**Bord li Jirregola l-Qbejjel
Ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u
Kemmuna**

**Chairman: Magistrat Dr. Paul Coppini LL.D.**

**Seduta tal-lum l-Erbgha 4 ta' April 2001**

**Rikors Nru. 7/1998**

Perit Paul Mercieca

vs

Rosa armla Debono u ghall-interess li jista' jkollhom Salvatore u Carmela konjugi Rapa u b'digriet tas-16 ta' Frar 2000 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Salvatore u Carmela konjugi Rapa stante l-mewt ta' Rosa Debono fil-mori tal-kawza

**Ic-Chairman;**

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrent wara li ppremetta illi huwa jikri lill-intimata, Rosa armla Debono, bicca raba' ta' cirka nofs tomna cioe' 562.05 metri kwadri, li qeghdha l-Imgarr, Triq Sant'Antnin, u tmiss tramuntana mal-beni tal-familja Mercieca, punent u nofsinhar beni ta' l-istess rikorrent, lvant ma' beni tat-Tabib Mercieca jew aventi kawza tieghu, u ohrajn u dana bil-qbiela ta' hamsin centezmu (50c) fis-sena li jithallas bis-sena f'Santa Maria;

Illi l-intimata Debono minghajr il-kunsens tal-esponenti ssullokat jew cedit l-lokazzjoni lill-intimati konjugi Rapa li pero' qatt ma gew rikonoxxuti bhala inkwilini mill-esponenti;

Illi l-intimata Debono jew l-intimati Rapa bil-kunsens taghha biddlet d-destinazzjoni tal-lokazzjoni billi bniet kmamar fih ghall-annimali, dawwret l-istess raba' b'hajt gholi tal-kantun flok il-hajt li kellha u nkludiet mad-dar ta' l-intimati Rapa parti mill-istess raba, qalghet is-sigar tal-frott li kien hemm fl-istess raba', u mhux qed juzaw u jahdmu r-raba kif suppost;

Illi ghalhekk l-intimata jew min minnhom kisru l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni u ghamlu hsara fir-raba ta' l-esponenti;

Talab illi dan il-Bord, previa l-likwidazzjoni tal-kumpens ghal xi benefikati li setghu saru mill-intimata jew min minnhom, basta li dawn ikunu benefikati veri u permessi mil-ligi, joghgbu ma jawtorizzax l-lokazzjoni ta' l-imsemmi bicca raba favur l-intimata Debono jew min minnhom wara Santa Maria li gejja, tikkundannhom sabiex jizgumbraw mill-istess raba' fiz-zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dan il-Bord.

Ra r-Risposta ta' l-intimati fis-sens illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt, stante illi fl-ewwel lok, ic-cessjoni tad-drittijiet lokatizzji da parti ta' Rosa Debono lil Carmela Rapa hija permessibbli u ammissibbli ai termini tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex Carmela Rapa tigi dixxendenti lineari ta' Rosa Debono illi tigi nannitha.

Illi rigward l-kawzali tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond lokatizzju, din hija allegazzjoni fiergha u immaginarja illi gia giet dedotta mir-rikorenti in gudizzju fl-Avviz fl-ismijiet premessi, Avviz numru 45/91, deciz mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri fil-24 ta' Marzu 1998. Id-decizjoni ta' dik il-Qorti ghal dak illi jirrigwarda l-fatti illum tikkostitwixxi gudikat bejn il-partijiet, u ghaldaqstant in kwantu jirrigwarda l-allegazzjonijiet fattwali tar-rikorrenti, l-esponenti qeghdin minn issa jecepixxu r-*res gudicata* kontra t-talbiet tar-rikorrenti.

Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Ra d-digriet tas-17 ta' Frar 1999 li bih intlaqghet it-talba ghall-allegazzjoni tal-process fl-istess ismijiet Avviz Nru. 45/91 deciz mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), fil-24 ta' Marzu 1998.

