MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-21 ta' Marzu, 2005

Rikors Numru. 35/2001/1

Mario Baldacchino, JosephBaldacchino, Mary mart Antoine Lanfranco, Catherine mart Edward Naudi, Rosalie Chetcuti, Mary Chetcuti bhala usufruttwarja tal-assi ta zewgha Joseph Chetcuti, u Anthony Chetcuti, Victoria Bonello, Louis Chetcuti u Paul Chetcuti u b' digriet tal- 4 ta' April 2003 l- atti gew trasfuzi f' isem Mary Baldacchino, Maria Antonia sive Tanya Miniles u Mary Josephine St. John stante il- mewt ta' Joseph Baldacchino

Vs

George Zammit

Il-Bord,

Ra r-rikors tal-imsemmija Mario Baldacchino et li jesponu bir-rispett

Illi huma jikru lill-intimat numru tlieta u sittin (63) Saint Francis Street, Hal Qormi bhala stalel ghaz-zwiemel bil-

kera ta Lm132.33 fis-sena jithallas kull sena bil-quddiem, pagabbli fit-8 ta Marzu 2002, u dan skond skrittura ta lokazzjoni tat-8 ta Marzu 1988 (Dok A).

Illi kuntrarjament ghall-kundizzjonijiet imposti fl-istess skrittura l-intimat ghamel tibdiliet strutturali u bena fl-istess fond minghajr il-kunsens bil-miktub tal-esponent u anke ghamel usu divers tal-istess fond.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lid an l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond u li jizgombra lill-intimat mill-fond.

Ra r-risposta tal-intimat George Zammit li jesponi bir-rispett:

Illi l-esponent jikri minghand ir-rikorrenti il-fond numru 63 Saint Francis Street Qormi.

Illi l-fond inkera bhala stalel u hekk ghadu uzat.

Illi dwar l-allegazzjoni tat-tbiddil strutturali minghajr il-kunsens bil-miktub tar-rikorrenti jinghad li madwar hjames snin ilu waqghu s-soqfa ta zewg stalel u wara li kienu l-istess rikorrenti li insistew mal-intimat biex isewwi l-istess hekk fil-fatt sar,

Illi r-rikorrenti accettaw il-kera wara li saru x-xogholijiet strutturali.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema x-xhieda bil-gurament

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Ra n-nota ta osservazzjonijiet

Ra l-verbal tas-17 ta Jannar 2005

Ikkonsidra,

1. Din il-kirja hi regolata b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius LLD tat-8 ta Marzu 1988 fejn inter alia gie stipulat li l-fond ghandu jintuza ghal stalel u

"5. l-ispejjez ordinarji u straordinarji …………….. huma a karigu tal-inkwilin.
6. l-inkwilin ma jistax jaghmel tibdil strutturali kemm minn gewwa u kemm minn barra fl-imsemmi propjeta minghjr il-kunsens bil-miktub tas-sidien. Il-propjetarju jirriservaw id-dritt li jipezzjonaw l-imsemmija propjeta meta jkunu jridu"

2. L-ewwel kawzali li fuqha s-sidien qed isejsu t-talba taghhom hi li:

"kuntrarjament ghall-kondizzjonijiet imposti fl-istess skrittura l-intimat ghamel tibdiliet strutturali u bena fl-istess fond minghajr il-kunsens miktub tal-esponenti," (fol 2-4)

3. L-intimat kontra din il-kawzali wiegeb li kienu l-istess rikorrenti li insistew mieghu biex isewwi s-soqfa ta l-istess statel ghax kienu waqghu u r-rikorrenti accettaw il-kera wara li saru x-xogholijiet strutturali.

4. Ir-rikorrenti Mario Baldacchino esebixxa ma l-affidavit meta qabbilha ma dak li ghamlu il-periti tal-Bord qal li:

(1) qabel, l-entrata kienet tikkonsisti f'kamra aktar wiesgha mill fonda. Illum l-entrata hija twila aktar milli hija wiesgha
(2) qabel, mill-entrata kont tghaddi ghal bitha miftuha kbira, li fil-pjanta hija mmarkata li hija orizzontali. Illum dain il-bitha ssaqqfet kollha.
(3) Illu, parti mill-bitha giet mibdula f'kamra, li hija immarkata bin-numru 2 ………….
(4) Qabel ma kien hemm ebda bini fis-sular ta fuq dak terran. Illum dak is-sular huwa mibni u parti mill-bini sar fuq il-bitha li ssaqqfet. (fol 54)

