MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Rikors Numru. 7/2006/1

Mattew Gambin (ID Nru 54633M)
Susanna Camilleri (ID Nru 426730M)
Manuel sive Leli Camilleri (ID Nru 693525M) Concetta Bonello (ID Nru 6517)

vs

Nicholas Bezzina

Ra r-rikors promutur :

Illi l-esponenti jikru lill-intimat bicca raba’ ossia ghalqa maghrufa bhala ‘Ta’ Wied Qosta’ fil-limiti tal-Imqabba, min-nofsinhar tmiss ma’ triq, mir-rih fuq tmiss ma’ sqaq u mill-punent tmiss ma’ proprjeta ta’ certu Guzeppi ta’ Petrinu jew l-aventi causa tieghu u dan versu l-kera ta’ ghaxar liri Maltin (Lm10) fis-sena bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet li jirrizultaw mill-kuntratt huwa anness u

mmarkat Dok A. L-iskadenza li jmiss taghlaq fis-19 ta' Gunju 2007;

Illi matul l-ahhar sentejn l-ghalqa surreferita thalliet ma tinhadimx ghal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttiv skond il-kalendarju;

Illi l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni billi biddel id-destinazzjoni tal-istess dan wara li bena fuqha post ghall-abitazzjoni inkluzi 'driveway u 'garage' dan minghajr il-kunsens tar-rikorrenti jew tal-awtur taghhom kif rikjest mil-ligi;

Illi inoltre l-intimat gie li wkoll kiser il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni billi ghamel alterazzjonijiet fir-razzett, borg, barriera, sigar u fil-giebja kif espressament projbit mill-kuntratt ta' lokazzjoni surreferit, dan ukoll minghajr il-kunsens tar-rikorrenti jew tal-awtur taghhom kif rikjest mil-ligi.

Illi ghalhekk l-intimat gie wkoll li deliberatament ghamel hsara fir-raba' tal-esponenti u dan billi l-izvilupp surreferit ma jhallix li r-raba' jintuza u jinhadem ai termini tal-lokazzjoni tal-istess;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu lil dan il-Bord, prevja l-likwidazzjoni tal-kumpens ghal kwalunkwe benefikati veri u permessi mil-ligi li setghu saru mill-intimat, joghgbu ma jawtorrizax il-lokazzjoni tal-imsemmija raba' ossia ghalqa maghrufa bhala 'Ta' Wied Costa' kif hawn fuq deskritta favur l-intimat Bezzina wara Santa Marija tas-sena 2007, tikkundannah sabiex jizgombra mill-istess raba' fiz-zmien qasir u perentorju li jigu lilu prefiss minn dan il-Bord bl-ispejjes kontra l-intimat;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

Illi preliminarjament, it-talba ghar-ripreza tar-raba' de quo tezorbita l-kompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord stante li r-

razzett sitwat mar-raba' in kwistjoni jikkonsisti r-residenza ordinarja ta' l-eccipjenti , ta' martu u ta' uliedu minuri;

Illi r-razzett in kwistjoni illu jikkonsisti r-residenza ordinarja tieghu u tal-familja tieghu, ghal bosta u bosta snin, u r-rikorrenti u/jew l-aventi causa taghhom minn dejjem accettaw l-iskadenzi dovuti minghand l-eccipjenti;

Illi di piu' u minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhuwiex minnu li r-raba' adjacenti mar-razzett thalla ma jinhadimx kif allegat mir-rikorrenti u l-eccipjenti u l-familja tieghu minn dejjem jikkoltivaw l-istess raba' b'ghozza u dedikazzjoni;

Illi inoltre u minghajr ebda pregudizzju ghall premess, l-allegazzjonijiet kontenuti fir-rikors promutur rigward ksur ta' kundizzjonijiet ta' lokazzjoni, u rigwardanti allegata hsara fir-raba' de quo, huma kollox infondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi inoltre u minghajr ebda pregudizzju ghal premess, ma huwiex minnu li l-eccipjenti ghamel xi alterazzjonijiet strutturali estensivi, minghajr il-kunsens tar-rikorrenti u/jew l-aventi causa taghhom, kif allaegat mir-rikorrenti fir-rikors promutur;

