MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2003

Rikors Numru. 14/1999/1

Anthony, Charles u Saviour Aquilina

versus

Salvu Zammit u Giorgina mart l-istess Salvu Zammit

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi huma jikru lill-intimat il-fond 41 Bishop Street Scicluna Street, Qormi bil-kera ta' Lm32 fis-sena pagabbli f'Dicembru ta' kull sena.

Illi l-esponenti saru jafu dan l-ahhar illi sar alterazzjonijiet u bini fil-fond mikri u dan minghajr il-kunsens jew l-awtorizazzjoni tal-esponenti.

Illi minghajr pregudizzju, l-esponenti ghandhom bzonn il-fond ghalihom u illi l-inkwilin ghandu fond alternattiv fejn joqghod.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jiddikjara illi l-intimat ghamel alterazzjonijiet strutturali u kostruzzjoni ta’ bini minghajr il-kunsens jew l-awtorizazzjoni tal-esponenti; u/jew illi l-esponenti ghandhom bzonn tal-fond mikri ghall-uzu taghhom u illi l-inkwilin ghandu fond alternattiv fejn jghix; kwindi tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond 41 Bishop Scicluna Street Qorm u tipprefiggi terminu ghal tali zgumbrament u konsenja lura lill-esponenti tac-cavetta tal-fond mikri.

Bl-ispejjes.

Ra <u>r-risposta</u>

1. Illi in linea preliminari l-azzjoni tar-rikorrenti hija rrittwali u nulla stante li si tratta ta’ att straordinarju ta’ amministrazzjoni tal-komunjoni tal-akkwisti u kwindi kellha tigi mharrka mart il-konvenut.

2. Bla pregudizzju ghas-suespost illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

3. Illi r-rikorrenti iridu jaghmlu l-prova li ghandhom bzonn il-fond ghalihom u li l-intimat ghandu post alternattiv fejn joqghod.

4. Illi bla pregudizzju ghas-suespost l-alterazzjonijiet kollha li saru fil-fond saru bil-konoxxenza tar-rikorrenti li accettew il-kera lilhom dovuta ghal diversi snin wara li saru x-xogholijiet.

5. Kwindi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta’ l-avukati.

Ra l-verbal.

Ikkunsidra,

1. L-ewwl kawzali tar-rikorrenti ghat-tkeccija hija

“illi saru alterazzjonijiet u bini fil-fond mikri u dan minghajr il-kunsens jew l-awtorizazzjoni ta’ l-esponent”.

2. B’digriet tal-5 ta’ Ottubru 2000 il-Bord hatar bhala periti teknici l-AIC Renato La Ferla u l-AIC David Borg. Wara li r-rapport tqieghed ghad-disposizzjoni tal-partijiet saret kritika mill-partijiet dwaru. Ikun utili li hawn issir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell in re ‘Vella vs Azzopardi et’, (App. Mill-Bord, 10/1/00).

3. Fid-dawl ta’ dak li stabbiliet is-sentenza fuq imsemmija l-Bord jifhem li m’ghandux setgha jordna l-isfilz tar-rapport tal-periti hlief ghal xi raguni tassew gravi. Minn naha l-ohra l-periti jaghtu lill-Bord parir tekniku. Dan ifisser li ma jistghux jidhlu fil-qasam legali kif ma jistghux jisimghu xhieda. Imma jistghu waqt access jitolbu lill-partijiet kjarifikazzjonijiet dwar perezempju liema hu t-tibdil strutturali li qed jirreferu ghalih biex jaghtu parir tekniku lill-Bord. Fir-rapport ghandu jinghad xi kjarifikazzjonijiet intalbu u jekk il-partijiet jaqblux jew le, jew safejn jaqblu, fuq hekk. Il-partijiet ghandhom jedd iressqu xhieda dwar ir-rapport tal-periti. Ghalhekk il-Bord, wara li r-rapport jigi prezentat jiddifferixxi r-rikors ghall-ezami tar-rapport biex f’seduta l-partijiet jirregolaw ruhhom. Il-periti skond l-art 18 (1) tal-Kap 69 jiehdu gurament wara l-hatra taghhom li jwettqu dmirhom b’imparzjalita’ u skond il-ligi. Ma jiehdux gurament ghal kull rapport li jigi prezentat.

