MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2005

Rikors Numru. 117/2002/1

Joseph u Mary konjugi Calleja

vs

Margaret Camilleri

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-18 ta' Novembru, 2002 fejn esponew:

Illi huma proprjetarji tal-fond ossia appartament 2 Casa Maria, Anglu Gatt Street, Mosta liema fond huwa okkupat mill-intimata b'titolu ta' lokazzjoni versu l-kera ta' Lm20.00 fix-xahar li jithallsu kull tlett xhur bil-quddiem skadenza li jmiss 6 ta' Dicembru, 2002.

Illi l-intimata ghamlet alterazzjonijiet strutturali fil-fond minghajr il-permess jew l-awtorizzazzjoni tas-sid oltre li bidlet id-destinazzjoni tal-fond.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlobu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jittermina l-lokazzjoni tal-fond ossia appartament 2 Casa Maria, Anglu Gatt Street, Mosta u li tordna l-izgumbrament ta’ l-imsemmija fond fi zmien qasir u perentorju.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimata fejn esponiet:

Illi hi tichad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti li biddlet id-destinazzjoni tal-fond mikri kif qed jigi allegat mir-rikorrenti.

Illi rigward l-alterazzjonijiet strutturali, l-esponenti tirrileva illi hi ghamlet kamrin zghir provvizorju fil-bitha li jintuza bhala kamra tal-banju u dan peress li sahhet l-intimata kien jinnecessita’ tali struttura. Illi dan il-kamrin hu necessarju ghall-intimata, hu ta import zghir hafna b’riferenza ghal bqija tal-fond mikri u bl-ebda mod ma jbiddel jew jgharraq in-natura tal-fond mikri. Facilment l-istruttura tinhatt fit-terminazzjoni tal-kirja.

Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandha tigi michuda.

Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal ta’ l-1 ta’ Dicembru, 2004.

Ikkunsidra:

1. L-ewwel kawzali li fuqha r-rikorrenti qed isejsu t-talba taghhom hi li l-intimata, minghajr il-permess taghhom, ghamlet tibdil strutturali.

2. Fir-risposta taghha l-intimata tghid li ghamlet kamrin provizorju fil-bitha biex tuzah bhala kamra tal-banju minhabba sahhitha.

3. Bint ir-rikorrenti Mary Rose Tanti li tohdilhom hsieb il-htigijiet taghhom issemmi dawn l-ilmenti:

"rajt il qed tinbena kamra fil-gnien, qalet (l-intimata) is-sigra tal-lumi, bniet kamra, qelghet il-madum, ghamlet li riedet u li joghgobha ….. fethet bieb u ghamlet tieqa (fol 10).

4. Ir-rikorrenti kienu qabdu lill-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro li mar fuq il-post u hejja rapport dwar x'ra fil-fond fejn toqghod l-intimata. Dan ir-rapport gie konfermat bil-gurament mill-istess perit fis-seduta tat-12 ta' Mejju, 2003.

5. L-intimata esebiet affidavit tat-tabib Dr Christopher Scerri (fol 39). Fix-xhieda taghha tikkonferma l-bidliet li jsemmu l-periti mahtura mill-Bord. Nehhiet partition provizorja u ghamlet hajt u nehhiet kamra. Dan il-bdil sar xi hmistax-il sena ilu u s-sidien rawh u approvawh. Fethet bieb fil-kcina u ghamlet xi tibdil fil-plumbing u l-elettriku. Dan ta' l-ahhar ………… perikolu. Ghamlet kamra tal-banju minghajr il-permess tar-rikorrenti "u din ghamiltha "vera bzonn" (fol 43-44).

6. Il-periti teknici li raw ix-xhieda ta' bint ir-rikorrenti, ir-rapport tal-Perit Sammut Tagliaferro u ghamlu access waslu ghall-konkluzzjoni li:

"dawn il-kambjamenti li saru fil-fond a spiza ta' l-inkwilina huma pjuttost ta' natura ta' 'enhancements' li ziedu l-valur …………… ta' l-istess residenza, u li z-zidiet li saru fil-kaz tat-toilet/shower/laundry area fuq wara, u li l-kamrin tas-sodda li ntebhet m'ghadhomx jitqiesu bhala ghamla ta' kambjamenti ta' xi natura sostanzjali kif tirrikjedi l-ligi li biddlu d-destinazzjoni tal-fond jew li biddlu u svalutaw in-natura tal-fond mikri kif gie allegat fir-rikors promotorju".

7. Skond gurisprudenza konstanti “huma ghalhekk permessi, skond it-taghlim tal-PACIFICI MAZZONI (LOCAZIONE, Nru 116) certi kambjamenti anke minghajr il-kunsens tas-sid li jkunu parzjali u mhux ta’ mportanza kbira, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utli ghat-tgawdija tal-post u jista’ l-fond jigi ripresentinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni …….” (‘Vella vs Grech’ App. Mill-Bord 14 ta’ Lulju, 2004).

8. Jirrizulta wkoll li x-xogholijiet ta’ importanza zghira li saru kellhom l-approvazzjoni tas-sid. M’hemmx htiega li l-Bord jidhol fuq il-kwistjoni tal-kunsens.

9. It-talba msejsa fuq il-kawzali ta’ bdil strutturali qed tigi michuda.

10. Fir-rikors jinghad ukoll li kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Bdil strutturali li gab bdil ta’ destinazzjoni ma kienx hemm. Imma bint ir-rikorrenti tghid ukoll (fol 11).

“Jiena kellimtha u darba minnhom, meta mort, ma kienetx hemm, harget studenta tiftah u, jiena ghidt, mela ggib l-istudenti wkoll din”.

Taf li din kienet tifla strangiera u kien zmien is-sajf. Ma kienetx bint ir-rikorrenti (fol 14). It-tfajla li fethet il-bieb lil Tanti f’daqqa ssir “foreign students” – ghidt mela din veru taghmel li trid fil-post taghna”. Il-Bord ma jifhimx kif dan jista’ jwassal ghal xi bdil ta’ destinazzjoni tal-fond.

11. Fuq din il-kawzali l-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti.

Il-Bord iqis ir-rikors bhal wiehed kwazi vessatorju u jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom ghar-ragunijiet fuq imsemmija.

< Sentenza Finali >

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