Illi t-talbiet avvanzati mir-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kollha kontra l-istess rikorrenti;

Salv eccessjonijiet ulterjuri jekk jkun il-kaz, bl-ispejjes kontra r-rikorrenti;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikos;

Ikkonsidra:

Illi l-ewwel konsiderazzjonijiet li jokkorru jsiru huma rigward l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimat meta

jghid illi dan il-fond si tratta ta’ razzett bir-raba’ mieghu li hu r-residenza tal-intimat u l-familja tieghu ghal bosta snin. L-intimat jidher illi qieghed jikkontesta il-gurisdizzjoni ta’ dan il-Bord ghalkemm mhux daqstant car fl-objezzjoni tieghu meta jghid illi r-rikorrenti u/jew l-aventi causa taghhom minn dejjem accettaw l-iskadenzi dovuti minghand l-eccipjenti. Il-provi mressqa ghall-konsiderazzjoni ta’ dan il-Bord juru illi s-suggett mertu tal-kirja huwa raba’ b’razzett moghtija ghal skopijiet agrikoli u li maz-zmien zdiedu diversi edililizji ohra flimkien mar-razzett originali li bdew iservu bhala r-residenza tal-intimat u l-familja tieghu. L-iskrittura Dok A tiddemostra b’mod inekwivoku illi l-kirja originat fl-1963 favur Giuzeppi Bezzina, missier l-inimat, u s-suggett taghha kien “*l-ghaqa mgharufa ta’ Wied Qosta*”. F’din l-iskrittura s-sid kien impona fost ohrajn l-obbligu li l-inwkilin “*zomm il-fond fi stat tajjeb u m’ghandux d-dritt jaghmel alterazzjonijiet fir-razzett, borg, barriera, sigar u fil-gibja*”. Jekk l-intimat qieghed jirrisjedi fir-razzett estiz, bil-kunsens jew minghajr il-kunsens tas-sid, dan m’ghandux ibiddel in-natura tar-relazzjoni bejn il-partijiet b’mod illi dan il-Bord m’ghandux kompetenza fuq talba mressqa mis-sid dwar l-allegati ksur ta’ kondizzjonijiet;

Kif tenut diversi drabi mill-Qrati taghna, l-kompetenza tat-tribunal hi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi ghalihom, kif ukoll, s’intendi, mit-termini tal-eccezzjonijiet li jitqajmu b’oppposizzjoni ghall-istess talbiet. Issa, r-rikorrenti logikament adew lil dan il-Bord bit-talbiet taghhom la darba l-kwistjoni titratta dwar ksur tal-kondizzjonjiet lokatizzji ta’ din l-ghalqa li takkludi razzett. Il-fatt illi l-intimat issa, jew minn zmien ilu, jghix f’dan ir-razzett ma jbiddel xejn mill-iskop tal-lokazzjoni u mill-gurisdizzjoni tal-Bord u dan ghaliex *in-natura tal-kirja hija ta’ essenza vitali biex tiddetermina l-kompetenza tal-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba* **(Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri App 6 t’Ottubru 2004).** A propozitu ta’ dak deciz fis-sentenza appellata, l-Bord huwa kompetenti jisma u jiddeciedi kawzi li jirrigwardaw kera ta’ raba li jinsab fil-fazi ta’ rilokazzjoni meta r-raba huwa principalment mikri ghall-koltivazzjoni ta’ prodotti agrikoli. L-eccezzjoni tal-intimat ghalhekk qed tkun respinta;