4. F’dan il-kaz meta sar l-access kienu prezenti l-partijiet. Il-Bord ser jiskarta dak li qalet l-intimata lill-periti waqt l-access ghax il-periti ma jistghux jiehdu xhieda. Il-periti ma setghux jiddeciedu huma dwar it-talba a’ l-izgumbrament. Dan irid jiddecidieh il-president tal-Bord li jista’ jitlob kjarifiki mill-periti dwar punti teknici. F’dan il-kaz, il-Bord

hass li wiehed mill-periti jiehu gurament dwar l-awtenticita' tar-rapport. La tqajmet din il-kwistjoni. Billi intalbet pjanta tal-fond wara li gie pprezentat ir-rapport il-Bord talab lill-periti jhejju pjanta biex ikun hu stess f'qaghda ahjar li jaghti l-haqq. Il-kunsiderazzjonijiet li gejjin sejrin isiru fil-parametri msemmija.

Il-Bord jishaq li ghandu fiducja shiha fil-periti u fl-avukati. Dan qed jinghad biex l-affarijiet ikunu cari.

5. Il-post inkera lill-intimati minn omm ir-rikorrenti, Gina Aquilina, madwar hamsa u tletin sena ilu bhala residenza (fol 28 u 62). Ghalkemm ir-rikorrenti jirreferu ghall-fond bhala 'garage' jafu li ommhom krietu lill-intimati biex jghixu fih. L-intimat jghid li qablu kien hemm "wiehed bil-farm li jbiegh tat-tigieg" (fol 65). Jirrizulta li l-post ma kellu ebda kumditajiet u kien jikkonsisti f'garaxx u kamra warajh". L-intimat ghamel il-post abitabbli u beda x-xoghol meta kienet ghada hajja omm ir-rikorrenti. Fil-post twieldu u trabbew erbat itfal. L-ewwel intuza l-hardboard biex jinholqu 'ambjenti separati' u wara sar ix-xoghol bil-gebel. L-intimat jghid li qatt ma talab permess minn hadd biex jaghmel dawn ix-xogholijiet (fol 68) imma htieglu jaghmel hekk. Il-kera kienet tingabar minn George Aquilina li kien jidhol fil-parti ta' quddiem tal-fond. Illum George Aquilina ma ghandu l-ebda sehem mill-fond. Meta hareg mix-xena hu, beda l-inkwiet bejn ir-rikorrenti u l-intimati.

6. F'dan il-kaz jirrizulta li l-fond inkera zmien ilu. Ma kienx tajjeb biex xi hadd jghammar fih tant li r-rikorrenti jsejhulu 'garage'. Ma kien hemm kumditajiet ta' xejn (ara xhieda ta' l-intimati) u l-intimat ghamlu abitabbli ghalih, ghal martu u ghal uliedu. B'li sar inkissret il-ligi sanitarja kif jghidu l-periti fir-rapport taghhom. Imma l-Bord ma jidhirlux li, min jikri toqba mhiex tajba ghal ghixien ta' familja, u wara jaghmel li jista' biex ikun jista' jghix ghandu jbati is-sanzjoni estrema ta' tkeccija. Dwar kontravenzjonijiet tal-ligi sanitarji s-sid jista' jiehu passi mod iehor.

7. Issir riferenza ghas-sentenza in re 'Genovese et vs Schembri' moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-16 ta' Dicembru, 2002.

a. “illi ankorha (sic) kellu jinghad li ‘expressis’ ma nghata l-ebda kunsens jinsab enuncjat fid-dottrina (Laurent, Vol XXV para 253), a propositu ta’ kambjamenti fil-fond lokat, illi l-kerrej ma huwiex inibit li jaghmel kwalunkwe modifikazzjonijiet li jkunu necessarji jew utili ghal godiment tieghu u ghal bzonnijiet tieghu, taht l-obbligu li jirremetii kollox fl-istat pristinu f’gheluq il-kirja jekk is-sid ikun irid hekk …….

