MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2013

Rikors Numru. 19/2007/1

Annunziata, Andrew u Catherine lkoll ahwa Bonavia, rispettivament bil-karta ta' l-identita' numru 282519m, 349434M u 611625M u b'digriet tal-Bord tat-3 ta' Dicembru, 2008 wara l-mewt ta' Annunziata Bonavia l-atti kienu assunti mill-istess Andrew u Catherine Bonavia.

vs

Anthony u Maria Dolores konjugi Rotin, rispettivament bil-karta ta' l-identita' numru 182154M u 326857M

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi huma s-sidien tal-fond, ossia razzett, li jinsab f'numru 57, Triq l-Isqajjaq, Tarxien.

Illi dan il-fond huwamikri lill-familja tal-intimati.

Illi ricentement, huma intebhu li f'dan il-fond sar hafna xoghol strutturali, u dan kif jista' jigi spjegat aktar fid-dettall waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi l-intimati qatt ma staqsew ghall-awtorizazzjoni u/jew permess ta' l-istess rikorrenti sabiex isir dan ix-xoghol u ghalhekk dan ix-xoghol sar minghajr l-awtorizzazzjoni u permess tar-rikorrenti u ad insaputa taghhom.

Illi in oltre, fil-fond ma saritx il-manutenzjoni necessarja rikjesta mil-Ligi da parti ta' l-inkwilini, b'rizultat li l-istess fond garrab vertu hsarat u m'huwiex f'kudizzjoni tajba.

Illi minkejja li gew interpellati diversi drabi mir-rikorrenti sabiex jissanaw dawn in-nuqqasijiet, l-intimati baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna lill-intimati jirrotornaw il-pussess tal-fond de quo lir-rikorrenti, u dan ai termini tal-provvedimenti kontenuti fl-Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan skond dawk il-provvedimenti u modalitajiet li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid;

1. Illi, fl-ewwel lok, ix-xoghol li kien sar fil-fond meritu ta' din il-kawza effettivament immiljora l-uzu tal-fond bhala fond ta' abitazzjoni, u ma hemm l-ebda gustifikazzjoni fil-ligi ghat-talba tar-rikorrenti biex l-esponneti jigu zgumbrati mill-fond in bazi ghal din il-kawzali.

2. Illi, fit-tieni lok, m'huwiex il-kaz illi l-esponenti ppermettew li fil-fond lilhom mikri jsiru l-hsarat kif allegat mir-rikorrenti fit-talba taghhom.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti sidien qieghed jitolbu r-ripreza tal-mertu tal-vertenza li hu mikri lill-intimati u dan fuq il-premessa li dawn tal-ahhar ghamlu xogholijiet strutturali minghajr il-kunsens tas-sidien kif ukoll talli ma ghamlux dik il-manutenzjoni mistennija minnhom tant li l-fond garrab xi hsarat. Ragunijiet dawn li huma ravvizati fl-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll fil-Kodici Civili Kap 16. Tajjeb illi jkun precizat minnufih, illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ir-rikorrenti jatribwixxi zewg ragunijiet ohra ghaliex dan il-Bord ghandu jawtorizzahom jirriprendu l-fond *de quo*. L-ewwel wahda tirrigwarda s-sullokazzjoni tal-fond minghajr il-permess tas-sidien u t-tieni wahda hija allegazzjoni dwar bdil fid-destinazzjoni tal-fond minn razzett ghall-produzzjoni tal-halib ghal dak residenzjali. Bid-dovut rigward, izda, dawn l-ahhar ragunijiet ma kienx jiffurmaw parti mill-premessi fir-rikors promutur u anqas ma kienu mizjuda b'awtorizazzjoni tal-Bord. Ghalhekk il-Bord ser jillimita ruhu ghad-decizzjoni dwar it-talba originali tar-rikorrenti u l-premessi li jaghlu maghha;

Issa kwantu ghall-ewwel ilment tar-rikorrenti, dawn jallegaw illi l-intimati ghamlu diversi tibdil ta' natura strutturali fil-fond minghajr il-permess taghhom. Dan it-tibdil huwa elenkat f'affidavit tal-perit arkitett tar-rikorrenti a fol 53 u jikkonsisti fis-segwenti: Bieb fil-faccata li kien ta' remissa nbidel f'bieb zghir; fuq ix-xellug ta' l-intrata kien hemm bieb li jaghti ghal gol-maqjel tal-baqar, li nghalaq; il-bitha centrali giet mibnija u msaqqfa; tieqa fil-kamra ta' wara li thares fuq il-bitha nbidlet f'bieb sabiex il-kamra spiccat minghajr tieqa; Inghalqu xorok mis-saqaf tal-mithna biex sar tambocc; fis-sular ta' fuq inkisru xorok tal-qasab u saru bil-konkos; l-injam ta' l-aperturi tal-kamra ta' fuq thallew jitmermru. Kif inhu evidenti l-ahhar zewg

ilmenti jirreferu ghal allegata hsara u mhux ghal-tibdil strutturali;

Illi dan l-allegat tibdil, oltre li jehtieg konsiderazzjoni jekk huwiex tali li jimmerita l-estremi tal-izgombru, jrid ukoll ikun ezaminati fl-ambitu tal-fatt illi r-rikorrenti huma l-eredi tas-sidien originali tal-fond u li l-fond kien mikri bhala razzett ghat-trobbija tal-baqar meta qed jintuza ghall-skopijiet residenzjali ukoll. L-intimat jghid illi dak it-tibdil sar aktar minn erbghin sena ilu meta allura kien ghadu haj missieru u missier ir-rikorrenti. Kull meta kien jehtieglu jaghmel xi tibdil dejjem ghamlu bil-kunsens ta’ missier ir-rikorrenti. Dan hu punt importanti hafna ghaliex f’din il-kawza il-Bord qed jara dak is-sintomu ta’ spiss rikorrenti fl-eredi ta’ fond mikri jigifieri li filwaqt illi s-sidien originarji qatt ma kienu interessati jew forsi anke taw il-kunsens taghhom ghal certu tibdil, l-eredi jkun jidrilhom li dak it-tibdil sar minghajr il-kunsens taghhom. Dan qed jinghad ghaliex mill-assjem tal-provi jemergi biss l-fatt li sar dan it-tibdil izda ma hemm l-ebda indikazzjoni mir-rikorrenti meta seta sar dan ix-xoghol. Ghal kuntrarju, l-intimat, li llum ghandu 59 sena, xehed illi kien missieru li kien saqqaf il-bitha meta dan tal-ahhar kien ghandu guvnott, biddel il-bieb tar-remissa u imbarra l-bieb li jaghti ghal gol-maqjel kif ukoll bena t-tambocc u dan kollox bil-kunsens ta’ Karmenu Bonavia li kienu joqghodu ftit metri ‘l boghod minnhom;

Issa l-Kodici Civili Kap 16 jipprovdi li l-inkwilin ghandu jiehu hsieb tal-haga mikrija u li mhux konsentit lilu li jaghmel tibdil fil-haga jekk mhux bil-kunsens tas-sid. Huwa pacifiku illi ghal zmien twil ukoll il-gurisprudenza kienet ittenni illi f’materja bhal dik in rigward l-artikolu 1653 tal-Kodici Civili jiprojbixxi tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid. Minkejja dan, il-gurisprudenza issa ttendi favur li certu bdil ta’ natura strutturali huwa permess ciononostante basta li dan ikun parzjali, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid u tali tibdil huwa mehtieg ghat-tgawdija tal-fond li jista’ jkun riprestinat meta taghlaq il-kirja.. Tajjeb li ssir referenza ghas-sentenzi tal-Qrati taghna in rigward. Fil-kawza **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi**

Tanti, App 1.12.2004 il-Qorti tal-Appell kienet irriteniet illi "*Jidher minn skorta ta' sentenzi illi l-precitat Artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 gie temprat sew fuq l-insenjament ta l-awturi bhal Pacifici Manzoni u l-Laurant. Dan fis-sens illi gie zviluppat il-principju illi l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet basta jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghad-dgawdija tal-post u l-fond jista' jigi riprestinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni*". Ara "**Vincenzo Desira vs Angelo Spiteri et", Appell, 7 ta' Gunju 1977; "Maria Scerri vs Domenico Mifsud", Appell, 6 ta' April 1973;**"

Fil-kawza **Frank Tonna vs Mary Falzon et tad-9 ta' Jannar 2002**, per Mhallef Onor. R. C. Pace, il-Qorti irriteniet hekk: "…. taht certu cirkostanzi fuq spjegati, nonostante id-dicitura tal-ligi, din giet interpretata fis-sens li l-inkwilin, anke minghajr il-kunsens tas-sid jista' jaghmel certu miljoramenti u tibdil strutturali, fejn jigu rispettati l-kundizzjonijiet fuq indikati, u li ma jippregudikawx id-dritt tas-sid fuq l-istess fond lokat. Illi dan dejjem japplika fin-nuqqas ta' ftehim espress, kemm ghal dak li jirrigwarda l-kunsens jew id-divjet sabiex isiru tali alterazzjonijiet, fejn ovvjament ghandha tigi rispettata il-volonta' tal-partijiet skond il-pattijiet minnhom milhuqa".

Applikat dan ir-raggjonament ghal-kaz in dizamina, id-divjet ghal tibdil strutturali jemergi mill-Kodici Civili u mhux minn ftehim espress bejn il-partijiet, liema regola, kif appena rilevat, illum hija temprata b'mod li tikkonsentixxi dak it-tibdil li huwa necessarju ghall-ahjar godiment tal-fond *inter alia.* Issa, l-inwkwilini intimati wrew li dak it-tibdil kien mehtieg ghall-ahjar tgawdija tal-fond u li dan sar snin u snin ilu. Kienu wlied s-sid li ma accettawx aktar il-kera wara li wirtu l-fond in kwisjtoni, pero' xejn ma juri illi s-sid orginarju kien b'xi mod urtat b'dawn iz-zidiet ta' natura strutturali li wahda minnhom hija vizibbli minn barra stante li tirrigwarda bdil fl-istruttura tal-bieb ta' barra minn bieb ta' remissa ghal wiehed izghar;

Kwantu għall-ilment ta' ħsarat, l-perit arkitett tar-rikorrenti xehed illi dawn kienu jikkonsistu fi bdil ta' xorok miksurin u aperturi tal-injam fis-sular ta' fuq li thallew jitmermru. Huwa pacifiku illi l-kerrej ghandu dejjem juza l-haga mikrija bhala *bonus paterfamilias* u jhalliha fi stat tajjeb ghal dak iz-zmien meta tkun ritornata lis-sid. Dwar dan, opportunement ikun ribadit l-insenjament emergenti mis-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli App 7 ta' Mejju 2010** u hawn qed tkun riprodotta dik il-parti tas-sentenza li tista' tghin dwar il-kaz in dizamina:

In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, u "**Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd**", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, "bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali ghall-obbligu l-iehor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, '*fair wear and tear excepted*' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". Ara "**Lilian Micallef Eynaud *et* -vs- Albert Falzon Santucci**", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "**Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo *nomine***", Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali hi dik li l-kerrej ghandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni *ante tempus* tad-dritt tal-godiment;

Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-socjeta` appellanti, il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodsfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-*bonus paterfamilias* impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss pero`, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "*abbia cagionato danni considerevoli al fondo*", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931). Ara '**Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo *et***", Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954;

Anke l-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 jirraviza bhala raguni ghar-ripreza ta' fond "hsara hafna". Issa ksur ta' xorok li kienu rinpjazzati b'materjal modern u tmermir ta' aperturi, ghalhekk xorta wahda censurabbli, specjalment f'razzett ta' certu zmien, ma tikwalifikax bhala dik il-hsara li tirrendi l-fond inabitabbli jew li ser iddahhal lis-sid fi spejjez daqshekk straordinarji li jkunu jiswew aktar mill-fond. Il-fond jibqa' strutturalment integru minkejja n-natura tal-hsarat lamentati f'dan il-kaz u certament ma hemmx lok ghall-estrem tal-izgumbrament;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti;

< Sentenza Finali >

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