BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 14/2011

Josephine sive Joy Attard
I.D.: 699852(M)

vs

Melita u Peter Paul konjugi Azzopardi

Illum, 20 ta' Frar 2017

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk;

> Illi hija tikri lill-intimati l-fond 60, Triq Vincenzo, u b'digriet tal-Bord tat-8 ta' Jannar 2013 gie korrett ghal Vittorio Cassar, Birkirkara versu l-kera qabel ta' sittax-il Lira fis-sena, tithallas kull sitt xhur bil-quddiem.
>
> Illi l-intimati ghal bosta snin m'ghamlux uzu mill-fond ghal skop residenzjali u dan jikkostitwixxi non uzu.

Illi l-intimati kisru l-kundizzjonijiet lokatizji billi naqsu li jaghmlu manutenzjoni u riparazzjoni ordinarja.

Illi l-intimati ghamlu xoghlijiet ohra ta' natura strutturali minghajr il-permess u dana bi hsara tas-sid.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha tirriprendi pussess tal-fond imsemmi u jipprefiggi terminu qasir u perentorju lill-intimati biex jizgumbraw mill-istess fond.

Bl-ispejjes.

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

1) Preliminarjament illi r-rikorrenti trid tipprova t-titolu ta' proprjetà illi ghandha fuq il-fond mertu tal-kawza u jekk tali titolu tgawdihiex wahedha jew ma' huha u f'kaz affermattiv ghalhekk in-nuqqas ta' integrità tal-gudizzju f'dawn il proceduri u konsegwentament in-nullità ta' l-istess proceduri.

2) Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju, illi huwa ghal kollox inveritier illi l-intimati ilhom 'bosta snin' ma jaghmlu uzu mill-fond lilhom mikri ghal skop residenzjali u konsegwentament huwa ghal kollox infondat fil-fatt u fid-dritt illi jinghad illi dan l-allegat non-uzo jikkostitwixxi tibdil fid-destinazzjoni.

3) Fit-tielet lok u ukoll minghajr prejudizzju ghas-suespost, illi

wkoll huwa inveritier illi jinghad illi l-esponenti naqsu milli jaghmlu l-manutenzjoni u riparazzjoni ordinarja. Il-fond jabitaw fih u jzommuh post denju ta’ abitazzjoni kif jixraq bil-manutenzjoni kollha li jkun hemm bzonn isir.

4) Ukoll minghajr pregudizzju ghas-su-espost, illi nkwantu l-ahhar premessa tar-rikorrenti, proprju biex jekk l-azzjoni taghha ma tirnexxix taht il-kapi l-ohra tittanta titfa’ ghal saqajha premessa ohra, jinghad illi hawnhekk ukoll ir-rikorrenti hija skorretta. La saru xogholijiet u wisq anqas seta’ dawn kellhom rizultat ta’ hafna hsara fuq il-fond.

5) Illi ghar-ragunijiet hawn fuq elenkati u risposti ohra ulterjuri li jistghu jitressqu ‘l quddiem jekk ikun il-kaz, kollox kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta’ dawn il-proceduri, t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha

Salv risposta ulterjuri.

Bl-ispejjes.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-01 ta’ Frar 2016.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimati tat-23 ta’ Frar 2016.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qieghda titlob li tirriprendi l-pussess tal-fond numru 60, Triq Vittorio Cassar, B'Kara minhabba: (a) non uzu; (b) nuqqas ta' manutenzjoni u (c) xogholijiet strutturali minghajr il-permess u bi hsara tas-sid.

L-intimati jikkontestaw dan l-allegazzjonijiet u jeccepixxu: (a) in-nuqqas ta' t-titolu ta' proprjetà tar-rikorrenti u konsegwentament in-nuqqas ta' integrità tal-gudizzju u konsegwentament in-nullità tal-istess proceduri; (b) mhux minnu li mhux juzaw il-fond; (c) illi l-fond huwa mizmum tajjeb u (d) ma saru l-ebda xogholijiet u wisq anqas seta' dawn kellhom rizultat ta' hafna hsara fuq il-fond.

