MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2014

Rikors Numru. 29/2007/1

Maria Galea I.D. 505539(M)
Joseph Farrugia I.D. 300241(M)

vs

Theresa Cassar I.D. 468550 (M)

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur:

1. Illi huma l-propjetarji tal-fond ossia razzett bin-numru sebgha u hamsin (57) fi Triq ir-Ramla (gieli ndikat wkoll bhala Triq id-Dahla ta' San Tumas), iz-Zejtun, liema razzett hu mikri lill-intimata bhala residenza taghha, versu l-kera ta' erbatax-il Lira Mlatin (Lm14) fis-sena li jithallsu kull sena bil-quddiem, bl-iskadenza illi jmiss taghlaq fil-25 ta' Novembru,2007.

2. Illi r-rikorrenti ricetement saru jafu illi saru alterazzjonijiet strutturali mportanti fil-fond fuq imsemmi mikri lill-intimata minghajr il-kunsens taghhom;

3. Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti saru jafu wkoll illi parti mill-fond mikri lill-intimata, li qabel kien mikri lid-diefunta ommha Rozina Cassar, gie mikri lill-terzi ghal numru ta' snin minghajr il-kunens tal-propjetarji;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord jawtorrizhom jirriprendu l-pussess tar-razzett bin-numru sebgha u hamsin (57) fi Triq ir-Ramla, iz-Zejtun fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni prezenti u tordna l-izgumbrament ta' l-istess intimata mill-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jipprefiggi.

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimata:

Illi l-esponenti tikri minn ghand ir-rikorrenti il-fond razzett msejjah tal-Gardell, fi Triq ir-Ramla, fiz-Zejtun, numru 57.

Illi mhux minnu li l-esponenti ghamlet xi olterazzjoni strutturali fil-fond lilha mikri. Kull ma ghamlet kienu tiswijiet li kienu mehtiega u li bihom ghamlet benefikat fil-fond.

Illi hija tichad kategorikament li hija qatt issulokat il-fond jew xi parti minnu jew li f'xi zmien tul il-kirja qatt kien hemm fis-sehh xi kirja lil terzi. Kien biss f'xi perjodu li ma omma fil-fond kienu jghixu xi qraba.

Ghaldaqstant l-esponenti hija tal-fehma li dan l-Onorabbli Bord ghandu jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti sidien qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-kerrej tal-fond fuq il-kawzali ta' alterazzjonijiet strutturali u sullokazzjoni minghajr il-permess taghhom. Ir-rikorrenti huma ahwa u wirtu l-fond mill-beni tal-ġenituri taghhom meta dan kien gia mikri lill-intimata li da parti taghha ssuccediet fil-kirja wara l-mewt tal-ġenituri taghha. L-kawza kienet proposta wara illi r-rikorrenti innutaw illi kien qed isir xi xoghol fuq il-parti ta' fuq tal-fond u stennew sakemm jitlestew dawn ix-xogholijiet meta mbaghad raw illi kienet infethet tieqa minflok rewwieha f'dan il-fond konsistenti f'razzett. Wara spezzjoni fih intebhu li tarag li kien jaghti ghall-parti ta' fuq kien twaqqa u inbena f'posizzjoni ohra. Minn hemm kien innutat ukoll illi inbena xi hajt divizorju u sar livell iehor bi struttura tal-injam sabiex b'hekk zdiedu zewgt ikmamar minflok kamra wahda kbira. Oltre dan kien skopert ukoll illi f'xi zmien parti mill-fond kien sullokat lill-qraba tal-awturi tal-intimata;

Alterazzjonijiet strutturali:

Dwar din il-kawzali jemergi illi kienu saru alterazzjonijiet kif appena spjegat. Il-fond kien inkera inizzjalment fiz-zmien ghat-trobbija tal-annimali u sabiex joqghodu fih l-antenati tal-intimata. Imbaghad beda jintuza biss bhala residenza fejn inhasset il-htiega li jsiru xi alterazzjonijiet ghall-ahjar godiment tal-fond. Kif gia senjalat, u kif konfermat mill-periti membri tal-Bord, l-arja tal-ghorfa inqasmet fi tnejn permezz ta' struttura tal-injam. Oltre dan, infethet tieqa ta' daqs normali minflok rewwieha biex din taghti d-dawl u l-arja lill-ispazju l-gdid li nholoq u tarag li kien hemm precedentement fl-apart twaqqa u kien spustjat biex is-sular ta' fuq ikun aktar accessibbli;

Ir-rikorrenti saru sidien tal-fond fis-sena 1987. Ix-xogholijiet dwar il-ftuh tat-tieqa kienu nutati fis-sena 2006 filwaqt illi dawk tal-ispustjar tat-tarag jinghad li saru zmien ilu. L-intimata tghid l-uniku tibdil li ghamlet kien jikkonsisti fil-ftuh ta' tieqa u f'taqsim tal-ghorfa sabiex binha jkollu

kamra. L-partijiet ingaggaw f'dettalji fini dwar meta setghu saru dawn it-tibdiliet u jekk kienux konsentiti mis-sidien, sia dawk precedenti kif ukoll dawk odjerni. Fil-fehma tal-Bord izda dan ma hu ta' ebda ghajnuna ghar-rizoluzzjoni tal-vertenza odjerna ghaliex kif tajjeb ssenjalat l-intimata, dawk huma kollha xogholijiet li kienu mehtiega ghall-ahjar godiment tal-fond li kien priv sahansitra minn kamra tal-banju.

