MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2007

Rikors Numru. 121/2000/1

Rikors Nru: 121/2000

Avukat Dr Victor Borg Grech u martu Jane Borg Grech u b'digriet ta' l-1 ta' April 2003 stante l-mewt tar-rikorrenti Jane Borg Grech l-atti gew trasfuzi f'isem uliedha Paul, Raymond u Victoria ahwa Borg Grech

vs

Raphael Fava u martu Maria Theresa sive Marthese Fava

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fis-26 ta' Settembru, 2000 fejn esponew:

Illi huma jikru l-fond numru 15 Triq Sant'Elena, Sliema, lill-intimati bil-kera ta' tnax-il lira (Lm12) fis-sena, pagabbli bil-quddiem, bl-ewwel skadenza tokkorri fl-10 ta' April 2001.

Illi l-intimati ghamlu alterazzjonijiet inaccettabbli fil-fond minghajr il-permess tar-rikorrenti kif ukoll naqsu mill-obbligi taghhom preskritti mil-ligi fuq l-inkwilini, u b'hekk irrekaw danni lir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitolbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond 15 Triq Sant'Elena, Sliema, u ghal dan il-fini jordna lill-intimati jizgumbraw mill-fond imsemmi fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jiffissa. Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra r-risposta ta' l-intimati pprezentata fl-1 ta' Novembru 2000 fejn esponew:

Illi dan il-Bord mhuwiex kompetenti biex, kif mitlub, jittermina l-kirja billi jawtorizza r-ripreza tal-fond *'f'terminu qasir u perentorju'* izda biss biex, jekk ikun il-kaz, ai termini ta' l-artikoli 8(2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jawtorizza lil sid il-kera biex *"jiehu lura ghal pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri".*

Illi r-raguni migjuba mir-rikorrenti bies isostnu t-talba taghhom biex jiehdu lura l-pussess tal-fond mhijiex wahda mir-ragunijiet imsemmija fl-artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi f'kull kaz, l-esponenti qatt ma ghamlu alterazzjonijiet fil-fond imsemmi, hlief ghal xi ammiljoramenti li kienu ghamlu bil-kunsens ta' sid il-kera precedenti ghar-rikorrenti odjerni. L-uniku xoghol maghmul mill-esponenti minn meta xtraw il-post is-sidien attwali kien manutenzjoni mehtiega li affettwa l-fond pozittivament biss. Certament ma rrekaw ebda danni lir-rikorrenti.

Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.

Ra s-sentenzi tieghu tat-18 ta' Jannar 2001 li biha cahad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati, spejjez riservati.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

1. Ir-rikorrenti xtara l-post fl-atti ta’ licitazzjoni fl-ismijiet “Emanuel Xuereb et vs Alfred Xuereb et’ fid-19 ta’ Novembru 1990 taht l-awtorita’ tal-Qorti Civili, Prim Awla. Haseb li l-fond kien battal imma wara sab li fil-fond kien hemm l-intimati li kienu krew il-fond minghand Maria Xuereb in-nanna ta’ l-intimati.

2. L-ilmenti tar-rikorrent:
1. Gallarija li kienet ‘mikxufa fuq it-triq’ saret wahda maghluqa bl-
aluminium.
2. Tieqa giet mibdula u maghmula tal-aluminium.
3. Sar kisi tal-faccata b’materjal tac-ceramika.
4. Sid il-fond biswit dak in kwistjoni tella sular fuq il-fond u bena hajt
divizorju bi ‘bricks’ u l-intimati ma tawhx taghrif biex hu jhares il-jeddijiet tieghu. Meta tela dan is-sular, l-intimati appoggjaw mieghu billi fuq il-bejt ghamlu saqaf bil-plastic sheets bejn iz-zewg fondi u hekk saqqfu sular iehor. Hekk hu jista’ jista’ jigi mitlub ihallas appoggi.

3. Skond ir-rapprezentant tal-MEPA li xehed fis-seduta tat-22 ta’ Frar 2001 mill-1988 ma saru l-ebda applikazzjonijiet ma’ l-Awtorita’ hlief ghal satellita’ li giet milqugha.
4. Giet prezentata ittra fejn il-Perit J A Jaccarini tar-rikorrent, (li f’seduta ohra halef rapport) li kien l-istess li ghamel l-istima tal-fond ghall-licitazzjoni fuq imsemmija kiteb:
“I have noticed that the facade up to First Floor level has been tiled, the open balcony has been enclosed by an anodised gold aluminium structure, similarly the window of the room upon entry at ground level has been changed to one of anodised gold aluminium; changes which I feel have been carried out since the date of my inspection on the 9th January 1984” (fol 25).

5. Ir-rikorrenti pprezentaw ittra tal-14 ta' April 2005 tal-Perit Herbert De Bono li gharrafhom li kien applika f'isem l-intimati biex isiru xogholijiet:
"to the aluminium balcony, the covering of the facade at ground floor level with ceramic tiles, and the construction of rooms at the back of the premises. At the time, the premises belonged to a different owner".

6. B'ittra tat-23 ta' April 2005 ir-rikorrenti oggezzjonaw u talbu li ma tittiehed l-ebda decizzjoni mill-Awtorita' billi kien hawn dawn il-proceduri. Semmew ir-rapport tal-perit J.A. Jaccarini u fissru li meta xtraw il-fond ix-xogholijiet imsemmija ma kienux hemm. Fl-ahhar mill-ahhar huma kienu diga' kitbu lill-Awtorita' fil-31 ta' Jannar 2005 *"regarding works carried out without due PA and asked for investigation".*

7. L-Awtorita' harget ordni ta' twaqqif ta' kull hidma u ddikjarat li saru bla permess:
"tisqif tal-bitha, twahhil ta' gallarija u apertura (tieqa) fil-pjan terran maghmulin minn aluminjum kif ukoll twahhil ta' madum mal-faccata".

Kollox kellu jitregga lura ghal kif kien fi zmien sittax (16)–il jum. L-applikazzjoni kienet qieghda tigi processata.

8. L-intimata stqarret li hi hadet il-post *"fi stat hazin hafna. Lanqas il-bzonnijiet bazici biex nghixu fih ahna ma kien hemm. Kellna naghmluhom ahna a spejjez taghna".* Issemmi fid-dettall x'kellu jsir:
1. Tieqa ta' barra bil-hadid imsaddad inbidlet f'wahda ta'
aluminium gold. Saret ghal habta ta' 1-1978 qabel ma zzewget
2. Bieb ta' barra fi stat tassew hazin tbiddel
3. Kamra tal-banju
4. Bdil ta' madum li kien imkisser
5. Bdil tas-sistemi ta' dawl u ilma. Is-sistema tad-dawl kienet
perikoluza.

6. Ftit snin wara z-zwieg inbidlet il-gallerija li kienet tmermret u
saret ta' l-aluminium.
7. Muzajk tal-faccata tbiddel ghax beda jaqa' bicciet.

9. Omm l-intimata tghid bhal bintha u zzid:
"Dan ix-xoghol sar kollu a spejjez tat-tifla u l-gharus taghha. Dak iz-zmien il-post kien ghadu t'ommi u dawn ix-xogholijiet saru kollha bl-kunsens taghha".

10. Jirrizulta li l-intimati izzewgu fit-22 ta' Marzu 1980. In-nanna ta' l-intimata mietet fis-7 ta' Dicembru 1979. Fuq il-wirt taghha infethet kawza fil-1983.

11. Il-periti fir-rapport taghhom isemmu bitha li giet 'integrata' f'kamra, 'gallerija rinnovata ta' l-aluminium (closed balcony), parti ta' quddiem tal-bejt li tigi ghal fuq it-triq *"kienet imsaqqfa bil-fibre glass jew ghamla ta' saqaf tal-fdewwex gholi ta' 8f. .... fuq kurrenti traversali ta' l-injam li jistriehu fuq hitan ta' appogg ta' terzi".*

12. Jaghlqu r-rapport billi jghidu li l-fond hu *"fizikament ristrett hafna u li, x'aktarx inqasam mill-fond adjacenti u l-kambjamenti li saru, essenzjalment fiz-zona tal-kcina u l-bitha originali, intghamlu biex jigi gwadanjat u utilizzat mill-ahjar li wiehed setgha, l-ispazju ferm ristrett li kien hemm fih.*

b. Barra dan, il-bdil kosmetiku ta' certi membri fal-faccata fosthom il-
gallerija ta' aluminium u t-tieqa ta' l-aluminium intghamlu biex
jimmeljoraw id-dehra estetika ta' l-istess residenza.

c. Jidhrilna, wkoll li tali kambjamenti pjuttost agevolaw ic-cokon fiziku ta'
l-istess fond ta' abitazzjoni......"

13. Ix-xoghol fil-fond sar bla permess ta' l-awtoritajiet li kien hemm minn zmien ghal zmien. Applikazzjoni saret lil

MEPA fil-2005 biex issewwi t-tibdil li kien sar, jigifieri fil-mori ta'dawn il-proceduri. Din ma gietx approvata.

Omm l-intimata tghid li x-xoghol kollu sar bil-permess ta' ommha, n-nanna ta' l-intimata. Barra dan jirrizulta li meta l-intimati krew fl-1978 il-fond kien tassew fi stat hazin. In-nanna ta' l-intimata mietet fis-7 ta' Dicembru 1979. xi xoghol sar qabel mewtha, iehor wara. X'sura ta' kunsens lahqet tat Xuereb ma jirrizultax. Zgur li l-intimati ghamlu xoghol li kien jispetta lis-sidien a spejjez taghhom. Meta mar il-Perit Jaccarini qabel il-proceduri ghal licitazzjoni zgur li l-bitha kienet imsaqqfa. Dwar xoghol iehor il-Perit Jaccarini jghid li sar wara Jannar 1984. L-intimata tghid li x-xoghol sar qabel ma zzewget fl-1980 u iehor 'ftit snin wara li zzewwigna'. Maz-zmien daret il-faccata li kienet fi stat hazin.

