MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2003

Rikors Numru. 25/2001/1

Rosina Psaila

versus

Mary Vassallo La Rosa

Il-Bord,

Ra r-<u>rikors</u>

Illi l-esponenti Rosina Psaila tikri lill-intimat l-fond numru 3, Triq l-Isqof, Haz-Zebbug, bil-kera annwali ta’ erba’ u ghoxrin lira (Lm24) pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fil-31 ta’ Mejju, 2001.

Illi l-imsemmija intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kera ta’ l-imsemmi fond billi ghamlet alterazzjonijiet strutturali estensivi fih minghajr l-ebda permess tar-rikorrenti u anke’ bi ksur tar-relamenti tal-bini.

Illi l-esponenti għalhekk trid tirriprendi l-pussess ta' l-imsemmi fond u tittermina l-lokazzjoni koncessa salv id-drittijiet tagħha għar-rintegrazzjoni tal-fond fl-istat pristin tiegħu danni oħra.

Għaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jittermina l-lokazzjonijiet tal-precitat fond għar-raġunijiet fuq premessi u jawtorizza lill-istess esponenti jirriprendi l-pussess ta' l-istess fond u dan fi zmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ingunti minn issa in subizzjoni.

Ra r-risposta

Illi l-intimata Mary Vassallo La Rose tikri mingħand ir-rikorrenti l-fond numru 3, Triq l-Isqof, Haz-Zebbug.

Illi l-intimata qatt ma wettqet jew ikkommisjonat biex isiru xogħolijiet ta' alterazzjonijiet strutturali fl-imsemmi fond mingħajr il-permess tas-sid u liema alterazzjonijiet huma kontra l-liġi u/jew ta xi regolament tal-bini kif se ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

Għaldaqstant l-esponenti umilment titlob li dan il-Bord jogħġbu jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti għar-raġunijiet fuq premessi bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti Rosina Psaila minn issa ingunta għas-subizzjoni, taħt dawk il-provvedimenti li dan il-Bord jidhirlu xieraq li jieħu.

Ra d-digriet tiegħu tal-11 ta' Ottubru, 2001 li bih ġew nominati periti teknici l-AIC Renato La Ferla u l-AIC Joseph Jaccarini.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmi periti.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti bid-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tad-29 ta' Settembru, 2003.

Ikkunsidra,

1. Il-kawzali tar-rikorrenti hija wahda: ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja mhabba alterazzjonijiet strutturali estensivi maghmulha minghajr il-permess taghha u bil-ksur tal-ligi.

2. Minn kif imxiet din il-kawza l-ilment principali tar-rikorrenti hu bini ta' kamra tal-banju fuq wara tal-bitha tal-fond. Permezz ta' l-avukat taghha r-rikorrenti ghamlet rapport f'Settembru lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Jirrizulta li l-intimata ma talbietx ebda permess. Saret spezzjoni fuq il-fond u rrizulta li kien hemm

"Zvilupp minghajr permess li jikkonsisti minn tkabbir ta' kamra tal-banju fil-bitha" (fol 25) (avviz tat-2 ta' Ottubru, 2001).

Saru l-proceduri mill-intimata u fid-9 ta' April 2002 l-intimata gabet mill-Awtorita'

"to sanction construction of a bathroom" (fol 37).

Dana kollu sar wara li gie pprezentat ir-rikors fit-22 ta' Marzu, 2001.

3. Ir-rikorrenti barra l-kamra fuq imsemmija ghamlet ilmenti ohra:

a. bdil ta' madum.
b. Kcina giet imbarrata bil-gebel.
c. Iccekkej il-bieb tal-bitha.
d. Iccekknet tieqa ta' logga.
e. "il-bejt nofsu maghluq u nofsu miftuh, bla saqaf, tas-soqfa (l-intimata) ghalqitu bil-gebel, hemm katusa li ma nafx biha" (fol 82).

4. Il-Perit Philip Mifsud fuq inkarigu tar-rikorrenti zar il-fond u bhala xoghol li sar ftit qabel jsemmi l-kamra tal-banju "aktar dicenti u skond il-bzonnijiet ta' llum" minflok

toilet zghir hafna (fol 65 –66). Isemmi ukoll li saret washroom fuq il-bejt u “xi cint fuq il-bejt, illi seta kien hemm, setgha ma kienx hemm” (fol 66). Fl-opinjoni tax-xhud dak li sar, sar minhabba “l-esigenzi tal-gurnata” u minhabba bzonn (ibid).

5. Fir-rapport taghhom il-periti tal-Bord wara li ddeskrivew il-fond ghalqu r-rapport taghhom hekk:

“Il-post jidher li huwa mizmum fi stat ta’ manutensjoni tajba……sar tibdil strutturali, komformanti mal-ligijiet sanitarji, meta fil-pjan terran, il-kamrin tal-W.C. u l-kamrin ta’ qablu biz-zieda ta’ bini fil-bitha, gew mibdula f’kamra tal-banju, fejn qabel ma kienx hemm din il-facilita’, u jidhrilhom li l-fond sarulu benefikati, konsistenti f’dak li sar ghar-rigward il-kamra tal-banju, kif ukoll ghal kisi tal-bjut, b’membrane li jipprevjeni l-infiltrazzjoni ta’ l-ilma tax-xita (fol 16).

6. L-intimata tistqarr li ghamlet kamra tal-banju u madum gdid, biddlet is-sistema tad-dawl, ghamlet kanen ta’ l-ilma. Nefqet madwar elfejn lira Maltija (Lm2,000). Ma ghamlet l-ebda cint. Ghamel xi tibdil zghir missierha illum mejjet. Xi tnax-il sena ilu ghamlet bibien ta’ l-aluminium flok ta’ l-injam ghax kienu ‘spiccaw’ (fol 98-99).

7. Il-bdil li sar minghajr il-permess tas-sid, u certu tibdil il-kerrej jista’ jaghmlu minghajr permess, bl-ebda mod ma jiggustifika s-sanzjoni estrema ta’ zgumbrament. “Biex wiehed jara x’modifikazzjonijiet huma legittimi jew le wiehed ghandu jhares lejn ic-cirkustanzi tal-kaz. Dan ghaliex mhux facli li dawn jigu formulati b’xi regola preciza u jkun perikuluz li wiehed jipprova jkun dommatiku in materja. Huwa veru li d-dottrina legali stabbilit certi linji guida, ad exemplum, li t-tibdiliet ikunu parzjali, mhux ta’ importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, u ma jippregiudikawx lis-sid. B’danakollu stante li din il-materja hi wahda ta’ apprezzament ta’ fatt din necessarjament tithalla fl-ghaqli gjudizzju tal-gudikant biex mill-provi jiddetermina l-legittimita’ tal-kambjamenti, tenut s’intendi qies tan-necessita’ u utilita’ li ghandu l-kerrej

ghall-ahjar tgawdija” (*ara ‘Genovese et vs Schembri’, App. Mill-Bord, 16/12/02*).

8. Billi f’dan il-kaz it-tibdil kien zghir u sar ghall-ahjar tgawdija tal-fond li fih il-familja ta’ l-intimata ilha tghix ghal aktar minn hamsin sena t-talba tar-rikorrenti qed tigi michuda bl-ispejjez kontriha.

< Sentenza Finali >

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