Huwa minnu li l-artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 tal-ligijiet ta' Malta jiprojbixxi tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid izda l-gurisprudenza tghallem mod iehor tajjeb osservat l-intimata meta ccitat il-kawza **Joseph Spiteri vs Catherine Ripard App 24.5.2006**. 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 il-kundizzjonijiet fuq indikati, u li ma jippregudikawz 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*".

Huwa f'dan is-sens illi l-Bord ma jara l-ebda rilevanza fil-provi mressqa mir-rikorrenti ghaliex l-alterazzjonijiet maghmula jissodisfaw l-elementi kollha appena msemmija fis-sentenzi citati. Dawn kienu alterazzjonijiiet li ma bidlux id-destinazzjoni tal-fond, ghamluh aktar accessibbli, aktar utili ghall-utent, jistghu facilment ikunu rovexxjati minghajr spejjez jew opera straordinarja u ma ngiebet ebda prova ta' pregudizzju versu s-sidien;

Sullokazzjoni:

Kwanti din il-kawzali, r-rikorrenti spjegat kif gew a konoxxenza tal-fatt illi fil-kors tal-kirja, f'xi zmien kien hemm hlas ta' kera mill-qraba tal-kerrej ghall-uzu ta' parti mill-fond. Dan mhux negat mill-intimata anzi huwa accettat u jirrizulta ampjament pruvat anke mid-dokumenti a fol 22 sa 24. Dawn huma ricevuti li juru illi Salvina Fenech kienet thallas lil Rozina Cassar is-somma ta' hames liri maltin fis-sena ghal kera tar-residenza taghha li mill-assjem tal-provi jirrizulta li kienet parti mill-fond in kwistjoni. Salvina Fenech hija mart Toni li huwa hu Rozina Cassar li kienet il-kerrejja tal-fond *de quo.* Dik is-sullokazzjoni ma kienitx aktar vigenti meta bint Rozina Cassar jigifieri Teresa Cassar l-intimata odjerna ssuccediet fl-inkwilinat u dan ghaliex jemergi illi dik kienet ilha li ntemmet snin ilu.

Dawn huma zewg fatturi ta' importanza ghaliex fl-ewwel lok r-rikorrenti ma jistghux issa jressqu din il-kawzali kontra l-intimata ghaliex certament ma ssullokat l-ebda parti tal-fond matul l-inkwilinat favut taghha. Fit-tieni lok, u kif tajjeb josserva l-abbli difensur tal-intimata, dik is-sullokazzjoni ma ggibx maghha d-dritt ta' ripreza kif qed jitolbu r-rikorrenti. L-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 jipprovdi illi l-Bord jaghti l-permess lis-sid jirriprendi l-fond fil-kaz, *inter alia*, li l-kerrej ikun issulloka l-fond minghajr il-kunsens espress tieghu. Is-subinciz (ii) izda jaghmel eccezzjoni ghal dan bis-segwenti provvediment:

(ii) kull sullokazzjoni ta' sehem biss mill-fond, maghmula ft-13 ta' Lulju 1945, jew wara dak il-jum, ghall-uzu tas-sehem sullokat xort' ohra milli bhala hanut meta l-

kerrej jew xi haddiehor mill-familja tieghu jibqa; jghammar fil-fdal tal-fond, ma titqiesx li hija sullokazzjoni msemmija f'dan il-paragrafu

Il-Qrati taghna jirrikonoxxu illi dan huwa beneficcju akkordat mill-Kap 69 li izda muhiex estiz ghall-hwienet. (Ara in rigward **Alfred Gauci Borda vs Eugenio Caruana App 13.3.1953** citata fil-kawza **Anna Maria Spiteri Debono pro et vs Paul Borg App 20.10.2003**) Issa jirrizulta illi din is-sullokazzjoni saret wara l-1945 u li kienet ta' sehem biss mill-fond meta l-kerrej kien u baqa' jirrisjedi ossia tirrisjedi fih. Ghalhekk din mghandhiex titqies bhala sullokazzjoni ghal fini tal-artikolu 9(a) tal-Kap 69.

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

< Sentenza Finali >

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