b. Biex wiehed jara x’modifikazzjonijiet huma legittimi jew le wiehed ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi tal-kaz. Dan ghaliex mhux facli li dawn jigu formulati b’xi regola preciza u jkun perikoluz li wiehed jipprova jkun domatiku in materja. Huma veru li d-dottrina legali stabbilit certi linji gwida, ad exemplum, li t-tibdiliet ikunu parzjali, mhux ta’ importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond u ma jippregudikawx lis-sid. B’danakollu stante li din il-materja hi wahda ta’ apprezzament ta’ fatt, din necessarjament tithalla fl-ghaqli gudizzju tal-gudikant biex mill-provi jiddetermina l-legittimita’ tal-kambjamenti, tenut s’intendi qies tan-necessita’ u uttilita’ li ghandu l-kerrej ghall-ahjar tgawdija tal-fond. Hekk perezemju l-bini ta’ kamra ghat-toilet, u zewg gabubiet tal-injam ghall-annimali gew meqjusa bhala alterazzjonijiet parzjali……”

8. Is-sentenza imsemmija mill-abili avukat tar-rikorrenti ‘Ellul vs Kummissarju tal-Pulizija et’ deciza mill-Bord (kif presedut) u konfermata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Apperll (17/11/00) kellha fattispecie differenti sew minn dan il-kaz. Dan is-silta mis-sentenza hi bizzejjed biex turi dan:

“L-appellanti (intimati) jridu jifhmu illi hemm limiti sa fejn il-poteri li ghandhom jistghu jigu estizi u ma tistax din il-Qorti tghaddi biex tinjora drittijiet ohra tas-sid bhallikieku dawn huma inezistenti in konfront mal-poter tal-kerrej, f’dan il-kaz il-Gvern, li jaghmel li jrid fil-fond mikri lilu. Il-proprjeta’ privata dejjem tilqa’ segrosanta, u l-uzu ghal skop pubbliku fit-termini ta’ lokazzjoni konvenuta bejn is-sid u l-inkwilin, anke jekk l-inkwilin huwa l-Gvern, ma jfissir qatt, una volta ma hemm xejn x’jindika l-kuntrarju, li l-Gvern ghandu l-poter li jiddisponi mill-post kif joghgbu u kif

jidhirlu u anke jikkonvertih, kif effettivament ghamel f'dan il-kaz, b'mod li, fil-fehma ta' l-esperti, difficilment jista' jigi reintegrat f'dak li solitament huwa accettabbli ghall-qrati taghna".

9. L-aktar li sehqu l-periti kien li hemm il-kontravenzjoni ta' ligijiet tas-sanita'. Dwar dan il-Bord diga' esprima ruhhu. Barra dan post li ma kienx tajjeb ghan-nies inkera biex isir dar u jintuza bhala dar.

10. Il-Bord qed jichad it-talba fuq il-kawzali ta' alterazzjonijiet u bini fil-fond minghajr il-kunsens u awtorizzazzjoni tas-sid.

11. It-tieni kawzali mressqa mir-rikorrenti hi li huma "ghandhom bzonn il-fond ghalihom u illi l-inkwilin ghandu fond alternattiv fejn joqghod"

"Huwa pacifiku fil-gurisprudenza taghna illi l-kelma "requires"…..tippostuha veru bzonn u mhux semplici xewqa jew preferenza. Mhux mehtieg illi tigi ppruvata necessita' assoluta, imma ghandu jigi pruvat grad ragjonevoli ta' bzonn *(ara fost ohrajn 'Azzopardi vs Spiteri', App Civ 18/1/84*).

12. Huwa s-sid li jrid jipprova dan il-bzonn meta jitlob li jerga' jiehu f'idejh fond mikri, hi x'inhi s-sura tal-fond (ara 'Schembri vs Farrugia', App. Mill-Bord 28/12/01).

F'dawn il-proceduri huwa r-rikorrent Saviour Aquilina li jfisser x'inhu l-bzonn tar-rikorrenti

"Jiena ghandi dghajsa, u hija ukoll ghandu dghajsa, inhallsu l-flus, meta nistghu nitfghu d-dghajsa hemm hekk fix-xitwa".

Intqal dan biss u ma tressqu l-ebda provi ohra dwar dan il-"bzonn". Ma jistax jinghad li r-rikorrenti ppruvaw din il-kawzali, li donna iddahhlet fir-rikors biex tkun dahlet.

13. Il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti msejsa fuq din il-kawzali mhabba nuqqas ta' provi.

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti fuq il-kawzali kollha, bl-ispejjez kontrihom.

< Sentenza Finali >

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