FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 30 ta' Mejju 2001

Rikors Nru: 21/99B

Marianna Farrugia
Bhala Ko-propretarja u uzufruttwarja tal-assi ta' zewgha

Vs

Mark u Caroline konjugi Ellul

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti qalet li:

Hija tikri lill-intimati ghall-abitazzjoni l-fond numru 62, Triq Joseph Stivala Paola bil-kera ta' Lm18 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u dekorribbli mid-data tas-6 ta' Awissu.

L-intimati kienu gew imwissja verbalment mir-rikorrenti meta bdew ihallsu l-kera li ma jistghux jaghmlu alterazzjonijiet fil-fond minghajr il-kunsens taghha.

L-intimati ghamlu alterazzjonijiet fil-fond kif jirrizulta fil-kawza minghajr il-kunsens taghha, fosthom bini tal-kamra fil-bitha minghajr il-permess tal-Awtorita tal-Ippjanar u kontra r-regolament sanitarji.

Ghaldaqstant titlob bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond imsemmi ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija.

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

T-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, stante li mhux minnu li saru xi xogholijiet
(a) minghajr il-permessi tal-Awtorita' tal-Ippjanar, stante li l-istess xogholijiet saru fl-1985, meta l-anqas kienet tezisti l-Awtorita', u inoltre x-xoghol sar taht id-direzzjoni tal-Perit Joseph Sultana;
(b) Illi wara li saru x-xogholjiet,ir-rikorrenti kienet taf bihom u baqghet tircievi l-kera.
(c) Bla pregudizzju ghall-premess, ix-xoghol fih innifsu ma hux tali li l-esponenti ghamlu xogholijiet strutturali ta' tali natura li jintitola lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra d-digriet tieghu tal-15 ta’ Dicembru 1999 li bih gew nominati periti teknici l-AIC Anthony Fenech Vella u l-AIC Joseph Briffa.

Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti;

Sema x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Sema’ t-trattazzjoni ta’ l-avukati;

Ra l-verbal tas-27 ta’ Marzu 2001

Ikkunsidra,

1. F’ dan ir-rikors li l-kawzali hija wahda:
li l-intimati kienu gew imwissija verbalment biex ma jaghmlux alterazzjonijiet fil-fond minghajr il-kunsens tas-sidien izda dawn xorta ghamlulha u fost l-alterazzjonijiet li saru mbniet kamra fil-bitha minghajr il-permess ta’ l-Awtorita ta’ l-Ippjanar u kontra r-regolarmenti sanitarji.

2. Dwar it-tibdil li sar fil-post xehed il-Perit Wallace Farrugia li fil-5 ta’ Ottubru 1998 mar fuq il-post, hejja rapporti, ghamel pjanta u ha ritratti (fol 7, 8-10).

Xehdet ukoll bint ir-rikorrenti, Mary Farrugia dwar kif kienet inghatat it-twissija li ma jsirux bidliet u x' bidliet saru (fol 17-20). It-tibdiliet imsemmija mix-xhieda jaqblu ma dawk konstatati mill-periti teknici waqt l-access. Il-periti huma tal-fehma li t-tibdiliet huwa "miljoramenti li setghu kienu neccessarji fil-fond ghaz-zminijiet ta' llum" u ohrajn huma ta' element purament dekorattiv. (fol 25)

3a. L-artiklu 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."

b. L-artiklu 1564 (1) ta' l-istess Kodici jghid:
"Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens 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 'prima facia' jista jidher, illi il-kerrej skond l-art. 1564 (1), minghajr il-kunsens 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, Laurena, Duranton, Pacifici – Mazzoni u Mercade' il-Qrati sostnew li l-kerrej jista' jaghmel, minkejja li ma jkollux il-kunsens tas-sid, tibdiliet li

(i) ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ossija mhux ta' importanza straordinarja.

(ii) ma jbiddlux id-destinazzjoni espressa jew prezunta tal-kirja.

