Wirtuha r-rikorrenti uliedha. Publius Grech miet fit-3 ta' Dicembru, 1962 ta' 68 sena (fol 66).

7. Skond ix-xhud Emanuel Grech prodott mill-intimati u li jigi missier l-intimata Mary Azzopardi, l-fond in kwistjoni inkera ghall-habta ta' l-1954 minn Publius Grech.

"…il-post kien meqjel u kien mitluq hafna…….Konna qbilna li nirranga kif nista' biex naghmlu b'mod li jghixu n-nies fih, u bqajna li jekk isiru xi spejjez dawn ikunu ghalija" (fol 84-85).

Ir-rikorrent jghid li zijuh kien ghamel il-post ghall-annimali (fol 73). Grech kellu matul iz-zmien sitt (6) itfal li rabbihom hemm u rranga l-post mill-ahjar li seta. Ghal habta ta' l-1980 mar jghix Hal Ghaxaq u floku dahlu l-intimati. L-intimati ma krewx il-post minghand Publius Grech li kien ilu mejjet madwar tmintax-il sena (18) imma fi zmien li kien ta' omm ir-rikorrenti. L-intimat Azzopardi ma kriex il-post minghand Publius Grech kif jghid fix-xhieda tieghu (fol 60). Hu stess jghid "l-post hadtu meta missier il-mara Emanuel Grech (li kien jghix hemmhekk mal-familja

tieghu) ha lura c-cwievet lis-sid u mar jghix Hal Ghaxaq" (ibid). L-intimat f'affidavit iehor biddel il-verzjoni li kera minghand Publius Grech (fol 78).

8. Ir-rikorrent John Zerafa fl-affidavit prezentat fis-17 ta' Novembru, 2000 stqarr li t-tibdiliet li saru fil-fond huma kif gej

(i) tibdil fil-bieb ta' barra li ddahhal il-gewwa.
(ii) tnehhija ta' tliet targiet ghall-bitha.
(iii) tisqief tat-tieni bitha fuq wara.
(iv) tibdil fl-aperturi mill-injam ghall-aluminium.
(v) tarag ghall-bejt tad-dar ta' magenbha.
(vi) Kostruzzjoni ta' zewg ikmamar fuq il-bejt (ara fol 65). Dwar dan kien diga' ghamel affidavit iehor (fol 49-50) u esebixxa pjanta u ritratti (fol 51-53).

9. L-intimat (ara affidavit a fol 60-62) jghid li biddel is-sistema tad-dawl u ilma, ghamel madum gdid kullimkien, tella kanna tal-banju (qabel kien hemm biss toilet) u wara fuqha bena washroom ta' l-istess daqs, biddel il-bieb ta' barra, ghamel bibien u twieqi ta' l-aluminium. Izied li

"il-bitha ghadha tezisti. Meta dhalt fil-post jiena, ma kien hemm ebda tarag biex tidhol fil-bitha. L-uniku tarag li hemm huma dak li jaghti ghall-bejt. Meta jiena dhalt fil-post ma kien hemm ebda maqjel……ghad hemm zewgt ibtiehi fil-post. Jiena hallejt kollox kif sibt, hlief ghall-kamra tal-banju u l-washroom. Nichad bil-qawwa kollha li saqqaft xi partijiet ohra tal-post".

Jichad li qatt ghamel xi thaffir.

10.<u>Dak li jghidu r-rikorrenti fir-rikors, li qed isir thaffir taht il-post u kostruzzjoni ta' garage ma ssemma qatt f'dawn il-proceduri, lanqas mir-rikorrenti. Fir-rikors jissemmew biss zewg ikmamar.</u>

11.Fir-risposta jinghad li

"Meta saret il-kirja ma giet imposta l-ebda kondizzjoni fuq l-esponenti li ma setghux jaghmlu xi kostruzzjoni fil-fond …."

L-artikolu 1554 (a) tal-Kodici Civili jghid li l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt, jew jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi. L-artikolu 1564 (1) tal-istess kodici jghid

"Il-kerrej matul il-kiri, ma jistax' jaghmel beda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'ghandux jedd jitlob il-hlas lura, tal-valur, ikun hemm ikun tal-miljoramenti maghmula minghajr dak il-kunsens".

