



**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT DR.  
PAUL COPPINI**

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2007

Rikors Numru. 1/2004

Joseph Azzopardi.  
Angelo Azzopardi,  
John Azzopardi,  
Rita Sultana, u  
Rita Azzopardi .

vs

Peter Paul Portelli .

Ic-Chairman ,

Ra r-Rikors fejn ir-rikorrenti, wara li ppremettew :

Illi huma jikru lill-intimat il-fond fin-Nadur, Għawdex, Triq il-  
Ħanaq, numru wieħed u erbgħin (41), illum magħruf ukoll  
bl-isem 'McKren's Bakery', u dan versu l-kera ta' tnax-il  
lira u ħamsin ċenteżmu (Lm12.50c) pagabbli kull sena fil-  
ħmistax (15) ta' Mejju b'lura;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi f'dawn l-aħħar xhur l-intimat beda jwettaq diversi xogħlijiet, inklużi xogħlijiet strutturali, fil-fond lokatizju, u dan kollu mingħajr il-kunsens, anzi kontra l-volonta' espressa tar-rikorrenti ;

Illi di piu', dawn ix-xogħlijiet saru kollha mingħajr qabel ma ġie ottenut il-permess relattiv, neċessarju skond il-liġi, u mingħand l-Awtorita' ta' malta dwar Ambjent u Ippjanar, u kwindi saru llegalment, u l-fatt minnu nnifsu illi l-intimat wettaq dawn ix-xogħlijiet ġia assoġgetta lill-esponenti għal proċeduri ta' "avviż ta' twettiq u biex tieqaf" da parti tal-istess Awtorita' ;

Illi l-esponenti jridu għalhekk illi fi tmiem l-iskadenza korrenti, jiġu awtorizzati jittterminaw il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-istess fond ;

Talbu illi dan il-Bord jgħoġbu jawtorizzahom li ma jgeddux il-lokazzjoni tal-fond fuq indikat fi tmiem il-perijodu ta' kera lllum korrenti, u jirriprendu l-pussess tal-istess fond .

Ra r-Risposta ta' l-intimat fis-sens illi :

Illi dan ir-rikors qed jiġi kkontestat bħals nfondat fid-dritt u fil-fatt .

Illi għal dak li jirrigwarda x-xogħol, dan jikkonsisti biss u b'mod esklussiv f'xogħlijiet ferm limitati ordnati mill-awtoritajiet sanitarji u ċioe' pavimentar u xogħlijiet inizjali intiżi għall-kostruzzjoni ta' toilet .

Illi dawn ix-xogħlijiet fil-parametri tax-xogħlijiet li l-liġi tippermetti li jsiru mill-inkwilin .

Illi fil-kors ta' dawn ix-xogħlijiet l-esponenti intalab sabiex jissottometti applikazzjoni lill-MEPA u effettivament din l-applikazzjoni giet prontement sottomessa . Ix-xogħlijiet ġew sospiżi sakemm jinkisbu dawn il-permessi .

Illi għalhekk dan ir-rikors għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti .

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra l-verbal ta' l-udjenza tal-25 ta' Jannar 2007 fejn dan ir-Rikors tħalla għal-lum għad-deċizjoni .

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti .

Ra l-atti l-oħra kollha tal-proċess, inklużi x-xhieda mismugħa u l-affidavits u dokumenti esebiti .

Ikkunsidra :

Illi l-unika raġuni miġjuba mir-rikorrenti għaliex dan il-Bord għandu jittersmina l-kirja u jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond indikat fir-Rikors, tirrigwarda l-allegazzjoni tagħhom illi l-intimat "*beda jwettaq diversi xogħlijiet, inklużi xogħlijiet strutturali fil-fond lokatizju, u dan kollu mingħajr il-kunsens, anzi kontra il-volonta' espressa tar-rikorrenti*" . Din ir-raġuni hija bbażata fuq l-artikolu 9(a) tal-Kap. 69, li fost ħwejjeġ oħra jintitola s-sid jieħu lura r-ripresa ta' fond mikri jekk il-kerrej "**ikun għamel ħsara ħafna fil-fond**" . Fis-sustanza r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn dawn ix-xogħlijiet mhux awtorizzati :

- i. id-distruzzjoni ta' erba' injibi li kienu jintużaw fl-antik għall-għagna ta' l-għagina ;
- ii. it-twaħħil ta' madum ġdid tal-ħajt fuq dak l-antik ;
- iii. it-tneħħija ta' parti mill-imramma fil-ħajt li jagħti għat-triq sabiex tkun tista' ssir l-istallazzjoni ta' *toilet* ;
- iv. *hood* quddiem il-bokka tal-forn li minnha toħroġ ċumnija taż-żingu għal fuq il-bejt tal-forn, li ma jifformax parti mill-fond mikri lill-intimat ;
- v. it-twaħħil ta' tabella ta' l-injam fil-faċċata ta' barra tal-forn, fuq *bracket* tal-ħadid, imqabbad mal-ħajt permezz ta' żewġ *roll bolts*<sup>1</sup> .