Kwantu ghall-mertu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma motivati fuq tlett ragunijiet kontemplati fl-artikolu 4 (2) (d) u (f) tal-Kap 199. L-ewwel kawzali tirrigwarda l-allegazzjoni li r-raba thalla ma jinhadimx ghal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttiv fl-ahhar sentejn qabel id-data tat-terminazzjoni u ghalhekk kif ravvizat fl-artikolu 4(2) (d). Ezaminati l-provi mressqa in rigward, dan il-Bord m’ghandux ghalfejn jiddelibera fit-tul dwar din il-premessa proprju ghalhiex ma hemmx l-icken prova li dan ir-raba’ ma nhadimx kif allegat mir-rikorrenti. Jekk ir-rikorrenti qeghdin jistriehu fuq l-fatt illi fuq ir-raba’ *de quo* inbnew diversi strutturi matul is-snin u per konsegwenza ir-raba ma nhadimx, allura huma zbaljati ghaliex l-izvilupp sehh fuq parti biss mir-raba u mhux fuq l-intier fejn fadal ammont sostanzjali kif jemergi mill-provi. Ghal dawn il-motivi, r-rikors kwantu bazat fuq din il-premessa qed ikun michud;

It-tieni, t-tielet u r-raba’ raguni vantati mir-rikorrenti sabiex jirriprendu dan ir-raba’ jistghu jkunu trattati bhala kawzali wahda stante li ghandhom fic-centru taghhom l-aspett komuni konsistenti fil-bini ta’ residenza fuq dan ir-raba’ minghajr il-kunsens tar-rikorrenti jew tal-awtur taghhom kif rikjest mil-ligi u minghajr il-kunsens espress tas-sid jew tal-awtur taghhom kif preventivament kawtelat fl-iskrittura li kkostitwiet din il-kirja. Dan l-allegat agir gab mieghu ksur tal-kondizzjoni lokatizja konsistenti fi bdil fid-destinazzjoni tal-fond, alterazzjonijiet fil-haga mikrija u konsegwenti hsara fir-raba. Ezaminati l-atti, dan il-kaz jista’ jkun klassifikat ma’ dawk fejn il-werrieta ta’ fond jidrilhom li ghandhom jedd kontra l-inkwilin li ghamel bdil fil-haga lokata jew ksur ta’ kondizzjoni ohra ghaliex dik l-infrazzjoni saret minghajr il-kunsens tal-awtur taghhom. Tajjeb illi jinzamm fil-mira illi din hija lokazzjoni li tmur lura ghas-sena 1963 u li kienet inghatat originarjament lill-awtur tal-intimat. Jemergi illi maz-zmien saru diversi ziediet strutturali f’dan ir-raba fostom kmamar ghaz-zamma tal-annimali u maz-zmien dan ir-razzett saru ukoll ir-residenza tal-intimat odjern fejn joqghod flimkien ma’ martu u ibnu. Hija meritevoli ukoll menzjoni tal-fatt illi ai termini tal-klawsola numru 3 tal-kuntratt originarju, *l-*

inkwilin Bezzina ghandu izomm il-fond fi stat tajjeb u ma ghandux d-dritt jaghmel alterazzjonijiet fir-razzett borg, barriera, sigar u fil-gibja.

Huwa fatt innegabbli illi parti minn dan ir-raba kien zviluppat b'mod li zdiedet parti sostanzjali mar-razzett gia ezistenti li f'xi zmien beda jintuza bhala r-residenza tal-intimat u missieru u finalment tal-intimat u l-familja tieghu. Dwar dan l-aspett ta' bdil strutturali jemergu diversi principji, fosthom dak ravvizat fil-kawza **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti, App 1.12.2004** fejn il-Qorti tal-Appell irriteniet 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-dgawdija 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;**" L-istess sentenza Debono kontra Tanti. irriteniet illi "<u>Biex wiehed jara x'modifikazzjonijiet huma legittimi jew le ghandu jhares lejn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz. Pero' il-konduttur ma jkunx jista' jaghmel lanqas dawn il-modifikazzjonijiet jekk il-kuntratt tal-lokazzjoni jevvietahomlu, Ara **Kollez Vol. XLIX P I p263"**</u> **(**Sottolinear tal-Bord). Dan il-Bord izda huwa tal-fehma li m;ghandux jinoltra f'dik id-direzzjoni ghaliex, ghad illi kull tibdil kien preventivament vjetat mill-iskrittura originarja, jista' jkun li dan it-tibdil kien tacitament rikonoxxut mill-awtur tar-rikorrenti kif isostni l-intimat. Dan l-izvilupp ma sarx mill-lejl ghan-nhar anzi sar fuq medda ta' snin u r-rikorrenti huma konsapevoli ta' dan;

