MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' Dicembru, 2014

Rikors Numru. 132/2010

Brigitte Galea I.D. 0172462 (M)

vs

Anthony Calleja

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

Illi missierha kien jikri l-fond 193, Brared Street, B'kara lil Anthony Calleja bil-kera ta' mija u tlieta u tletin ewro u erbgha u disghin centezmi (€133.94) kull tlett xhur bil-quddiem.

Illi l-kera tithallas bejn Marzu u Meju, Gunju u Awwissu, Settembru u Novembru, u Dicembru u Frar ta' kull sena u l-kera skadiet f'Awwissu 2010 u ghal ragunijiet validi fil-ligi r-rikorrenti mhix taccetta kera.

Illi l-esponenti wirtet dan il-fond minghand missierha.

Illi r-rikorrenti saret taf li l-konvenut niffed il-fond de quo ma' fond ta' terzi jew tieghu stess u ghamel tibdiliet strutturali estensivi li huma ta' hsara ghad-drittijiet propjetarji ta' l-attrici kif ukoll bidel id-destinazzjoni tal-fond u ma mexiex mal-kundizzjonijiet tal-kirja.

Illi l-agir tal-konvenut jikser il-provedimenti tal-ligi tal-kera u ligijiet ohra relevanti.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment titlob lil dan il-Bord jiddeciedi:

1. Li l-agir tal-konvenut huwa ta' pregudizzju ghad-drittijiet propjetarji tal-attrici;
2. L-istess agir tal-konvenut jgib mieghu il-konsegwenza li l-konvenut tilef id-dritt tal-kirja li kellu;

3. Tordna li l-konvenut jirritorna l-pussess tal-fond 193, Triq Brared, B'Kara lill-attrici fi zmien li jiffissa dan il-Bord u l-istess Bord jaghti dawk id-direttivi l-ohra kollha li jidhirlu xierqa fic-cirkostanzi tal-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-istess konvenut li huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti ghandha tindika l-artikolu tal-ligi li fuqu qed tivvanta l-pretenzjoni taghha.

2. Subordinatament u minghajr pregudizzju, l-intimat jecepixxi illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati ghaliex mhux minnu illi bl-agir tieghu, ir-rikorrenti soffriet xi pregudizzju ghad-drittijiet taghha. Il-benefikati li saru fil-fond al kuntrarju huma ta' beneficcju gharr-rikorrenti.

Salv id-dritt ta' risposta ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hija sid ta' fond mikri lill-intimat bhala hanut u adiet lil dan il-Bord bit-talba li tirriprendi l-istess mill-pussess tal-kerrej fuq il-premessa ta' tibdil strutturali minghajr kunsens, bdil fid-destinazzjoni tal-fond u nuqqas ta' adempiment mal-kundizzjonijiet lokatizzji. Dan il-fond inkera lill-intimat minn missier ir-rikorrenti minnha promort. Malli wirtet dan il-fond, r-rikorrenti nnutat illi kienu saru xi xogholijiet fih li ghalihom l-intimat ma kienx preventivament awtorizzat minn missierha. L-intimat izda jilqa' ghal dan billi jghid illi dawn ix-xogholijiet saru bil-permess tas-sid u ghalhekk m'ghandux ikun soggett ghall-estremi tal-izgombru, oltre li kienu necessarji ghad-tgawdija ahjar tal-fond;

Illi ghalhekk il-kompitu ta' dan il-Bord fil-kawza odjerna hu li jezamina jekk mill-provi akkwiziti, n-natura tax-xogholijiet maghmulha mill-intimat humhiex tali li jippregudikaw id-drittijiet tas-sid u wara dan jekk dawk ix-xogholjiet kienux hekk awtorizzati jekk fil-fatt kien jehtieg tali awtorizazzjoni. Jibda biex jinghad illi huwa terren komuni bejn il-partijiet li saru xogholjiet fil-fond li huma ta' natura strutturali. Ir-relazzjoni tal-periti membri taqbel mal-fatti kif esposti miz-zewg partijiet fejn jemergi illi dan il-fond, li huwa zghir hafna u apparentement kien jikkonsisti f'kamra diviza b'hajt b'fetha ta' bieb, tkabbar billi twaqqa' dan il-hajt u b'hekk sar kamra wahda. Barra minn hekk, l-intimat saqqaf il-bitha bil-perspex u niffed il-fond ma' fond iehor li jappartjeni lilu li huwa adebit bhala *stationery* billi installa *lift* tal-merkanzija li jaghti sia ghall-fond l-iehor kif ukoll ghall-*basement* ta' dak il-fond. L-intimat izda jippreciza l-*lift* ma jistghax jintuza ghal-garr ta' persuni u t-tniffid mhux intiz biex jakkomoda l-klijenti biex jghaddu minn fond ghall-iehor izda biex jevita li l-kerrej ikollu johrog mill-faccata tal-fond ghal got-triq biex jaccedi fl-iehor. L-intimat pproduca certifikat tekniku konfermat rilaxxjati minn perit arkitett u konfermat bil-gurament li jghid illi x-xogholijiet saru skond is-sengha u li dak kollu li sar jista' jitregga' lura facilment fi zmien qasir u kollox ikun riprestinat *status quo ante;*