---

<sup>1</sup> ara verbal ta' l-aċċess fuq il-post a fol 100 -101 tal-process .

Mhux kontestat illi għal dawn ix-xogħlijiet l-intimat ma kellux l-approvazzjoni tas-sidien . Imma fir-rigward ta' uħud minnhom bħall-madum tal-ħajt, it-toilet, il-*hood* u ċ-ċumnija, l-intimat jikkontendi illi kellu jagħmilhom minħabba l-liġijiet sanitarji . Minkejja li jista' jkun li l-intimat gie kostrett jagħmel xi alterazzjonijiet fil-fond mikri sabiex ma jitlifix il-liċenzja tiegħu ta' *bakery*, u għalhekk mhux b'xi sempliċi kapriċċ, tibqa' xorta waħda l-ħtieġa li jiġi eżaminat jekk ix-xogħlijiet lamentati humiex permissibbli jew le.

Il-Qrati tagħna kelhom diversi okkażjonijiet jippronunzjaw rwieħhom fuq raġuni simili għat-terminazzjoni tal-kirja . Il-kriterji stabiliti mill-ġurisprudenza li għandhom jiggwidaw il-ġudikant biex jara jekk l-alterazzjonijiet magħmula mingħajr il-kunsens tas-sid humiex permissibbli, huma s-segwenti :

- i. ix-xogħlijiet iridu jkunu parzjali u mhux ta' importanza straordinarja ;
- ii. ma jbidlux id-destinazzjoni espressa jew presunta tal-lokazzjoni ;
- iii. ma jippreġudikawx id-drittijiet tal-proprjeta' speċjalment għal dak li jirrigwarda s-solidita' tal-fabbrikat ;
- iv. jistgħu jiġu rimossi f'lokhom fit-tarf tal-lokazzjoni ;
- v. ikunu neċessarji jew utili għall-godiment tal-post .

Fil-kawża fl-ismijiet : "L. Cachia Zammit Randon vs C. Mifsud Bonnici"<sup>2</sup> intqal illi : "Kemmi il darba l-kerrej josserva dawn il-kondizzjonijiet, allura hu jkun qed igawdi u jużgħa l-fond tiegħu bħala '*bonus pater familias*' . F'dan l-istess ġudikat gie kkwotat il-**Pacifici Mazzoni** fis-sens li minħabba fil-progress, huwa neċessarju illi xogħlijiet u

---

<sup>2</sup> kollez. vol. XXIX. II. 681 .

alterazzjonijiet strutturali darba ipprojibiti jiġu permessi . Kawżi oħra fejn ġew permessi alterazzjonijiet strutturali huma : "Bonnici vs Cesareo" fejn iċċartet faċċata ta' ħanut sabiex tiġi fformata armatura<sup>3</sup>; "Gauci vs Borg" fejn ġie permess il-bini ta' kamra f'bitħa<sup>4</sup>; "Brincat vs Stivala" fejn il-konvenut waqqa' kamra u bniewha b'mod divers u fetaħ twieqi ġodda<sup>5</sup> .

Kawża ferm rilevanti għall-każ preżenti, peress illi wkoll kienet tirrigwarda alterazzjonijiet simili magħmula f'dar ta' ċertu karattru, hija "Catherine Genovese vs. Francis Schembri",<sup>6</sup> fejn intqal illi :

*"Biex wieħed jara x'modifikazzjonijiet huma legittimi jew le, wieħed għandu jħares lejn iċ-ċirkostanzi tal-każ . Dan għaliex mhux faċli li dawn jiġu formulati b'xi regola preċiża u jkun perikoluż li wieħed jipprova jkun dommatiku in materia . Huwa veru illi d-dottrina legali stabiliet ċerti linji gwida, ad exemplum, li t-tibdiliet ikunu parzjali, mhux ta' importanza kbira, ma jbidlux id-destinazzjoni tal-fond, u ma jippreġudikawx lis-sid . B'danakollu stante li din il-materia hi waħda ta' apprezzament ta' fatt, din neċessarjament titħalla fl-għaqli ġudizzju tal-ġudikant biex mill-provi jiddetermina l-legittimità tal-kambjamenti, tenut s'intendi qies tan-neċessità u utilità li għandu l-kerrej għall-aħjar tgawdija tal-fond" .*

