BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 46/2009

Gaetana Debattista (K.I. 721854M), Mario Caruana (K.I. 278857M), Angela Vassallo (K.I. 197363M) u Joyce Psaila (K.I. 145056M)

vs

Loreta Maria Cachia u Joseph Cachia u b'digriet tal-25 t'Ottubru 2010 kienet kjamata in kawza Catherine Vella

Illum, 16 ta' Novembru 2015

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk;

> Illi l-esponenti huma kollha ulied il-mejtin Julian Caruana u Frances nee' Portelli;

Illi l-intimati jikru l-fond 24/25, Triq San Emidju, Zejtun, bil-kera annwali ta' (€13.98) tlettax-il Ewro u tmienja u disghin centezmu pagabbli bil-quddiem f'Gunju ta' kull sena;

Illi l-imsemmija intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kera li jirregolaw il-kiri tal-fond billi ghamlu xogholijiet fil-fond minghajr permess tas-sidien u anke waqghet partijiet mill-fond imsemmi biex tamalgamah ma' fond iehor proprjeta' detenuta mill-istess intimati, b'mod li gew resi indistingwibbli, u dan anke bi ksur tar-regolamenti tal-bini.

Illi l-esponenti ghalhekk iridu jirriprendu l-pussess tal-imsemmi fond u cioe' 24/25, Triq San Emidju, Zejtun, u jitterminaw l-lokazzjoni koncessa u jitolbu r-rientigrazzjoni tal-fond fl-istat pristin tieghu u danni ohra.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jittermina l-lokazzjoni tal-precitat fond ghar-ragunijiet fuq premessi u jawtorizza lill-istess esponenti jirriprendu l-pussess ta' l-istess fond fl-istat pristin tieghu u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss.

Bl-ispejjez l-intimati li minn issa huma ingunti minn issa in subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk;

Illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma assolutament infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi:-

1. Ix-xogholijiet li allegatament ghamlu l-esponenti saru ‘l fuq minn ghaxar snin ilu;

2. Fir-rikorrenti minn dejjem kienu jafu li saru tali xogholijiet u dan ghaliex minn gol-bitha ta’ l-imsemmi fond ir-rikorrenti ghandhom access ghall-gnien propjeta’ taghhom;

3. Illi tali xogholijiet jikkonsistu fi ftuh ta’ arkata minflok il-bieb imbarrat bi ftit gebel immermer;

4. Illi mhux minnu li din l-arkata saret biex il-fond 24/25 Triq San Emidju Zejtun jigi amalgamat ma’ fond iehor propjeta detenuta mill-esponenti u dan ghaliex z-zewg propjetajiet huma gia amalgamati mill-bitha;

Ghaldaqstant, in vizta tas-suespost l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talbiet rikorrenti bl-ispejjez bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi ir-rikors odjern huwa imsejjes fuq kawzali wahda u cioe:

“Jiehdu lura l-fond ghax l-intimati ghamlu xogholijiet minghajr permess tas-sidien u anke waqghet partijiet mill-fond biex tamalgamah ma' iehor b'mod li gew resi indistingwibbli.”

Illi mill-provi prodotti mir-rikorrenti jirrizulta li r-rikorrenti kienu koerenti f'dak li qalu rigwardanti kemm ix-xogholijiet li saru strutturalment, kif ukoll in-nuqqas ta' permess moghti mill-predecessuri taghhom u anke minnhom stess;

Illi l-kuntratt tal-koncessjoni subenfitewtika tal-1958 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona, a fol. 73, jiddeskrivi ben tajjeb l-ambjenti tal-imsemmi fond li gew koncessi lil Gio Maria Farrugia u jinkludu wkoll il-bitha ghall-kuntrarju ta' dak sottomess mill-intimati;

Illi l-imsemmi kuntratt jirreferi "ghad-dritt ta' passagg favur il-komparent Carmelo Caruana mill-imsemmija loggia u bitha ghal gnien li hemm wara l-istess bitha". Carmelo Caruana, l-predecessur tar-rikorrenti kellu biss gnien hemmhekk u ma kienx jirrisjedi hemm kif jghidu l-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom. Ghall-kuntrarju r-rikorrenti jispjegaw a fol. 103 li dan kien jghix triq u nofs ’il boghod. Ghalhekk l-argument tal-intimat imsejjes fuq dan il-punt li dan ta l-kunsens tieghu ma jregix.