Issa, l-artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 tal-ligijiet ta' Malta jiprojbixxi tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid. Minkejja dan, l-gurisprudenza tinsenja mod iehor u tajjeb ghalhekk li ssir referenza, per ezemplari, ghas-sentenza fl-ismijiet **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti, App 1.12.2004.** Kien hawn osservat 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-tgawdija 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 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*". Tista' ukoll issir referenza ghas-sentenza **Joseph Spiteri vs Catherine Ripard App 24.5.2006**.

Applikat dan l-insenjament ghall-kaz odjern u ezaminati l-fatti in ispeci, jemergi illi dawn ix-xogholijiet kienu mehtiega ghad-tgawdija ahjar tal-fond lokat li minn kamra zghira ma kienx adegwat bhala hanut. Mhux li issa sar xi edificju kbir izda almenu billi twaqqa' dan il-hajt il-hanut kiber xi ftit u jista' issa iservi ahjar lill-inkwilin. Ix-

xogholijiet ma huma ta’ ebda pregudizzju ghall-integrita tal-istruttura ghaliex il-hajt dejjem jista’ jerga’ jinbena kif kien u l-bitha terga’ tinghata l-arja meta jitnehha l-perspex. Wara kollox is-sidien tal-fond sovrastanti kienu gia invadew parti mill-arja tal-bitha bir-ristrutturar tal-bini. It-tniffid bejn fond u iehor ormai issa sar accettat mill-gurisprudenza meta dan ma johloq ebda pregudizzju ghad-drittijiet tas-sid qua propretarju. L-intimat iddikjara li l-fond l-iehor jappartjeni lilu u li mhux mikri ghandu u ghalhekk ma hemmx dik il-possibilita’ ta’ intralc u konfuzzjoni fid-drittijiet bejn is-sid tal-fond de quo u s-sid tal-fond mniffed. Wara kollox l-intimat iddikjara bix-xhieda tieghu illi dan it-tniffid jista’ jitregga’ lura u z-zewg fondi huma ben delineati u indentifikabbli minn xulxin. Ghalhekk fit-termini tal-gurisprudenza appena indikata, dawn ix-xogholijiet ma huma ta’ ebda konsegwenza ghad-dritt lokatizzji tal-inkwilin;

Illi anke li ma kienx hekk, dan il-Bord ma jistghax jaccetta l-fatti kif esposti mir-rikorrenti meta tghid illi missierha qatt ma kien awtorizza dawn ix-xoghlijiet. Ir-rikorrenti toqghod ftit passi boghod minn dan il-fond u ghad illi missierha kien qed jitlef jew anke lahaq tilef il-vizta qabel mewtu, kien impossibbli li hadd ma jinnota dawn ix-xogholijiet li kien jinvolvi ukoll thaffir tal-*basement*, tibdil ta’ madum, stallar ta’ soffitti u stallar ta’ *lift*. L-intimat jghid li missier ir-rikorrenti kien jigi josserva dak li kien qed isir. Jekk dan jista’ jkun dubitat, trid imbaghad tkun konvincenti bizzejjed r-rikorrenti biex turi li dawn ix-xogholijiet, f’hanut miftuh ghall-pubbliku, saru klandestinament u b’mod ostur li hadd, inkluz hi, bhala persuna direttament interessata, lanqas biss setghet tinduna bihom. Izda f’dan ir-rigward ir-rikorrenti tfalli ghaliex dan il-Bord ma jistghax jaccetta l-verzjoni taghha stante illi ma taqbilx mal-asjem tal-fatti migjuba a konjizzjoni tieghu;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikkorenti.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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