Illi fir-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni, r-rikorrenti esebiet kuntratt ta' divizjoni li permezz tieghu n-nannu taghha kien gie assenjat l-imsemmi fond. Fix-xhieda taghha in kontro-ezami a folio 131 tal-process tispjega li l-indirizz tal-imsemmi fond qabel kien numru 3, Triq il-Knisja l-Qadima, B'Kara. Tispjega li mbaghad il-fond ghadda ghand ommha u meta giet nieqsa omma, hija wirtet nofs bhala sehemha u akkwistat in-nofs l-iehor minghand huha. Fl-affidavit taghha, Dok. A a folio 24 tal-process, hija tikkonferma l-fatt illi hija akkwistat sehem huha. U fl-affidavit tieghu, Dok. B a folio 28 tal-process, huha Paul Borg jikkonferma li huwa ttrasferixxa sehmu mill-fond lil ohtu u meta saret il-kawza l-fond kien kollu jappartjeni lil ohtu.

Illi ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti ppruvat it-titlu taghha fuq il-fond mertu tal-kawza u konsegwentament l-ewwel eccezzjoni tal-intimati qeghda tigi michuda.

Illi fil-mertu, l-provi mressqa mir-rikorrenti ma jsostnu bl-ebda mod it-

talbiet tar-rikorrenti. Fir-rigward tan-non uzo l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti gew ampjament kontradetti mill-provi mressqa mill-intimati. Jirrizulta li l-intimati u l-familja taghhom baqghu jaghmlu uzu mill-fond numru sittin anke wara li xtraw il-fond numru disgha u hamsin u dan minhabba l-familja numeruza li kellhom. Jirrizulta wkoll illi l-intimati akkwistaw il-fond numru disgha u hamsin bil-patt u l-kundizzjoni u bil-kunsens tas-sid illi jkunu jistghu iniffdu dan il-fond mal-fond numru sittin u dan minhabba li l-fond numru sittin ma kienx ghadu jakkomoda l-familja u min-naha l-ohra l-fond numru disgha u hamsin, wahdu, ukoll ma kienx jakkomoda l-familja. Fir-rigward tan-nuqqas ta' manutenzjoni, ir-rapport tal-Periti Teknici membri tal-Bord, a folio 73 tal-process, jikkonferma illi l-fond huwa mizmum tajjeb u jikkonferma ukoll illi jintuza ghall-skop residenzjali bhala fond wiehed flimkien mal-fond numru disgha u hamsin.

Illi l-intimati pruvaw ampjament li huma ghadhom jokkupaw il-fond bhala residenza taghhom. Jirrizulta li huma jaghmlu manutenzjoni regolari fl-istess fond. Dan kien konfermat kemm mir-rapport peritali kif ukoll mir-ritratti esebiti fl-istess rapport. Il-bdil strutturali li sar, kien sar hekk kif l-intimati akkwistaw il-fond numru disgha u hamsin u jikkonsisti biss fit-tniffid tal-fond numru sittin man-numru disgha u hamsin permezz ta' bieb u tarag. L-intimati isostnu wkoll illi kieku ma kinux inghataw il-kunsens biex iniffdu dawn il-postijiet flimkien huma ma kinux jakkwistaw il-fond numru disgha u hamsin.

Illi l-kawzali li l-intimati ghandhom residenza ohra taghhom fejn jghixu u cioè n-numru disgha u hamsin ma kinitx wahda mill-bazi li fuqhom gie bazat ir-rikors promotur. Il-Bord huwa marbut bir-rikors promotur u huwa obbligat li jikkunsidra u jiddeciedi fuq it-talba kif mressqa u mhux fuq kawzali godda li jigu mressqa fin-nota ta' sottomissjonijiet. Dan apparti, l-intimati pruvaw ampjament li z-zewg fondi gew mghaqqda

f'wiehed ghax l-ebda wiehed minnhom wahdu ma kien bizzejjed sabiex jaqdi l-bzonnijiet tal-familja taghhom.

Il-principju huwa li min jallega jrid jipprova. Mill-assjem tal-provi prodotti, l-Bord huwa tal-fehma li r-rikorrenti ma rnexxilhiex tipprova l-kawzali li fuqhom ibbazat it-talbiet taghha, filwaqt li l-intimati rribattew sodisfacentament l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur