FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 12 ta' Dicembru 2001

Rikors Nru: 25B/98

Genovese Catherine, Brother Norbert u Brother Vincent ahwa Farrugia u b' digriet tas-17 ta' Mejju 2001, stante l-mewt ta' Brother Vincent Farrugia il-gjudizzju gie trasfuz f' isem l-imsemmija Catherine Genovese f' isimha propju u bhala prokuratrici ta' l-imsiefra Brother Norbert Farrugia.

Vs

Francis Schembri

Il-Bord,

Ra r-rikors li jghid:

1) Illi huma jikru lill-intimat id-dar numru 11, Sweet Lane, iz-Zurrieq versu il-kera ta' Lm15.00 fis-sena, jithallas kull sena bil-quddiem l-ewwel skadenza fis-27 ta' April 1998.

2) Illi l-intimat, minghajr il-kunsens tal-esponenti, ghamel tibdiliet strutturali fil-fond imsemmi b' mod illi irrovina il-karattru antik li l-fond kien precedentement igawdi.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu pussess tal-fond fuq imsemmi numru 11, Sweet Lane,

Zurrieq fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni prezenti u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-istess fond.

Bl-ispejjes u b' riserva ghall kull azzjoni ghall danni.

Ra r-risposta ta' l-intimati li qalu:

Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante illi dak minnhom allegat mhux minnu.

Illi fi kwalunkwe kaz ix-xogholijiet li saru fil-fond kienu mehtiega ghat- tgawdija tieghu, huma riversibbli u inoltre il-kerrejja kienu ottjenew il-permess tas-sidien ghax-xogholijiet in kwistjoni.

Ra d-digriet tieghu tat-18 ta' Novembru 1998 li bih gew nominati periti teknici l-AIC Joseph Jaccarini u l-AIC Godfrey Vella.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti;

Sema' x-xhieda bil-gurament tal-partijiet;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Ra l-verbal tal-1 ta' Novembru 2001;

Ra l-verbal tat-8 ta' Frar 2001

Ikkunsidra,

1. It-tkeccija mill-fond mikri lill-intimat qed tintalab minhabba bidliet strutturali li saru minghajr il-kunsens tas-sid u li rvinaw l-karattru antik li l-fond kien qabel igawdi.

2. L-art. 1554 (a) tal-Kodici Civili jghid li l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt, jew jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi.

3. L-art. 1564 (1) ta' l-istess kodici jghid:

> "Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunses ta' sid il-kera, u m' ghandux jedd jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti maghmula minghajr dak il-kunsens."

4. Il-gurisprudenza dejjem ghallmet li ghalkemm 'prime facie' jista' jidher, illi l-kerrej skond l-art 1564 (1), minghajr il-kunses tas-sid ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-post lilu mikri, b' mod assolut, it-tifsira ta' l-artiklu m' ghandhiex tkun hekk ristretta. Fuq it-taghlim ta' awturi bhal BAUDRY – LACANTINERIE, LAURENT, DURANTON, PACIFICI MAZZONI U MERCADE', l-Qrati sostnew li l-kerrej jista' minkejja li ma jhollux il-kunsens tas-sid jaghmel tibdiliet li

(1) Ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira ossija mhux ta' importanza straordinarja.

(2) Ma jbiddlux id-destinazzjoni espressa jew prezunta tal-kirja.

(3) Ma jippregudikawx il-jeddijiet tal-proprjeta', l-aktar ghal dak li jirrigwarda s-solidita' tal-fabbrikat.

(4) Jistghu jigu mnehhija fit-tmiem tal-kirja u hekk il-fond jista' jigi kif kien qabel.

(5) Ikunu mehtiega jew ta' bzonn ghat-tagwdija tal-fond.

5. Tibdil ta' din ix-xorta ma ghandux jigi meqjus bhala tibdil strutturali u ghalhekk lanqas ma ghandu jigi meqjus bhala ksur ta' kundizzjonijiet tal-kirja li ma tridx tibdil strutturali.

6. Il-gurisprudenza in effetti tiddetermina biss il-parametri li fihom il-kerrej jista' jassigura t-tagwdija shiha tal-fond lilu lokat skond id-destinazzjoni tal-kirja, u hu ghalhekk li f' dawn il-parametri il-gurisprudenza tqis li certi xogholijiet ma jehtigux il-kunsens tas-sid. Dan il-kunsens mhux mehtieg fil-kazi fuq imsemmija. (ghall-gabra ta' gurisprudenza ara 'Grech noe vs Falzon et' deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-26 ta' Settembru 2000)

7. Hawn qed issir referenza ghas-sentenzi Giappone Rutter et vs Strickland, App. 21/6/22, Koll Vol XXV – 1 – 206; Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici, 17/10/1935, Prim' Awla, Koll Vol XXIXH – 2 – 680) u ohrajn li mxew fuqhom li sostnew dak li jghid il-PACIFICI MAZZONI (DELLA LOCAZIONE, N116):

> "Non si puo' a priori ed in linea di massa stabilire quali modificazioni apportate del conduttore alle cose locate siano legittime o meno: bisogna aver riguardo alle particolari circostanze del caso, e in ispecie alla professione, arte o mestiere del conduttore, all' uso per cui e stato locato il-fondo, al consenso espresso o presunto del locatore ed all' epoca nella quale le modificazioni hanno luogo."

8. Aktar qrib fiz-zmien is-sentenza 'Vassallo noe vs Muscat', Prim' Awla 25/3/94

> "Il-gurisprudenza, anki aktar recenti, taccetta bhala nnovazzjonijiet u modifikazzjonijiet li l-inkwilin hu permess li jesegwixxi fil-fond lokat jekk javveraw ruhhom ic-cirkostanzi fuq espressi (b' referenza ghas-sentenzi fuq imsemmija) anke xogholijiet strutturali li jigu kwalifikati bhala straordinarji."

9. Dwar hsara il-Kap 69 isemmi 'hafna hsara', fit-test ingliz 'considerable damage'. Biex il-kerrej jigi mkecci jehtieg li l-hsara tkun ta' certa entita'. (dwar alterazzjonijiet u hsara ara 'Spiteri vs Attard et', 13/5/63, Koll Vol XLVII – 1 264; dwar hsara in generali ara 'Grech vs Vassallo' App. Civ, 29/10/54, Koll. Vol XXXVIII – 1 – 211)

10. Il-Bord ser jghaddi biex fid-dawl ta' dan it-taghlim iqies dak li gara f' dan il-kaz. Ir-rikorrenti Catherine Genovese tghid li l-ilment taghha u ta' hutha hu

> "illi (l-intimata) saqqaf is-setah biex minn setah tal-post ghamluh kamra u b' dawn ix-xogholijiet li saru f' post ta' pregju u antik, il-post gie irvinat. Ghal xiex saqqfu dan is-setah jiena ma nafx." (fol 8)

11. Jirrizulta li dan is-setah isaqqaf biex l-intimat u l-familja tieghu ma jghaddux ghall-kmamar tas-sodda minn barra imma jkollhom kenn ta' saqaf. Ghal din il-bicca xoghol ma intalabx permess. (ara xhieda tal-Perit Catherine Galea li applikat ghall-permess f' isem l-intimat (fol 50). Ix-xoghol li ghalih intalab permess mill-Awtorita' ta' l- Ippjanar kien

> "to roof over existing open stairs and area over entrance hall at 1 st floor level, to open archway as shown at ground floor level."

L-applikazzjoni saret fis-<u>7 ta' Ottubru 1994</u>. Ix-xoghol kollu beda wara din id-data imma qabel ma hareg il-permess fid-<u>29 ta' Marzu 1995</u> (Dok a fol 31). Ir-rikorrent Brother Norbert Farrugia oggezzjona b' ittra mibghuta fit-<u>2 ta' Settembru 1994</u>, u l-Awtorita' (fol 73) wegibtu <u>fil-15 ta' Novembru 1994</u> (fol 74)

12. Ir-rikorrenti Genovese li kienet tiehu hsieb kollox kien intbaghtilha avviz mill-intimat kif mehtieg mill-ligi fil-<u>15 ta' Settembru 1994</u>. (fol 28). L-avviz ircevitu (fol 8). Ghalkemm ir-rikorrenti tghid (fol 8) li:

"Meta ahna gejna nfurmati li saru x-xogholijiet, jien ma accettajtx aktar kera."

l-ahhar kera li gie accettat kien fit- <u>28 ta' April 1996 kwazi sentejn</u> wara li Brother Norbert Farrugia kien oggezzjona ghax-xoghol (ara fuq)

13. Mix-xhieda jirrizulta li Genovese tat il-kunsens taghha b' mod car. Meta gharrfet lil hutha dawn ma qablux imma x-xoghol kien diga beda skond hi.

14. Il-president tal-Bord ikkonsulta ruhhu mal-periti teknici biex dawn jiccaraw ir-rapport taghhom fuq punti teknici. Il-fond jirrizulta li hu mizmum tajjeb hafna. Il-biddliet huma ta' entita' zghira u bl-ebda mod ma rvinaw il-karattru antik tieghu. Waqt l-access, fejn il-qiegha sahnet qamet il-kwistjoni tal-miziep u tal-mithna. Mix-xhieda jirrizulta li l-miziep iccaqlaq minn postu. Dwar il-mithna l-periti gharrfu lil president tal-Bord li din hi sura ta' xi rota tal- gebel u mhux xi kamra mibnija kif tista' taghti l-impressjoni parti mix-xhieda tar-rikorrenti Genovese.

15. Mix-xhieda jirrizulta li l-intimat kellu minghand ir-rikorrenti Genovese il-permess li jaghmel ix-xogholijiet. Skond il-gurisprudenza billi t-tibdil hu zghir lanqas kien mehtieg il-permess tas-sid. Dan dejjem bhala rabta bejn sid u kerrej. L-Awtorita' ta' l-Ippjanar hi haga ohra. Fejn jinkisru regolamenti s-sid jista' jipprocedi 'aliunde'. Jista jinghad li r-rikors sar ghax il-fond fih certu pregju u hu mikri b' kera baxx u ghal xejn aktar (ara fol 73)

Billi ir-rikorrenti ma ppruvawx il-kawzali li fuqha hu msejjes ir-rikors il-Bord jichad it-talba taghhom bl-ispejjes kontirhom.

Il-Bord jordna l-isfilz tad-dokumenti a fol 45 li jappartjenu ghar-rikors iehor li ma ghandu x' jaqsam xejn ma' dak ta' llum.

Dep.Reg   Magistrat