12.L-intimati ghandhom dawn id-dmirijiet vis-à-vis ir-rikorrenti "ex lege" u ghalhekk dak li jinghad fir-risposta mhux korrett. Huwa minnu ukoll li l-gurisprudenza

a. "irrikonciljat il-jedd ta' l-inkwilin ghat-tgawdija shiha tal-fond lili lokat skond id-destinazzjoni tieghu, li s-sid ikun obbligat li jirrispetta u jassigura mal-jedd ta' l-istess sid li ma jhalliex il-fond proprjeta' tieghu jigi snaturat b'xogholijiet strutturali li ghalihom hu ma jkunx ta' preventinament il-kunsens kif l-inkwilin kien obbligat fil-ligi li jitolbu u jassigura" (App. Mill-Bord 'Agius pro et noe vs Mifsud', 20/11/98).

b. Fl-istess sentenza jinghad li

"il-gurisprudenza in effetti tiddetermina biss il-parametri li fihom l-inkwilin seta jassigura it-tgawdija shiha tal-fond lilu lokat skond id-destinazzjoni tal-kirja, u hu ghalhekk li f'dawn il-parametri il-gurisprudenza tqis li <u>certi xogholijiet ma jirrikjedux</u> il-kunsens tas-sid. Tali kunsens pero, kif gie ritenut mill-Qrati fuq l-insenjament tad-duttrina u tal-gurisprudenza <u>mhux necessarju</u> trattandosi ta' innovazzjonijiet parzjali u mhux ta' importanza kbira, innovazzjonijiet li ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, li ma jippregudikax id-drittijiet tal-proprjetarju, li jkunu jistghu jigu rimossi meta tispicca l-lokazzjoni, <u>u li</u>

<u>jkunu necessarji jew utili ghall-godiment tal-haga lokata……”</u>

13.Ix-xoghol strutturali li sar ma kienx jehtieg il-permess tas-sid/sidien. Dan qed jinghad ghax-xoghol <u>kollu</u> li jirrizulta li sar. Umbaghad ir-rikors, li jorbot lil min ghamlu, jirreferi ghal bini ta’ zewgt ikmamar biss. Il-Bord ghalhekk m’ghandux ghalfejn jidhol fil-kwistjoni jekk is-sidien kienux jafu jew le b’dak li sar jew meta sar ix-xoghol. Dan huwa post li kien uzat ghall-annimali u imhabba l-kondizzjonijiet ta’ certi zminijiet inkera biex issir dar biex toqghod familja. Ix-xoghol li sar, twettaq, ghax bi ftehim mas-sid il-post kellu jintuza bhala dar. Hadd ma jistenna li familja ma taghmilx tibdiliet strutturali f’post li qabel kien maqjel u li trid taghmlu abitabbli.
(Ghall-gabra ta’ gurisprudenza ara “Grech noe vs Falzon et” deciza mill-Bord kif presedut fis-26 ta’ Settembru, 2000).

14.Fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom ir-rikorrenti jargumentaw “illi dawn ix-xogholijiet ibiddlu id-destinazzjoni tal-fond kif kontemplat fil-kap 69 bhala wahda mir-ragunijiet li tawtorizza r-ripreza tal-fond”. Fil-Kap 69 ‘bdil ta’ destinazzjoni’ dejjem fissret li fond mikri ghal ghan jintuza ghall-ghan iehor – dar isir mahzen, hanut isir mahzen etc – jew non-uzo ta’ fond li jekwivali ghall-bdil ta’ destinazzjoni. F’dan il-kaz ma hemm l-ebda bdil fl-uzu tal-fond li dejjem kien dar biex jghammru n-nies. Barra dan qed tizdied kawzali fin-nota ta’ sottomissjonijiet li mhiex fir-rikors.

Billi ma jirrizultax li l-intimati haffru taht il-fond u qed jibnu garage u billi ghaz-zewgt ikmamar ma kienx mehtieg kunsens tas-sid biex jinbnew, il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti. Billi l-ewwel zewg eccezzjonijiet ta’ l-intimati gew michuda dawn ghandhom ibatu wiehed minn tlieta (1/3) ta’ l-ispejjez; l-bqija jigifieri tnejn minn tlieta (2/3) ghandhom ibatuhom ir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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