MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2014

Rikors Numru. 27/2007/2

Maria Nicholas (ID 522818M) u, b'digriet tal-24 ta' Jannar 2014, l-atti gew trasfuzi f'isem John Nicholas f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' ohtu Alexandra sive Sandra Britton, assenti minn dawn il-gzejjer stante l-mewt ta' ommhom Maria Nicholas illi sehhet fil-mori tal-kawza.

vs

Daniel Attard

Il-Bord

Ra r-rikors promutur ippresentat fil 25 ta' Settembru 2007 fejn l-esponenti stqarret illi hija l-proprjetarja tal-fond numru tnejn u hamsin (52) gja numru sitt u ghoxrin (26) fi Triq il-Kappuccini Floriana, liema fond kien mikri lil Joseph Attard, missier l-intimat versu l-kera ta' tnejn u ghoxrin lira Maltija (Lm22) fis-sena bl-iskadenza li jmiss taghlaq fit-28 ta' Lulju 2007;

Illi l-imsemmi fond huwa okkupat mill-intimat;

Illi l-intimat qabad u ghamel xoghlijiet strutturali fl- imsemmi fond u kkaguna hsarat konsiderevoli fl-imsemmi fond. Illi dawn ix-xoghlijiet saru minghajr il-kunsens u/jew l-awtorizzazzjoni tal-esponenti;

Illi l-intimat qatt ma hallas il-kera dovuta ghall-imsemmi fond;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet fuq premessi, tizgombra l-intimat mill-imsemmi fond;

Bl-ispejjes.

Ra r-risposta tal-intimat ippresnetata fid 29 ta’ Frar 2008 fejn sahaq illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti;

Illi mhuwiex minnu li l-esponent qatt ma hallas kera fir- rigward tal-fond in kwistjoni, liema kera giet accettata mill- istess rikorrenti u meta ma gietx hekk accettata ghal ebda raguni l-istess kera giet depozitata taht l-awtorita’ tal-Qorti kif ser jirrizulta ampjament fit-trattazzjoni tal-kawza;

Illi minghjar pregudizzju ghas-suespost, l-esponent ma giex interpellat rigward l-allegat nuqqas ta’ hlas ta’ kera kif trid il-ligi;

Illi mhuwiex minnu li l-esponent ghamel hsarat konsiderevoli fil-fond li jinstab fi stat ta’ manutanzjoni tajba;

Illi kwalsiasi modifikazzjonijiet li seta ghamel l-esponent saru fit-termini tal-ligi u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tar-rikorrenti bhala sid u kienu necessarji u utli ghat- tgawdija tal-fond mill-esponent

Ra illi permezz ta’ sentenza moghtija fit 18 ta’ Ottubru 2010 il-Bord laqa’ t-talba attrici u ordnalill0-intimat sabiex jizgombra mill-fond 52 gia 26 fi Triq il-Kapuccini, Floriana fi zmien xaghrejn.

Ra illi l-intimat appella minn tali decizjoni u, fl-20 ta’ Ottubru 2011, il-Qorti tal-Appell hassar u rrevoka d-decizjoni tal-Bord abbazi tal-fatt illi r-rikorrenti kienet ippresentat affidavits illi ma kienux gew notifikati lill-intimat.

Ra illi fit 13 ta’ Frar 2012, dana il-Bord kif kompost appunta il-kaz ghas-smigh ghad 29 ta’ Frar 2012.

Sema il-kontro ezami ta’ **Sandra Cathleen Britton** moghtija quddiem dana il-Bord fit 8 ta’ Ottubru 2012.

Ra il-kontro ezami illi sar lir-rikorrenti **Maria Nicholas** fit 23 ta’ Ottubru 2012 fil-presenza ta’ l-Assistent Gudizzjarju Dr Anna Mifsud Bonnici.

Ra l-affidavit ta’ **Daniel Attard** ippresentat fil 25 ta’ April 2013.

Sema il-kontro ezami ta’ Daniel Attard illi sar fit 23 ta’ Mejju 2013.

Ra ix-xhieda kollha prodotta quddiem il-Bord fl-ewwel istanza tal-proceduri sussegwentement annullati.

Ra illi fit 23 ta’ Meju 2013 il-Bord iddiferixxa il-kawza ghas-sentenza prevja il-preentata tas-sottomissjoniet tal-partijiet.

Ra illi r-rikorrenti ma ghamlu ebda sottomissjonijiet.

Ra is-sottomissjonijiet ta’ Daniel Attard ippresentati fit 22 ta’ Awissu 2013.

Ra illi fis 7 ta’ Ottubru 2013, Sandra Britton u huha John Nicholas ghamlu talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza in vista tal-mewt ta’ ommhom Maria Nicholas fis 27 ta’ Awissu 2013.

Ra illi fil 21 ta’ Jannar 2014 saret il-legitimazzjoni tal-atti minn isem Maria Nicholas ghal isem John Nicholas f’ismu propjru u ghan-nom ta’ ohtu assenti Alexandra Britton.

Ra illi fis-26 ta’ Frar 2014 il-Bord idiferixa il-kawza ghas-sentenza.

Ikkunsidra

L-ewwel Bord kien gja ghamel il-kostanzjonijiet tieghu dwar ix-xhieda migbura u ghalhekk ikun opportun illi jigi riprodott il-parti tas-sentenza fejn il-Bord ghamel il-kostazzjonjiet tieghu.

> *Illi mill-provi mressqa mir-rikorrenti jirrizulta illi l-intimat, li wiret il-kirja minghand missieru, ghamel xoghlijiet estensivi ta’ natura strutturali fil-fond de quo billi fl-ewwel lok qasam l-istess fond f’zewg sulari internament billi ghamel pjattaforma tal-konkos u qasam is-sulari f’diversi kmamar inkluz kamra tal-banju. Dan kien fizikament possibbli billi l-fond ghandu gholi ta’ tmintax-il filata. Fir- risposta tieghu, l-intimat ma nnegax li ghamel xoghlijiet meta qal li dawn saru fit-termini tal-ligi;*
>
> *Ir-rikorrenti tghid kif meta marret titlob il-kera tal-fond lill- intimat hija dahlet fil-fond u iltaqghet ma’ bennej li kien qed jaghmel xoghol fih. Hija ma setghetx taghraf il-fond bil-kambjament li kien sehh u kif spjegat supra. Minn indagini li ghamlet mal-Awtorita’ tal-Ippjanar, irrizulta illi minkejja li dawk in-natura ta’ xoghlijiet kienu jirrikjedu permessi, qatt ma kien hemm permess ghall-istess, qatt ma kien hemm applikazzjoni u minkejja li kienet inharget ordni ta’ waqfien u twettiq, qatt ma kienet saret applikazzjoni biex ikun sanat l-izvilupp lamentat. Dan kollu kien konfermat minn bint ir-rikorrenti u l-perit arkitett taghha. Kienu esebiti wkoll ritratti li juru l-proprjeta’ diviza fi tnejn bi struttura tal-konkos. Fil-kawza* ***Mary Rose Laferla vs Paul Camilleri u martu Rita Camilleri 24 ta’ Novembru 2003 l-Qorti tal-Appell*** *abbracjat dak ritenut mill-Bord illi skont id-dispost tal-artikoli 1554 u 1564 tal- Kodici Civli, il-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhal missier tajjeb u li ma jistghu isiru ebda tibdiliet fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid, principju dan li ma jistghax ikun applikat b’mod rigidu u inflessibbli. Skond s- sentenza appena citata, dawn iz-zewg artikoli ma jistghux ikunu interpretati b’mod li l-inkwilin ma jista’ qatt jaghmel alterazzjonijiet u in effetti dawn huma permessi kemm-il darba huma mehtiega ghall-godiment tal-haga mikrija, ma jmorrux kontra l-ligijiet sanitarji u jistghu jitnehhew wara l- eghluq tal-kirja, ikunu parzjali u mhux ta’ importanza straordinarja, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond u ma jippregudikawx il-jeddijiet tal-proprjeta’. Tajjeb ikun notat illi l-Qorti tal-Appell jidher li ghamlet enfasi fuq il-fatt illi l- modifikazzjonijiet ikunu necessarji ghal godiment tal-fond u li “l-ksur irid ikun ta’ xi gravita’ apprezabbli u proporzjonata”. L-istess Qorti imbaghad sabet li ma kienx hemm gravita’ anqas fir-rigward tal-lanjanza dwar*

allegat ksur tal-ligi sanitarji, osservanza din tal-Qorti li titfa certu pis fuq l-inkwilin sabiex izomm fil-parametri tal-ligijiet meta jaghmel tibdiliet fil-fond anke jekk koperti bhala leciti skont il-gurisprudenza;

Issa l-perit arkitett tar-rikorrenti xehdet illi x-xoghlijiet kienu jikkonsistu fi "slab tal-concrete f'nofs il-kamra, fil-fatt jaqsam l-arkati, dahal fis-samrotti tal-arkati biex issir il- kamra tas-sodda fuq b'kamra tal-banju, kcina u toilet u kmamar tal-banjijiet minghajr ventilazzjoni kif suppost bil- ligi". L-intimat ma ressaq ebda prova biex jinnewtralizza l- allegazzjonijiet tar-rikorrenti u l-apprezzament tal-fatti mill- Bord naturalment huwa msejjes fuq il-provi tar-rikorrenti, provi dawn li juru minghajr ebda dubju li dawn huma xoghlijiet ta' natura estensiva li saru minghajr il-permess tas-sid u li jippregudikaw il-jeddijiet tal-proprjeta' stante li saru sia minghajr il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti kif ukoll kontra l-ligijiet sanitarji oltre li ma jistghux jitnehhew facilment fit-terminazzjoni tal-kirja.

Illi r-rikorrenti ilmentat ukoll illi l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera. Dwar dan irid jinghad illi jehtieg ikun hemm il- prova cara u inekwivoka illi r-rikorrenti ghamlet zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas tal-kera u li minkejja dan, l- intimat baqa' moruz fit-termini tal-ligi (ara ***Emanuel Armeni vs Anthony Mangion App 20 t'Ottubru, 2004 u Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Cutajar App 23 ta' Novembru 2005*** *). Dan hu wara kollox dak li tirrikjedi l-ligi specjali izda mix-xhieda akkolta jirrizulta illi ma hemmx dik ic-certezza li saru l-interpellanzi mehtiega.*

Ir-rikorrenti ma tafx ezatt kemm hemm kera dovut u bintha Sandra Britton xehdet illi meta kienet tigi Malta kienet aktar mohhha fil-kura ta' missierha u sakemm miet hi u ommha ma kellhomx hin jigbru l-kera;

Illi ghalhekk fir-rigward tal-morozita tal-hlas tal-kera dan il- Bord ma jistax isib favur r-rikorrenti billi ma kienx pruvat dak rikjest mil-ligi u cioe' u l-element ta' interpellanza mehtiega. Jirrizulta invece illi l-intimat ghamel xoghlijiet strutturali minghajr il-premess tas-sid, liema xoghlijiet huma ta' pregudizzju ghad-drittijiet tal-proprjeta'.

Ikkunsidra

Wara illi l-Qorti ta' l-Appell hassret is-sentenza ta' l-ewwel Bord abbazi tal-fatt illi l-affidavits ta' Alexandra sive Sandra Britton u Maria Nicholas ma kienux gew notifikati lill-intimat, l-Bord ghadda biex jisma ilkontro ezami ta' Sandra Britton u Maria Nicholas kif ukoll ra l-affidavit ta' l-intimat Daniel Attard kif ukoll sema il-kontro ezami ta' l-istess Daniel Attard.

Wara illi ha konsiderazzjoni tax-xhieda fuq indikata, il-Bord huwa tal-fehma illi l-posizzjoni mehudha mill-ewwel Bord u li wasslet sabiex jigu accettati t-talbiet attrici kienet wahda korretta u timmerita illi tigi mhaddna u ri-konfermata minn dana il-Bord.

Dana qieghed jinghad ghax, kif johrog car mill-provi prodotti anke quddiem dana il-Bord, l-intimat ghaml xogholijiet ta' kostruzzjoni ingenti fil-fond tar-rikorrenti, liema xoghlijiet saru kollha minghajr il-kunsens tar-rikorrenti sid tal-propjeta'.

Il-Bord jifhem illi waqt illi persuna qieghda tgawdi fond, hija tista taghmel alterazzjonjiet fil-fond sabiex tkun tista tgawdi il-fond ahjar. Madanakollu, tali alterazzjonijiet ghandhom ikunu ta' natura limitat u mhux tali illi jbiddlu n-natura tal-fond.

Fil-kaz odjern, ix-xoghljiet li saru kienu ingenti u dana peress illi fond li kellu sular wiehed oghli madwar ghoxrin filata gie konvertit f'fond ta' zewgt sulari apparti xoghlijiet strutturali ingenti ohra fil-fond.

Certament tali xoghlijiet ma jistghu qatt jigu kkunsidrati bhala tibiliet li jistghu jitnehhew wara l-eghluq tal-kirja, izda kienu xoghlijiet permanenti u ghalhekk kienu jenhtiegu il-permess tas-sid, liema permess l-intimat qatt ma kellu.

Dwar il-kwistjoni ta' morozita' tal-pagamenti, ghalkemm jidher illi l-intimat ma hallasx ghal hafna snin il-kera dovuta, ma jirrizutla illi huwa qatt gie interpellat kif trid il-Ligi u ghalhekk il-bazi ta' morozita ma tistax tigi kkunsidrata mill-Bord.

Ghal dawn il-motivi l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jordna lill-intimat jizgombra mill-fond 52 gia 26 fi Triq il- Kapuccini, Floriana, fi zmien tlett xhur (3) mil-lum;

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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