Ra d-digriet tal-21 ta' April 1999 fejn gew nominati bhala membri teknici: l-A.I.C. Frederick Valentino u s-Sur Anthony Mifsud li kellhom jaccedu fuq il-post in kwistjoni u jaghmlu l-konstatazzjonijiet taghhom.

Ra r-relazzjoni ta' l-istess membri teknici datata l-31 ta' Ottubru 1999.

Sema' x-xhieda prodotti.

Ra n-Noti ta' referenzi rispettivi tal-kontendenti.

Ra l-atti l-ohra kollha tar-Rikors, inkluzi l-atti tal-kawza Avviz Nru. 45/91 fuq indikat.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors l-A.I.C. Paul Mercieca qieghed jitlob it-terminazzoni tal-qbiela tar-raba msemmija ghal zewg ragunijiet:

(i) minhabba sullokazzjoni jew cessjoni tal-lokazzjoni mhux awtorizzata; (Art. 4(2)© tal-Kap.199); u

(ii) ghax l-intimata/i ghamlu xogholijiet li bihom bidlu d-destinazzjoni tal-lokazzjoni {Art.4(2)(f)} .

Illi qabel ma jibda jaghmel l-ezami mehtieg sabiex jara jekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrent humiex gustifikati, ic-Chairman jehtieglu qabel xejn jinvestiga l-eccezzjoni tar-'res gudicata' imqajma mill-intimati. Huwa minnu illi din il-kwstjoni gia kienet tifforma l-mertu ta' l-Avviz Inferjuri fuq indikat. Imma s-sentenza li nghatat f'dik il-kawza kienet tirrigwarda biss in-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti t'Ghawdex (sede Inferjuri) li tisma l-kaz, meta si tratta minn bicca raba pposseduta bi qbiela. Il-Qorti f'dik l-okkazjoni ma ddecidiet xejn fuq il-mertu u lanqas setghet tiddeciedi, gialdarba iddikjarat ruhha inkompetenti li tiehu konjizzjoni tal-kaz. Ghalhekk din l-eccezzjoni preliminari m'ghandha ebda bazi legali u qeghdha minn issa tigi respinta.

Dwar il-kwistjoni tas-sullokazzjoni jew cessjoni tad-drittijiet lokatizji da parti ta' l-intimata Rosa Debono ghal fuq l-intimati l-ohra, irrizulta illi l-imsemmija Rosa Debono, li mietet fil-mori tas-smiegh ta' dan il-kaz, kienet tigi n-nanna ta' l-intimata Carmela Rapa, u kien ilha ghal zmien twil tirrisjedi maghha u zewgha l-intimat l-iehor Salvatore Rapa, fil-fond li jigi quddiem l-ghalqa 'de quo'. Infatti fil-bidu tas-snin tmenin kienet saret korrispondenza mar-rikorrent sabiex dan jirrikonoxxi lil din Carmela Rapa fil-qbiela minflok nannitha Rosa Debono, li ma kienitx ghada tiflah tahdem ir-raba. Pero' r-rikorrent baqa' jrrifjuta li jaghmel dan, ghaliex kif jidher ukoll mill-ahhar ricevuta rilaxxjata minnu u li kienet tkopri s-snin, 1982, 1983 u 1984, din inharget fuq Rosa Debono; (ara ittri mibghuta mill-Avukat Dr. Carmelo Galea f'isem l-intimati: Dokti. CR.1 u C.R.2 a fol. 41, 42 tal-process u Dok. CA.1 a fol. 39 ta' l-Avviz Nru.45/94).

L-Art. 2 tal-Kap. 199 ifisser illi:

"kerrej" jinkludi kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja…;
"membru tal-familja" tfisser axxendent lineari, dixxendent lineari…;
"cessjonarju tal-kirja" tinkludi … il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew tacitu tal-kerrej…".