Harsa lejn l-affidavit ta' Mattew Gambin, turi illi huwa ma jaf xejn dwar jekk l-awtur tieghu kienx ta l-kunsens ghall-bini tal-istrutturi u sabiex l-intimat jibda jirrisjedi fir-razzett. Huwa jiftakar li kulma kien hemm fuq l-ghalqa kien biss kamra u ghorfa flimkien ma' bir u fetha ta' barriera. Din l-

ghalqa kienet tappartjeni lill-kugin tieghu li qatt ma kien jersaq fiha u kull meta kellmu qatt ma tah x'jifhem illi kien jaf jew ta permess biex isir xi tibdil. Mal-mewt tal-kugin tieghu, r-rikorrenti werrieta. Leli Camilleri, li huwa korikorrenti u kugin tal-awtur tieghu Nikola Camilleri, jghid illi tmintax-il sena ilu missier l-intimat beda jibni xi bini fuq din l-ghalqa konsistenti "f'remissa u maqjel u mbaghad xi kulltant kien itella maqjel iehor" Pertinenti hafna izda, d-dikjarrazjoni li ssegwi wara din meta jghid : "Jien kont qeghedtlu jekk kienx qal lil Nikola Camilleri dwar dan il-bini u li kien qieghed jaghmel fl-ghalqa mqabbla lilu u hu kien jghidli, "X'irrid nghidlu?"" Nikola Camilleri huwa l-werriet ta' Guzeppi Camilleri u kugin tar-rikorrenti, u allura il-Bord ghandu jifhem illi dan l-izvilupp sar fi zmien ta' Nikola Camilleri. Pero' ma jistghax il-Bord ma jinnutax kif dawn ix-xhieda dehru daqstant preokuppati bl-izvilupp tant li gibdu l-attenzjoni tal-inkwilin u minkejja din il-preokupazzjoni kollha ma jghidu xejn dwar ir-rejazzjoni tal-awtur taghhom. Jekk kellhom interess jissenjalaw dan kollu lill-inkwilin wiehed jifhem li marru jghidu l-istess lis-sid li huwa l-kugin taghhom u li finalment spiccaw biex wirtuh. Ghalhekk dan il-Bord huwa rinfaccjat b'xewg xenarji. L-ewwel wahda li r-rikorrenti kienu urew il-preokkupazzjoni taghhom mal-awtur tal-intimat dwar il-bini u waqfu hemm. It-tieni wahda li kienu gharrfu lill-awtur taghhom u dan ma ghamel xejn dwaru. L-ewwel ipotezi hija 'l hinn hafna mill-probabbli filwaqt illi it-tieni ipotezi hija aktar rejali u issa r-rikorrenti qeghdin jonqsu jizvelaw x'kienet ir-rejazzjoni tal-kugin taghhom.

F'kazi bhal dawn dejjem irid jinzamm fil-mira l-massimu *ei incumbit probatio qui dicit non ei qui negat*, grad li fil-fehma tal-Bord baqa' ma ntlahaqx. Huma r-rikorrenti li qeghdin jallegaw li dan it-tibdil sar minghajr il-permess tal-awtur taghhom izda l-fatti juru illi l-awtur taghhom kien konsapevoli ta' l-istess u ghalhekk tacitament accetta dak kollu li kien sar mill-inkwilin tieghu.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jichad it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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