Illi r-rikorrenti jghidu li mill-bitha illi huma jghaddu ghall-gnien taghhom huma ma setghux jaraw dak li kien qed isir fil-fond koncess. U la darba dak li kien qed isir fil-fond koncess ma jistghux jarawh ir-rikorrenti, allura lanqas seta' jarah il-predecessur taghhom fit-titlu.

Dan gie ukoll ammess mill-intimata Loreta Maria Cachia li fix-xhieda taghha, a fol. 132, tghid kategorikament li biex jifthu l-arkata ma gabux il-kunsens

tas-sid. Imbaghad kkwalifikata billi qalet li pero hu nzerta kien ghaddej minn hemm u ra li qed isiru xi xoghlijiet u "dahhluh" jara, a fol. 108 u 132, u sar ftehim li x'hin tispicca l-kirja jigi kollox ripristinat mill-gdid. Illi dan ukoll ma jregix ghax la l-arkata ma tidhirx minn fejn jghaddu r-rikorrenti allura dan ma setax ra x-xoghol isir. U la fi kliem l-intimata "dahhluh jara", allura minn fejn jghaddi hu ma seta' jara xejn.

Illi r-rikorrenti jghidu wkoll li l-arkata nfethet fuq bitha li ghandhom drittijiet fuqha nies bi proprjetajiet differenti. U ghalhekk dan l-att jista' jwassal ghall-problemi ma' diversi terzi. Dan ma gie ribattut bl-ebda mod mill-intimati.

Illi in oltre l-ircevuti mressqa mill-intimati sabiex juru li kien hemm qbil fuq dan it-tibdil strutturali mal-predecessur, jirreferu ghall-fond numru 29 fi Triq Sant'Emidio, Zejtun u mhux numru 24 u ghalhekk dawn ma jistghux jittiehdu bhala prova favur l-intimati. Filwaqt illi r-rikorrenti sidien attwali tal-fond qatt ma accettaw kera minn ghand l-intimati.

Illi lanqas ma huwa minnu dak eccepiet mill-intimati li l-fond detenut minnhom bil-kera kien diga amalgamat mal-fond appartenenti lilhom permezz tal-istess bitha. Kieku kien hekk ma kienx ikun hemm ghalfejn tinfetah l-imsemmija arkata u kien permezz tax-xogholijiet biex issir din l-arkata li z-zewg fondi gew amalgamati.

Illi l-Bord huwa tal-fehma illi li thalli bejt jisfronda b'tali mod u manjiera li tirrendi l-kamra ta' tahtu minghajr l-ebda uzu jammonta wkoll ghal bdil strutturali. Huwa minnu li l-inkwilin jista' jaghmel xi tibdiliet strutturali li jkunu parzjali u ta' benefikati izda m'hemmx dubju li dak koncess mil-ligi u mill-Qrati taghna fid-diversi sentenzi taghhom ma jippermettix u ma japplikax ukoll ghall-bdil li jirrendi l-propjeta inqas abitabbli bhal ma hu fil-kaz odjern fejn il-propjeta mertu tal-kawza spiccat minghajr il-kamra tad-WC taghha.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-pussess tal-fond, jordna lill-intimati sabiex fi zmien xahrejn mil-lum jirripristinaw il-fond ghall-istat originali tieghu u fl-istess terminu ta' xahrejn mil-lum jizgombraw mill-istess fond, u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu lura l-pussess tal-fond mertu tar-rikors fl-iskadenza tal-imsemmi terminu, bl-ispejjez kontra l-intimat.

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg
Deputat Registratur