Hekk ukoll ingħad f'dan ir-rigward illi : " ... biex jirnexxi fl-azzjoni tiegħu, ir-rikorrent appellat irid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond de quo u (2) li dawn id-danni ġew ikkagunati mill-kerrej, ċjoe mill-intimat ... Mhux biżżejjed li r-rikorrent appellat jipprova li l-kerrej ikkaguna danni fil-fond jekk ma jipprovax ukoll li d-danni huma konsiderevoli . Hekk ukoll lanqas huwa biżżejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jipprovax li dawn ġew ikkagunati mill-kerrej." <sup>7</sup>

---

<sup>3</sup> kollez. vol. XXXIII. II. 35 .

<sup>4</sup> kollez. vol. XLII. I. 415 .

<sup>5</sup> kollez. vol. XLV. II. 693; ara wkoll : Baldacchino vs Bellizzi vol. XXXVI. II. 493; Grech vs Gauci vol. XXXVII. I. 156 ; Muscat vs Azzopardi vol. XL. I. 635 u Cassar vs Testa vol. XLI. I. 708 .

<sup>6</sup> Appell : 16.12.2002 .

<sup>7</sup> Appell : Grazio Gerada vs Salvatore Pace : 5.3.1984 .

Jekk nikkunsidraw waħda waħda x-xogħlijiet lamentati, insibu illi, apparti d-distruzzjoni ta' l-injiebi ta' l-għaġna, li diffiċilment jistgħu jiġu sostitwiti b'oħrajn simili, dawn ix-xogħlijiet huma kollha riversibli u lanqas ġie allegat illi b'xi mod ipperikolaw l-istabilita' tal-post . L-użu ta' madum taċ-ċeramika bajda mal-ħitan ta' forn antik, u t-tqegħid ta' hood u ċumnija taż-żingu, jistgħu jnaqqsu xi ftit mill-karattru tal-bini, bħala wieħed ta' ċertu qedem, imma b'daqshekk ma jidhirx illi dawn l-alterazzjonijiet faċilment riversibbli, għandhom iġibu s-sanzjoni estrema maħsuba mill-liġi għal min jagħmel xogħlijiet mhux awtorizzati fil-fond mikri . Hekk ukoll l-uniku xogħol strutturali li sar kien it-tneħħija ta' parti mill-imramma tal-ħajt taħt tieqa eżistenti bejn żewġ ħnejjiet, sabiex fl-ispazju mirbuħ, isir *toilet* żgħir . Ma jirriżultax illi b'daqshekk saret xi ħsara strutturali fil-bini, u dan ix-xogħol ukoll huwa riversibbli mingħajr ħafna diskapitu . Huwa minnu illi *r-roll bolts* tal-*bracket* tat-tabella, biż-żmien jistgħu jagħmlu xi ħsara fil-ġebba, u jkunu jinneċesitaw il-bdil ta' xi żewġ kantuni fil-faċċata, imma lanqas din ma tista' tigi kklassifikata bhala xi hsara konsiderevoli kif trid il-liġi .

Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll illi x-xogħlijiet intrapriżi mill-intimat ma kienux koperti mill-permessi meħtieġa mill-Awtorita' ta' Malta għall-Ambjent u żvilupp, u nfatti kienet anke ħarġet *stop notice* sew fil-konfront tiegħu, kif ukoll kontra tagħhom stess f'dan ir-rigward . Imma, apparti l-fatt illi ma jidhirx illi din ir-raġuni, li m'hi mkien kontemplata mil-liġi, hija waħda illi tista' twassal għas-sanzjoni estrema tax-xoljiment tal-kirja, fil-każ in eżami jirriżulta illi l-intimat eventwalment ġab il-permessi meħtieġa u l-Awtorita' ma ħadet ebda passi ulterjuri f'dan ir-rigward .

Għal dawn il-motivi, billi r-raġuni miġjuba mir-rikorrenti għaliex għandha tigi terminata l-kirja tal-fond indikat fir-Rikors ma rriżultatx, it-talba tar-rikorrenti qed tigi miċħuda, bl-ispejjeż kontra tagħhom .

**< Sentenza Finali >**

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----