5. L-intimat jghid li meta xtara l-fond is-soqfa kienu fi stat hazin, bit-travi bil-kontra, s-soqfa kienu bil-

pjanci ta l-injam. “u l-ilma tal-bjut kollha ghal fuqhom.” “xi hames snin wara l-bidu tal kirja ceda saqaf ….. u waqa l-hajt b’kollox”. “Kellu jbiddel is-sistema ta kif jghaddi l-ilma tad-drenagg mhabba propjeta ta terzi. F’okkazzjoni ohra bidel il-bieb ta barra u rranga l-bir. Bena kamra fuq. Bit-twaqqif tas-soqfa u l-irrangar taghhom kien jaf ir-rikorrent Mario Baldacchino. L-intimat hu bennej, perit ma qabbadtx u permessi ma ntalbux. (fol 59-65)

6. Skond il-periti mahtura mill-Bord

“il-bini jinsab f’kundizzjoni tajba hafna, mbajjad u servut bis-servizzi kollha u jidher li hafna mix-xogholijiet huma recenti. Skond l-intimat ix-xogholijiet saru sabiex jigu mnehhija l-istati perikoluzi ta partijiet tal-fond, kif ukoll minhabba l-htiega ta ilqugh u irfid lill-bini adjacenti u kif spjegat u elenkat haw isfel:

1. bdil ta soqfa perikolanti tal-pjanci tal-konkos
2. qoxra konkos mal-appogg tal-kamra ……….. bhala irfid
3. twessiegh tal-bieb ta barra sabiex ikun jistghu iduru (fir-rapport idawwru) il-vannijiet fi triq dejqa
4. bdil tal-bibien ta l-istalel ghal dawk adattati ghal zwiemel
5. WC gdid that it-tarag bhala mezz minimu ta igjene ghal min juza l-post
6. Tarag gdid tal-konkos ghat-tieni sular
7. Bini tal-kmamar tat-tieni sular billi ………. fil-parti l-kbira skond l-intimat intuzaw hitan ezistenti’ (fol 27-28)

7. Il-Bord jifhem li s-sidien qatt ma habblu rashom dwar dan il-fond u bdew jiehdu nteress fih meta xi hadd minnhom jew huma kollha bieghu l-fond biswit. Hemm nuqqas ta’ provi minn naha tar-rikorrenti. Bizzejjed ezami tax-xhieda moghtija minn Anthony Chetcuti in kontro ezami fis-seduta tas-17 ta Jannar 2005. Donnu li s-sidien ma jaqblux bejniethom dwar il-proceduri li ttiehdu quddiem il-Bord. Wara konsultazzjoni mal-periti il-Bord jifhem li l-

intimat ghamel tiswijiet mhabba li gara kif kellu dmir li jaghmel skond il-ftehim (klawzola 5). Kien responsabbli ghal kull tiswija imma ma setax jaghmel tibdil strutturali. Kellu jsewwi dak li hemm li seta jinqala imma ma jaghmel xejn gdid “minghajr il-kunsens bil-miktub tas-sidien”. L-intimat irranga dak li kien hemm u ma jistax jinghad li ghamel bdil. It-tarag kien hemm u sar ahjar, l-kmamar kienu hemm fi “stat iehor”, et cet. (ara sa fejn applikabbli sentenza ta l-Onorabbli Qorti ta l-Appell in re “Spiteri et vs Mairangas et”, 5/10/01). Ma jistax jinghad li sar tibdil strutturali fis-sens li nholqot xi haga li ma kienetx hemm jew li xi haga giet mibdula minn kif kienet qabel. Dwar permessi jekk mehtiega is-sidien jistghu jiehdu passi ‘aliende’. Mill-istat tal-provi u l-opinjoni tal-periti l-Bord ma jhossx li jista jghid li r-rikorrenti ippruvaw dak li qed jghidu dwar l-ewwel kawzali u hekk qed jichad it-talba relattiva. Fl-ahhar mill-ahhar kull dubbju ghandu jmur favur il-kerrej.

8. It-tieni kawzali fir-rikors hija dwar uzu divers. Fin-nota ta osservazzjonijiet taghhom ir-rikorrenti jghidu

“Illi dwar l-uzu divers tal-fond, gie ppruvat illi minbarra stallel kif kien mikri huwa (l-intimat) uzah ukoll biex irabbi annimali ohra fosthom fniek u tigieg”

9. L-uzu principali tal-fond baqa kif kien – stalel ghaz-zwiemel. Billi maghhom fl-istess fond qed jinzammu xi ftit tigieg u fniek ma jfissirx li sar tibdil tad-destinazzjoni tal-fondi. Jigifieri li l-fond kellu jintuza ghall haga u qed jintuza ghall-ohra. Il-gurisprudenza tghallem li uzu daqsxejn divers imma simili ma jistax jigi kkwalifikat bhala bdil ta destinazzjoni. Dan qed jinghad bhala zieda ghaliex il-kawzali giet imdahhla fir-rikors biex tkun dahlet.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom.

< Sentenza Finali >

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