14. Skond gurisprudenza kostanti fuq it-taghlim tal-LAURENT (Vol XXV Para 253) huwa accettat, b'interpretazzjoni ta' l-artikolu 1564(1) precitat, illi avolja ma jottjenix il-permess tas-sid, il-kerrej jista' jaghmel tibdiliet jew innovazzjonijiet, anke strutturali, fil-fond lokatizju, basta li dawn ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, li jkunu ta' beneficcju ghall-kerrej, ma jippregudikawx id-drittijiet tal-proprjetarju, u jistghu jitnehhew, jekk ikun il-kaz, fi tmiem il-kirja......... Ezami tal-bosta sentenzi fuq is-suggett jidher li jhalli d-definizzjoni ta' x'inhu 'parzjali' fid-diskrezzjoni tal-gudikant u dipendenti mill-fatti specie tal-kaz singolu li jkun qed jigi determinat u deciz. L-interpretazzjoni moghtija tidher li hi wahda larga, tant li hu difficli li wiehed ighid liema xogholijiet strutturali huma ezenti mill-kunsens tas-sid. Kif inghad "il-gurisdizzjoni in effetti tiddetermina biss il-parametri li fihom l-inkwilin setgha jassigura t-tgawdija shiha tal-fond lilu lokat skond id-destinazzjoni tal-kirja, u hu ghalhekk li f'dawn il-parametri l-gurisprudenza tqis li certu xogholijiet ma jirrikjedux il-kunsens tas-sid. "Marie Louise Agius proprio et nomine vs Ingrid Mifsud", Appell 20 ta' Novembru 1998. Affermazzjoni din ribadita fid-decizzjoni "Dottor Alfred Grech et vs Joseph Muscat nomine", Appell 10 ta' Ottubru 2003. Ciononostante, jidher

li dik l-istess gurisprudenza tissenjalha certi kriterji gwida, u cioe':

i. It-tibdiliet strutturali ma jridux jikkagunaw hsarat fil-fond. "Espedito Azzopardi vs Geraldo Spiteri", Appell 2 ta' Novembru 1988.

ii. Dawk l-istess tibdiliet ikunu ghall-ahjar tgawdija tal-kerrej u jimmeljoraw il-fond. Vol XXV III -3-937 u Vol XLVII-1-264.

iii. *Ma jridux ikunu ta' xi gravita' apprezzabbli u proporzjonata – "Giuseppe Magro vs Farmacista Eric Mizzi", Appell 22 ta' Jannar 1971*.

Hi fehma ta' din il-Qorti illi f'kazijiet ta' din ix-xorta dak li hu ta' l-akbar importanza hi l-accettazzjoni neccessarja ta' l-incidenza tax-xogholijiet fuq l-elementi strutturali tal-fond u jekk dawn biddlux il-konsistenza originali tieghu hi hsara ghall-interessi tas-sid. (Migbura minn 'Mario Blackman et vs George Zammit' Appell 25 ta' Jannar 2006 fejn kien hemm kitba tal-kirja).

15. In re "Anthony Spiteri et vs Pantelis Merranges' Appell 5 ta' Ottubru 2000 intqal li "r-relevanza ta' nuqqas ta' permessi mill-awtoritajiet kompetenti biex ikopru x-xogholijiet ezegwiti mill-inkwilini, setghu jkunu rilevanti biss f'dawk il-kazijiet fejn tali xogholijiet ikunu saru minghajr il-kunsens espress jew tacitu tas-sid u fejn ix-xogholijiet ikunu ta' pregudizzju ghall-fond. Dan qed jinghad imhabba l-emfasi li saret f'dawn il-proceduri mhabba n-nuqqas ta' permessi mill-MEPA.

Wara li ha in konsiderazzjoni l-provi mressqa fid-dawl tal-gurisprudenza l-Bord hu tal-fehma li dak li ghamlu l-intimati kien ghal gid tal-fond u fl-ahhar mill-ahhar hu l-ghamara taghhom. Ma sarx xi tibdil kbir, ma saret l-ebda hsara lill-post, ma tbiddiltx id-destinazzjoni tieghu, jistghu jitnehhew kif zgur ser jitnehhew skond l-ordni tal-MEPA (dawk ordnati li jitnehhew jew jitbiddlu). Ghalhekk dak li sar m'ghandux igib is-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Setgha kien hemm il-kunsens tas-sidien ta' qabel.

Il-Bord jichad it-talba ghall-izgumbrament, spejjez bla taxxa. Il-kostruzzjonijiet li jridu jitnehhew, jitbiddlu jridu jsiru a spejjez ta’ l-intimati biex hekk is-sid ma jbaghti xejn.

< Sentenza Finali >

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