Huwa evidenti ghalhekk illi l-ligi tippermetti cessjoni tal-qbiela mill-inklwilin ghal dixxendent lineari bhalma ghandna fil-kaz presenti minn-nanna ghan-neputija (tifla tat-tifla taghha); (ara wkoll: "L.Bonnici et v. M. Mizzi Bord/Ghawdex: 14.12.77). Ir-rikorrrent jikkontendi illi l-qbiela giet moghddija fuq l-intimat Salvatore Rapa li ma jigi xejn mill-inkwilina, imma apparti l-fatt illi din l-allegazzjoni ma giet ippruvata mkien, ma jidhirx illi qatt kienet l-intenzjoni tal-legislatur illi jipprojbixxi lir-ragel milli jaghti daqqa t'id lil martu cessjonarja fir-raba mqabbla. Barra minn hekk, in segwitu ghall-mewt ta' l-intimata Rosa

Debono, l-intimata l-ohra Carmela Rapa wirtet il-lokazzjoni ta' din ir-raba bis-sahha tat-testment ta' nannitha in atti Nutar Paul Pisani tal-11 ta' Settembru 1990 (a fol. 27, 28). Ghaldaqstant safejn it-talba tar-rikorrent hija bbazata fuq is-sullokazzjoni jew cessjoni inawtorizzata, din qed tigi michuda.

Jibqa' ghalhekk biss sabiex tigi investigata l-allegazzjoni dwar ix-xogholijiet maghmula mill-intimati fir-raba mqabbla, minghajr il-kunsens tas-sid u li bihom bidlu d-destinazzjoni tal-fond. Il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza "G. Magro v. E. Mizzi" (22.1.71), fuq appell minn decizjoni tal-Bord tal-Kera, li kien ittratta raguni simili fil-ligi tal-Kera ta' fondi urbani ghat-terminazzoni tal-kirja, spjegat illi:

".. biex il-ksur ta' patt kontrattwali ta' kiri jaghti lok ghax-xoljiment tal-kuntratt skond il-ligi civili, jew ghall-izgumbrament skond il-ligi specjali, il-ksur irid ikun evidentement ta' xi gravita' apprezzabbli u proporzjonata".

Fil-kaz in ezami jidher illi r-rikorrent qieghed jilmenta mill-kostruzzjoni ta' diversi kmamar f'parti mir-raba mikrija, mill-inalzament tal-hitan li jiccirkondaw l-ghalqa u mill-fatt illi l-intimati Rapa nifdu l-ghalqa mad-dar taghhom, b'tali mod li parti minnha spiccat il-gnien ta' l-istess dar u nfethet apertura ohra li mill-ghalqa tikkonduci ghal raba ohra f'idejn l-intimati (ara pjanta esebita a fol. 29 fejn jidhru sew dawn il-hwejjeg). L-esperti teknici tal-Bord ukoll jikkonfermaw fir-rapport taghhom l-ezistenza ta' dawn ix-xogholijet edilizji u jaghtu deskrizzjoni dettaljata taghhom (ara rapport a fol. 21-23 tal-process).

Irrizulta mill-provi illi din il-bicca raba originarjament kienet giet imqabbla lil Salvatore Debono li kien jigi missier Geraldu Debono, r-ragel ta' l-inimata Rosa Debono. L-istess Rosa Debono tghid fix-xhieda taghha illi fi zmien il-gwerra hija kienet talbitha lis-sinjura Virginia Mercieca, omm ir-rikorrent, sabiex ikunu jistghu irabbu l-bhejjem fiha. Il-familja Debono kienu dik il-habta gia jirrisjedu fid-dar, proprjeta' ta' Virginja Mercieca wkoll, li tigi ezattament quddiem ir-raba in kwistjoni. Geraldu Debono kien jahdem ta' burdnar, imma kien izomm l-annimali wkoll u ghalhekk malli giet f'idejhom din ir-raba bena hemmhekk xi kmamar biex izomm l-annimali fihom. Gara illi in segwitu ghall-mewt tas-sinjura Mercieca, il-proprjeta' tar-raba giet ghand ir-rikorrent, filwaqt illi d-dar messet lil huh Joseph Mercieca. Id-dar xtrawha l-konjugi Rapa u marru jghixu fiha flimkien ma' Rosa Debono, imma r-rikorrent l-ghalqa ma riedx ibieghha.

