MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 137/2010

Marilyn Tanti (ID 404547M)

vs

Jacqueline Zammit (ID 80671M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi r-rikorrenti tikri lill-intimata l-fond konsistenti f'terran li jgib in-numru 19 ga' 9, fi Triq Sant'Antnin, Birkirkara, u dan versu kera ta' mitejn u disgha u sebghin euro u tnejn u hamsin centezmu (€279.52), ekwivalenti ghal mija u ghoxrin lira Maltin (Lm120), pagabbli annwalment;

Illi recentement, l-intimata talbet u ottjeniet minghand l-awtoritajiet permess ta' zvilupp sabiex fil-bitha interna ta' l-imsemmi terran hija tibni binja ta' zewg sulari, x'aktarx billi hija ddikjarat illi l-proprjeta' hija taghha;

Illi tali permess gie ottenut b'qerq u minghajr il-kunsens ta' l-esponenti;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob umilment lil dana l-Onorabbli Bord sabiex jawtorizzaha sabiex ma tibqax iggedded il-kirja inkwistjoni u sabiex tordna l-izgumbrament ta' l-intimata mill-fond numru 19 ga' 9, fi Triq Sant'Antnin, Birkirkara, fi zmien perentorju li joghgbu jistabilixxi dan l-Onorabbli Bord.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

Illi l-azzjoni proposta mir-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet hemmhekk maghmula ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, ghas-segwenti ragunijiet;

1. Fl-ewwel lok illi l-premessi mressqa mir-rikorrenti ma jinkwadraw taht l-ebda mid-disposizzjonijiet tal-ligi li jaghtu lok ghat-talba tax-xjoliment tal-lokazzjoni u l-konsegwenti zgumbrament.

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju, illi kwalsiasi xogholijiet li saru fil-fond de quo saru bil-kunsens tas-sid rikorrenti, tant illi hija tat il-kunsens li jsiru x-xogholijiet meta kienet mgharrfa bi problemi ta' natura straordinarja li kien hemm fis-soqfa u bin-nuqqas ta' cnut fuq il-bejt, b'periklu ghal min ikun fuq il-bejt, inkluz it-tfal tal-mittenti.

3. Fit-tielet lok u ukoll minghajr pregudizzju, illi l-premessi mressqa mir-rikorrenti huma infondati ukoll fil-fatt in kwantu illi mhux minnu illi gew ottenuti xi permessi b'qerq u lanqas ma nbnew zewg sulari, kif premess u allegat mir-rikorrenti.

Bl-ispejjez u bir-rizerva ghal risposta ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi mill-premessi u t-tabiet kif proposti r-rikorrenti sid qed titlob l-awtorizazzjoni ta’ dan il-Bord sabiex ma ggeddidx il-kera tal-fond in mertu ghaliex l-inkwilina ottjeniet, aktarx b’qerq, permess ghall-zvilupp fil-proprjeta’ lilha mikrija. L-istess rikorrenti tallega illi l-permess li ottjeniet mill-awtoritajiet kien ghal bini ta’ struttura ta’ zewg sulari wara li aktarx iddikjarat illi l-proprjeta’ tappartjeni lilha u li ghalhekk dan il-permess kien ottenut b’qerq;

Illi kif tajjeb irrimarkat l-intimata fir-risposta taghha “l-premessi mressqa mir-rikorrenti ma jinkwadraw taht l-ebda mid-disposizzjonijiet tal-ligi li jaghtu lok ghat-talba tax-xoljiment tal-lokazzjoni u l-konsegwenti zgumbrament”. Din ir-risposta naturalment kienet mqanqla mill-fatt illi dan il-Bord huwa Bord specjali b’termini ben definiti kif emergenti principalment mill-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta’ Malta. Issa, l-Artikolu 9 tal-Kapitolu appena citat jirraviza dawk ic-cirkostanzi fejn sid il-kera jista’ jitlob lil dan il-Bord biex jawtorizzah jirriprendi fond mikri lill-inkwilin, cirkostanzi dawn li kollha huma konsegwenza ta’ ksur ta’ xi obbligazzjoni lokatizja oltre dik ic-cirkostanza fejn is-sid jixtieq jirriprendi l-fond f’kaz li ghandu htiega biex juzah huwa stess. Huwa immedjatament vizibbli illi t-talba tar-rikorrenti bazata fuq il-premessi kif elenkati fir-rikors promutur hija destinata li tfalli ghaliex la l-Kapitolu 69 u lanqas il-Kapitolu 16 ma jirravizaw raguni bhal dik vantata mir-rikorrenti. L-fatt li anke jekk *gratia argomenti* l-intimata verament ottjeniet il-hrug ta’ permess ghall-zvilupp fuq bazi qarrieqa ghaliex qalet li l-post jappartjeni lilha, din bl-ebda tigbid ma tista’ qatt tintitola lis-sid jadixxi lil dan il-Bord b’talba ghal-zgumbrament;

Issa, minkejja il-premessi kif esposti mir-rikorrenti, l-atti juru li l-istess rikorrenti ddiregiet il-provi taghha fuq binarji ben diversi. Fl-ewwel lok irrizulta illi l-intimata qatt ma applikat u wisq anqas ottjeniet permess ghal-zvilupp. Fit-tieni lok r-rikorrenti ghaddiet biex tipprova li l-intimata fil-

fatt ghamlet kostruzzjoni fil-fond lilha mikri minghajr il-kunsens tas-sid rikorrenti. Madanakollu, l-premessi baqghu kif originarjament prezentati u ghalhekk dan il-Bord m'ghandux ghalfejn jaghmel konsiderazzjonijiet oltre dak li gia ghamel hlief li l-premessi hawn esposti ma jistghux jaghtu lok ghal-proceduri ta' zgumbrament u li anke li kienu ammissibbli, dawn irrizultaw fin-negattiv.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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