(iii) ma jippregudikawx l-jeddijiet tal-proprjeta', l-aktar ghal dak li jirrigwarda s-sahha tal-fabbrikat.

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

(v) ikunu mehtiega jew ta' bzonn ghat-tgawdija tal-fond.

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

5. Il-gurisprudenza in effetti tiddetermina biss il-parametri li fihom il-kerrej jista' jassigura t-tgawdija 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. Tali kunsens mhux mehtieg fil-kazi fuq imsemmija (ara sentenzi: P.A. Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici, 17/10/1935, Koll. Vol. XXIX – 2 – 680; App. Caruana Gatto et vs Busuttil, Koll. Vol. XXX – 1 – 894; App. Cauchi vs Borg, 3/10/1958, Koll. Vol. XL11 – 1 – 415; App. Inf. Cassar vs Testa, 15/1/1957 Koll. Vol. XL1 – 1 – 708; App. Mill-Bord, 'Stivala vs M.T. S. Ltd 18/6/98 u 'Agius vs Chetcuti' 20/11/98.

6. F' sentenzi ohra (Margerita Rutter et vs Strickland, 21/6/1922, Koll. Vol. XXV – 1 – 206, Borg vs Tabone, 11/3/1986) issir referenza ghal dak li jghid il-Pacifici Mazzoni – Della Locazione – N 116

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

Aktar qrib fiz-zmien is-sentenza 'Vassallo noe vs Muscat' (P.A. per J. Said Pullicino); 25/3/1994

> "Il-gurisprudenza, anki aktar ricenti, taccetta bhala nnovazzjonijiet u modifikazzjonijiet li l-ikwilin hu permess li jesegwixxi fil-fond lokat jekk javveraw ruhhom ic-cirkostanzi fuq espressi (b' refernza ghas-sentenzi 'Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici' u 'Rutter vs Strickland' kif ukoll ohrajn li (mxew fuqhom) anki xogholijiet strutturali li jigu kwalifikati bhala straordinarji."

7. Illi fit-trattazzjoni l-abili difensur tar-rikorrenti ghamel refernza ghal zewg sentenzi moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera (diversament presedut). Fil-kawza 'Zammit pro et noe vs Victor Urry' konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-17 ta' Novembru 2000 il-fattispecie kienu tassew differenti minn dawk f' dawn il-proceduri. It-tibdil holoq dannu kbir fil-fond, ma sarx skond l-arti u s-sengha, naqqas il-valur tal-fond u naqqas il-potenzjal tal-bejgh bi prezz tajjeb fuq

is-suq. Fil-kaz ta' llum il-periti jghidu li t-tibdil li sar huwa miljorament/dekorattiv. (il-Bord ma rnexxilux isib fl-Arkivju tal-Qorti is-sentenza fl-ismijiet 'Agius vs Fava' tat-30 ta' Jannar 1995 li mit-trattazzjoni jidher li kienet dwar tibdil strutturali imma l-gurisprudenza fuq il-materja hija kostanti kif fuq imfisser).

Il-president tal-Bord ikkonsulta ruhhu mal-periti teknici u ma jistax jinghad li hawn 'si tratta' ta' xi "old townhouse" jew li b' xi mod "tbiddel il-karattru tal-post." Sar tibdil fil-post li ilu li sar u meta saru ma kienitx ghada twaqqfet l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ghalkemm aktarx il-permessi messhom ingiebu. L-intimati semmew il-perit taghhom imma dan ma xehedx. Il-perit imqabbad mir-rikorrenti fir-rapport jghid li

> "the above alterations do not confirm with Planning and Sanitary Regulations"

Meta jigri hekk, bla ma tinholoq 'hsara hafna' is-sid jista' jiehu passi 'aliunde' (ara Vassallo vs Muscat fuq imsemmija) imma ma hemm l-ebda gustifikazzjoni li twassal ghas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament.

Billi l-bdil li sar fil-fond seta jsir minghajr ma jintalab il-kunsens tas-sid il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontriha.

Dep.Reg   Magistrat