Ghalkemm ma tantx kien preciz fuq dati, jidher illi r-rikorrent jghid illi skopra b'dawn ix-xogholijet edilizji fl-ghalqa tieghu f'xi zmien wara s-sena 1984 li kienet l-ahhar sena li accetta hlas ta' qbiela. Hu spjega illi kien ilu zmien twil ma jersaq fl-inhawi billi kien ikun imhabbat hafna bix-xoghol tal-Qorti f'Malta. Meta kien ghadu tifel kienu joqghodu fid-dar ta' quddiem l-ghalqa in kwistjoni, li mbaghad inkriet lil ta' Debono sakemm spiccat inxtrat mill-intimati Rapa kif gia

nghad. Jiftakar illi ta' tfal li kienu, kienu jaqbzu c-cint biex jidhlu fl-ghalqa li kien fiha biss xi sigar.

Irrizulta minn kopja ta' att ta' divizjoni ta' l-20 ta' April 1920 li giet esebita mir-rikorrent fl-Avviz 45/94 illi l-ghalqa, li din ir-raba tidher illi tifforma parti minnha, kienet giet deskritta hekk:

"… una sola lenza di terreno in parte di mediocre qualita' ed in parte di cattiva qualita', con roccame scoperto, mucchie di pietra ed in cui sono piantati diversi alberi …" ( a fol.79-84).

Zgur ghalhekk illi l-kmamar indikati saru f'xi zmien wara din id-divizjoni. Kif gia ntqal, Rosa Debono qalet illi kien ghamilhom zewgha biex ipoggi l-annimali, ftit wara li r-raba giet f'idejhom. Salvatore Rapa jghid illi huwa kulma ghamel wara li xtara d-dar ta' quddiem l-ghalqa kien illi ghamel xi riparazzjonijiet mehtiega fil-kmamar u biddel it-tisqif taghhom, billi z-zingu li kien hemm qabel qdiem u ghamel minflok l-asbestos. Mill-bqija ma jidhirx illi saru ebda xogholijiet recenti hlief ghaz-zieda ta' zewg filati ohra fuq il-hitan divizorji, msemmja wkoll mill-membri teknici fir-rapport taghhom.

Gara' pero' illi fl-udjenza tat-3 ta' Mejju 2000 quddiem il-Bord, ir-rikorrent li kien qed jixhed biex jaghmel xi kjarifiki fid-deposizzjoni tieghu, gie rinfaccat mill-legali ta' l-intimati bi skrittura ta' transazzjoni raggunta fil-presenza ta' l-istess Avukat fl-24 ta' Marzu 1983 (Dok. CR a fol. 39, 40). Permezz ta' din l-iskrittura il-perit Mercieca minn naha u l-intimata Carmela Rapa, (dakinhar kienet ghadha xebba), kienu lahqu ftehim dwar xi kwistjonijiet li nqalghu bejniethom dwar il-hitan divizorji li jifirdu l-proprjetajiet rispettivi fl-inhawi tal-'Hotba ta' San Gwann' fejn tinsab ir-raba in kwistjoni. F'dik l-iskrittura issir referenza wkoll ghall-pjanta tal-lokal. Ir-rikorrent mistoqsi dwar din l-iskrittura, qal illi huwa ma kienx mar fuq il-post ghax kien imhabbat u halla f'idejn l-A.I.C. Guido Vella. Kopji tal-pjanta relattiva gew esebiti (a fol. 59 u 67), pero' ma jaghtu ebda hjiel dwar xi kien hemm f'dik l-okkazjoni fir-raba 'de quo', billi l-perit illimita ruhu biss ghall-bitha fil-proprjeta' ta' l-intimati fejn kien ser jinbidel il-hajt divizorju. Mistoqsi jekk kienx ra x'kien hemm fir-raba in kwistjoni, il-perit Vella ma gharafx iwiegeb. Din il-pjanta ghalhekk ftit tista' tkun ta' ghajnuna sabiex jigi stabbilit meta setghu saru l-kostruzzjonijiet ndikati.

