MALTA

# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAGISTRAT DR.
## JOSEPH CASSAR

Seduta tal-11 ta' Dicembru, 2003

Rikors Numru. 47/2001/1

***Nicholas Jensen Testaferrata f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' ohtu l-imsiefra Irene mart John Bache***

***versus***

***Madeleine Borg***

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-esponenti jikru lill-intimata l-fond numru 94, Hope Street, Mosta, versu l-kera annwali ta' hames liri (Lm5.00) pagabbli b'lura kull 21 ta' Jannar, bl-iskadenza li tmiss taghlaq fil-21 ta' Jannar, 2002;

Illi l-intimata naqset milli tiehu hsieb u zzomm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni l-fond de quo, kif ukoll ghamlet tibdiliet strutturali ad insaputa u minghajr il-kunsens tal-esponenti,

u dan bi ksur tal-artikolu 9 (a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant l-esponenti ghar-ragunijiet fuq premessi jitolbu umilment lil dan il-Bord sabiex fl-iskadenza li tmiss, u cioe' fil-21 ta' Jannar, 2002 jew skadenza ulterjuri skond il-kaz, jawtorizzahom ma jgeddux a favur l-intimati, l-lokazzjoni tal-fond 94, Hope Street, Mosta, u konsegwentement sabiex jordna lill-istess intimat tivvaka l-istess fond u tirritorna l-pussess battal tieghu, fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jiffissa.

Ra r-risposta

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrent ghandu jgib il-prova tal-mandat tieghu;

2. Illi fit-tieni lok u fil-meritu jinghad li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom stante li jinsabu bazati fuq premessi ghal kollox infondati kemm fuq bazi fattwali u kif ukoll fuq dik legali.

3. Illi b'mod partikolari jinghad li (a) ma hux minnu li l-fond ma hux qed jinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni – illi tant hu hekk li r-rikorrent kien impresjona ruhu bl-istat tajjeb tal-fond de quo u hu stess ikkummenta dan quddiem diversi persuni meta mar jarah u (b) it-tibdil strutturali sar bil-konoxxenza shiha tas-sidien precedenti ghar-rikorrenti u inoltre (c) tali premessa ma hiex proponibbli fil-ligi kif konfortata minn diversi sentenzi sabiex titlob it-terminazzjoni tal-kirja partikolarment meta wiehed iqis il-fatt li t-tibdiliet kienu ta natura necessarja u ta natura ristretta ferm kif ser jigi ppruvat bl-aktar mod ampju waqt l-ismiegh ta' dan ir-rikors.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra d-digriet tieghu tal-1 ta' Lulju, 2002 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra r-relazzjoni ta' l-isemmija periti.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tat-30 ta' Ottubru, 2003.

Ikkunsidra,

1. Ir-rikorrenti qed jitolbu biex jiehdu lura l-fond mhabba nuqqas ta' manutensjoni minn naha ta' l-intimat kif ukoll mhabba li twettqu bidliet strutturali minghajr il-kunsens taghhom.

2. L-ewwel 'eccezzjoni' ta' l-intimata giet sorvelata billi tressqu dokumenti dwar il-proprjetarji tal-fond u dwar il-mandat tar-rikorrenti.

3. Id-dar kienet inkriet lil missier u omm l-intimata Carmelo u Paola mizzewgin Borg xi tlieta u sittin sena ilu u giet ghand ir-rikorrenti ta' llum b'wirt. Omm l-intimata mietet fl-1972 u missierha fl-1988. Wara l-mewt tal-missier fih baqghet biss l-intimata. Jirrizulta mix-xhieda ta' l-intimata u ohtha li qabel bdiet il-kirja tad-dar "d-dar bilkemm kienet abitabbli u fil-fatt partijiet minnha kienet anke tintuza minn annimali (fol 33).

4. Ir-rikorrent jghid li sar tibdil strutturali fid-dar billi qabel att ta' divizjoni tal-15 ta' Frar, 1968 (fol 17) ma dak li ra b'ghajnejh meta zar il-fond (fol 10-11). Fil-qasir l-ilment principali tieghu huwa li

"dik li darba kienet dar semplici u rustika, issa giet konvertita u tilfet ghal kollox l-attraenza taghha, b'mod illi la tista' tissejjah dar rustika u lanqas townhouse" (fol 11).

Jaghti ukoll lista dettaljata ta' dak li ser jew tbiddel.

5. Ir-rikorrenti tghid li kienu tmien ahwa u missierha bejn l-1962 – 1965 ghamel xi tibdil fid-dar ghal htigijiet tal-familja, flok halla l-art bil-konkos ghamel madum, bidel wiehed mis-soqfa billi mhabba l-kera baxxa s-sid qallu

ghamlu inti.  Barra dan hi u missierha biddlu xi bibien mhabba qdumija.

6. Ix-xhieda ta’ oht l-intimata, Mary Murphy, li harget mill-fond fl-1981 meta zzewget, hi fl-istess sens.

7. Il-periti teknici mahtura mill-Bord, li kellhom f’idejhom l-affidavits tar-rikorrenti, tal-intimata u ta’ Murphy meta ghamlu l-access waslu ghal dawn il-konkluzjonijiet wara li taw deskrizzjoni tal-fond kif inhu llum:

(b) Minn dak li kkonstatajna waqt l-access, jidher li primarjament il-kambjament li sar f’dan il-fond jikkomprendi tisqif ta’ sezzjoni minn bitha nterna li kien hemm originarjament sabiex jinholoq mezz adegwat ta’ interkomunikazzjoni diretta bejn l-ambjenti diga ezistenti u ntrebah aktar spazzju intern ghall-abitazzjoni.

(c) Jidher li l-kumplament ta’ xogholijiet li saru fosthom aperturi godda interni, xambrelli ta’ bibien, madum ta’ l-art, muzajk tat-turgien, servizz sanitarji u kamrin tal-banju aktar adegwati ghaz-zminijiet tallum ghandhom jitqiesu bhala ‘entrancements’ u benefikati ta’ l-istess fond.

(d) Rigwardanti l-istat ta’ manutensjoni, kuntrarjament ghal dak indikat fir-rikors promotorju, il-post ghalkemm ta’ kondizzjoni qadani sew, huwa mizmum impekkabbli li jaghti ndikazzjoni cara li l-intimata tiehu hsieb sewwa u regolari (ta’) l-upkeep ta’ l-istess fond”.

8. Il-gurisprudenza dejjem ghalmet li l-kerrej jista’ jaghmel tibdil fil-fond biex juzah ahjar minghajr htiega ta’ permess tas-sid.  F’dan il-kaz jidher li kien hemm permess mis-sid almenu ghat-tibdil ta’ saqaf.  Missier l-intimata irranga a spejjez tieghu.  Irranga ukoll l-bibien qodma li tkissru.  Dawn huma responsabilitajiet tas-sid.  Dan huwa wiehed mill-bazi fejn dar li darba kien hemm xi annimali fiha ukoll, bdiet tintuza biss bhala dar fejn tghammar familja ta’ ghaxar minn nies.  Ta’ bilfors iridu jsiru xi bidliet l-aktar meta t-tfal jibdew jikbru.  Ir-rikorrenti li wirtu l-fond ma

kienu jafu xejn dwaru u meta ma intlahaqx ftehim dwar bejgh ressqu dan ir-rikors.

9. Dak li jinghad fir-rikors ma jirrizultax u ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom.

**< Sentenza Finali >**

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