Ir-rikorrent isostni illi huwa sar jaf bit-tibdiliet minnu lmentati xi zmien wara li kienet saret l-iskrittura msemmija. Zgur illi l-fetha mill-bitha ta' l-intimati ghar-raba tar-rikorrenti saret wara li giet redatta l-pjanta annessa ma' dik l-iskrittura, billi fuq il-pjanta ma hemm ebda indikazzjoni taghha. Hekk ukoll l-ahhar zewg filati fil-hajt periferiku deskritt fil-paragrafu (e) tar-relazzjoni peritali, jidhru li huma recenti. Pero' ma hemm ebda indikazzjoni preciza ta' meta setghet saret l-apertura l-ohra li taghti ghal raba ohra ta' l-intimati fuq in-naha ta' wara. Madankollu, saru meta saru dawn it-tibdiliet, anke jekk mhux bil-kunsens tas-sid, ma jidhirx illi huma tali li jimmeritaw is-sanzjonijiet

tal-ligi, ghax kif intqal fil-kawza "Briffa vs Duca" citata mill-intimati fin-Nota ta' referenzi taghhom, (App.30.6.47 XXXIII.i.181):

"L-iskop tal-ligi li tipprojbixxi lill-inkwilin li jbiddel id-destinazzjoni tal-fond, mhux dak li javvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kull cirkostanza, anke l-izjed zghira u genwina, biex jippriva lill-inkwilin mit-tgawdija tal-haga mikrija".

Certament illi la l-fethiet imsemmija u lanqas iz-zewg filati zejda fuq il-hajt ma bidlu d-destinazzjoni tal-fond mikri, u dawn jistghu facilment jigu rimedjati fi tmiem il-kirja.

Ghar-rigward imbaghad tat-tlett ikmamar li hemm fl-ghalqa, nafu fic-cert illi ma kienux jezistu meta saret id-divizjoni fuq imsemmija. Skond Rosa Debono dan ir-raba kien intalab lill-omm ir-rikorrent appuntu biex ikunu jistghu irabbu l-annimali fih, u ghalhekk kienu inbnew dawk il-kmamar. Din ix-xhieda ma giet kontradetta bl-ebda mod. Li seta' sar recentement mill-intimati kien biss riparazzjonijiet ta' l-istess kmamar. F'tali cirkostanzi c-Chairman ma jistghax jghid illi huwa konvint fil-grad ta' certezza mehtieg mil-ligi, illi r-rikorrent baqa' ghal kollox fil-ghama dwar dawn ix-xogholijiet edilizji li kienu saru fir-raba 'de quo' ghal dawn is-snin kollha, sakemm irrifjuta li jaccetta aktar hlas ta' qbiela wara s-sena 1984.

Jibqa' biss sabiex jigi kkunsidrat jekk l-allegazzjoni li parti mir-raba giet konvertita fi gnien jikkostitwix il-bdil tad-destinazzjoni tal-fond kontemplat mil-ligi. Huwa minnu illi l-periti sabu bosta sigar tal-frott fir-raba in kwistjoni, imma l-parti l-kbira xorta baqghet ghalqa ikkoltivata. Irrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni gia citat, illi sigar tal-frott gia kien hemm fir-raba, u kull ma setghu ghamlu l-intimati huwa li bidlu dawk li sadanittant kienu mietu u forsi ziedu xi ftit ohra maghhom, imma b'daqshekk ma sar ebda bdil sostanzjali fin-natura tal-fond lokat. Ghalhekk dan lanqas ma jista' jinghad li jikkostitwixxi l-hsara jew nuqqas ta' tharis tal-kundizzjonijiet tal-kirja kontemplati fl-Art. 4(2)(f) tal-Kap. 199.

Ghal dawn il-motivi, billi l-anqas din ir-raguni ghaliex is-sid jista' jitlob it-terminazzjoni tal-qbiela u r-ripresa tal-pussess tar-raba mikrija ma giet sodisfacentement ippruvata, jichad it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
Deputat Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur