MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2004

Rikors Numru. 6/2000/1

Anton, Lewis u Joseph ilkoll ahwa Portelli u b'nota tas-26 ta' Frar 2002 Maria mart Anton Portelli assumiet l-atti tar-rikors minflok zewgha Anton Portelli

vs

Gregory Grech

Illum 6 ta' Ottubru 2004

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma proprjetarji ta' porzjoni raba' msejha "Ta' Tongor" fil-limiti ta' Kercem, Ghawdex konsistenti f'zewg porzjonijiet disgunti, wahda tal-kejl ta' madwar tliet mija u erbgha u ghoxrin metri kwadri (324m.k.) u l-ohra tal-kejl ta' madwar erba' mija u erbghin metri kwadri (440m.k.) illi huma mwellija lill-intimat versu l-qbiela ta' lira Maltija (Lm1) pagabbli fil-15 ta' Awissu ta' kull sena.

Illi l-esponenti ghandhom bzonn dan ir-raba sabiex jigi wzat ghall-skopijiet agrikoli mill-esponenti Anton Protelli;

Illi finalment l-intimat arreka jew halla jew ippermetta lil min jarreka hsarat fl-istess raba, fil-hitan ta’ recint taghha u sahansitra elimina l-qsami bejn din ir-raba u raba iehor attigwu; ikkonsolida parti mir-raba ta’ l-esponenti ma’ raba’ iehor proprjeta’ ta’ terzi persuni, kif ukoll ikkostruwixxa bini illegali fuq din l-istess raba, u finalment halla lil min jezercita drittijiet inezistenti fuq din il-istess raba.

Talbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom li jirriprendu lura l-pussess tar-raba hawn fuq imsemmi wara l-iskadenza tal-15 ta’ Awissu 2001, taht dawk il-provvedimenti illi dan il-Bord jidhirlu xierqa, prevja illi okkorrendo jigi likwidat il-kumpens talvolta dovut lill-intimat skond il-ligi.

Ra r-Risposta ta’ l-intimat fis-sens illi:

Illi l-esponenti qieghed jikkontesta bhala nfondati fid-dritt u fil-fatt l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti. Dan ghaliex mhux minnu li l-esponenti agixxa bi kwalunkwe mod hu bi ksur ta’ l-obbligi tieghu bhala inkwilin. Ghall-kuntrarju huwa ghamel benefikati fl-istess art, gabha ‘l quddiem u sahansitra ghamel gheluq sabiex ma jippermettix il-passgg minnha da parti ta’ terzi.

Illi fuq il-post ghad hemm marki permanenti li jaghzlu definittivament u bl-iktar mod preciz din l-art minn dik ta’ terzi.

Illi huwa kkontestat ukoll li r-rikorrenti jkunu jistghu jbieghu l-art lokata lilu lil terzi u maghhom gia sar arrangament dwar it-trasferiment ta’ l-art.

L-uniku xoghol li sar mill-esponenti jikkonsti f’bicca ripar temporanju ghal zmien ix-xitwa sabiex iservi bhala mixtla. Din l-inqas tiggustifika r-ripresa tal-pussess mir-rikorrenti.

Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Ra l-verbal tieghu tat-12 ta' Mejju 2004 fejn halla r-Rikors ghal-lum ghad-decizjoni.

Ra n-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ra l-atti l-ohra kollha.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja ezistenti favur l-intimat u r-ripresa tal-pussess taz-zewg bicciet raba ndikati ghal diversi ragunijiet relatati ma' hsarat ikkagunati f'din ir-raba u ghax ghandhom bzonnha ghall-uzu taghhom.

Imma qabel ma wiehed jidhol f'ezami ta' kull wahda minn dawn ir-ragunijiet ghaliex qed tintalab ir-ripresa, jinhtieg li tigi ezaminata kwistjoni proceduraali li ngibdet l-attenzjoni ghaliha mill-intimat fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tieghu. Gara illi fil-mori tas-smiegh ta' dan ir-Rikors, ir-rikorrent Anton Portelli issepara, minn ma' martu permezz ta' kuntratt ta' separazzjoni konsenswali. Fost il-beni li gew assenjati lill-mara tieghu b'dan il-kuntratt, kien hemm is-sehem indiviz miz-zewg bicciet raba in kwistjoni, li kienu parafernali tar-rikorrent Anton Portelli.[1] Infatti permezz ta' Nota tas-26 ta' Frar 2003 l-imsemmija Maria Porteli assumiet l-atti ta' dan ir-Rikors minflok zewgha Anton. Gara pero' illi mkien f'dak il-kuntratt ma jirrizulta illi, flimkien ma' dik ir-raba gew ceduti wkoll lil martu d-drittijiet litigjuzi li Anton Portelli kellu dwarhom, b'referneza ghall-procedeuri prezenti. L-intimat qieghed ghalhekk isostni illi Maria Portelli m'ghandhiex *locus standi* f'dawn l-atti u li l-prezenza taghha konsegwentement hija rregolari.

Dwar kwistjoni simili li nqalghet f'kawza quddiem il-Bord tal-Kera f'Malta meta proprjeta' illi taghha s-sid kien qed jitlob ir-ripresa giet trasferita fil-mori tal-kawza u s-sid il-gdid assuma l-atti minflok is-sid originali, il-Qorti ta' l-

[1] Ara kuntratt relattiv li kopja tieghu tinsab esebita a fol.412 -427 tal-process;ir-raba mertu ta' dan ir-Rikors,,ghalkemm indikata b'isem differenti, hija x'aktarx dik elenkata fil-paragrafu (vi) a fol.420

Appell qalet illi: *"L-artikolu 1551(illum 1469) tal-Kodici Civili taht is-sub-Titolu VII tat-Titolu VI tat-Tieni Taqsima, intitolat 'Fuq ic-Cessjoni ta' Kreditu u Jeddijiet ohra' jikontempla inter alia ic-cessjoni jew bejgh ta' jeddijiet jew ta' azzjoni (fit-test Ingliz: cause of action) u l-artikolu 1562(2) (illum 1483(2)) jghid li l-jedd jitqies litigjuz inter alia meta jjkun hemm kawza ikkontestata fuq jekk hemmx dak il-jedd;*

Fil-kaz prezenti r-rikorrenti originali Alexander Apap Bologna, meta pprezenta r-rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera biex jirriprendi l-pussess tal-fond de quo, kien qieghed jippretendi li, ghar-ragunijiet hemm imsemmija, huwa kellu l-jedd li jirriprendi dak il-pussess u fil-fatt dan il-jedd kien litigjuz billi kien hemm kawza ikkontestata fuq jekk kienx dak il-jedd pretiz mir-rikorrent Alexander Apap Bologna;

Issa minn ezami tal-kuntratt fuq imsemmi …. ma jirrizulta bl-ebda mod li meta Alexander Apap Bologna kkonceda in enfitewsi temporanja il-fond de quo lill-kumpanija fuq imsemmija, huwa ceda lill-istess kumpanija l-jedd litigjuz fuq imsemmi…. Kif jidher mill-artikolu 1483 (illum 1469)Kodici Civili, biex ikun hemm cessjoni ta' jedd jehtieg li jkun sar fethim fuq il-jedd, u fuq il-prezz ….id-dritt ta' l-akkwirent il-gdid li jkompli l-proceduri huwa dipendenti fuq ic-cessjoni favur tieghu tal-jedd litigjuz pretiz f'dawk il-proceduri u jekk ma tkunx saret din ic-cessjoni, il-jedd litigjuz jibqa' ta' min jippretendih originarjament."[2]

Jirrizulta ghalhekk illi l-assunzjoni ta' l-atti da parti ta' Maria Portelli mhiex valida u ghall-finijiet tal-ligi, zewgha Anton Portelli ghadu rikorrent flimkien ma' hutu f'dawn il-proceduri. Sa fejn ghalhekk it-talba ghar-ripresa hija bbazata fuq il-htiega da parti ta' l-istess Anton Portelli jew ta' Maria Portelli, li jikkultivaw huma din ir-raba, ma tistax tintlaqa'. Dan ghaliex fir-rigward ta' Anton Portelli, gialdarba dan illum ttrasferixxa s-sehem tieghu minn din ir-raba, m'ghadx baqghalu interess guridiku fiha, u fir-rigward ta' Maria Portelli, ghar-ragunijet gia msemmija, m'ghandhiex locus standi f'dan il-gudizzju. Ir-rikorrenti l-

[2] Appell: Alexander Apap Bologna vs Dr.Joseph Xuereb M.D.:2.7.1984 kollez. Vol.LXVIII.ii.p.194

ohra, l-ahwa Lewis u Joseph Porelli, ma vvantaw ebda pretensjonijiet f'dan ir-rigward, u mkien fir-rikors ma ssemma illi xi hadd minnhom jippretendi li ghandu bzonn l-istess raba sabiex tinhadem minnu.

Jibqa' biss ghalhekk sabiex jigi ezaminat jekk it-talba ghar-ripresa tistax tinlaqa' a bazi tar-ragunijiet l-ohra msemmija mir-rikorrenti. Qed jigi allegat illi l-intimat matul il-kors tal-kirja:

i. ghamel jew halla jew ippermetta lil min jaghmel hsarat fl-istess raba' u fil-hitan tar-recint taghha;

ii. elimina il-qsami bejn din ir-raba u raba iehor attigwu u kkonsolida parti mir-raba taghhom ma' raba iehor proprjeta' ta' terzi;

iii. ikkostruwixxa bini llegali fuq l-istess raba' u

iv. halla lil min jezercita drittijiet inezistenti fuqha.[3]

Dawn l-ilmenti jistghu kollha jigu kunsidrati bhala hsarat li jinkwadraw ruhhom taht dak li jipprovdi l-artikolu 4(2) (f) tal-Kap.69. Dwar ir-ragunijiet imsemmija f'dan il-paragrafu, intqal mill-Qorti ta' l-Appell illi: "…. *Biex il-ksur ta' patt kuntrattwali 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."*[4]

(i) dwar l-allegat hsara fil-hajt tar-recint: irrizulta illi l-gar ta' l-intimat ried idawwar il-gnien tieghu b'hajt tal-kantun. Dan ghamlu kollu fuq proprjeta' tieghu u ghalhekk ma giet mittiefsa ebda parti mir-raba tar-rikorrenti;

---

[3] ara ritratti esebiti minnhom a fol.13 fl-udjenza tat-8.11.00

[4] Appell mill-Bord tal-Kera : G.Magro vs E.Mizzi:22.01.1971

(ii) gie ammess mill-intimat illi hemm xi qsami nieqsa bejn ir-raba tar-rikorrenti u dik ta' terzi; (dan x'aktrax sar biex jiffacilita l-kultivazzjoni ta' l-ghelieqi mahduma mill-intimat); madankollu dawk tal-gnub ghadhom hemm u jezistu wkoll marki biz-zebgha li jindikaw tajjeb il-konfini bejn il-proprejtajiet rispettivi;

(iii) il-bini llegali li jirreferu ghalieh ir-rikorrenti jikkonsisti f'semplici kostruzzjoni provizorja bix-*sheeting* tal-*corrugated plastic,* bhal speci ta' serra, li facilment tista' titnehhha minghajr ma thalli ebda hsara;

(iv) irrizulta illi xi girien fethu tieqa zghira fil-proprjeta' taghhom, vicin ir-raba tar-rikorrenti; imma din il-fetha ma saritx fil-hajt divizorju u lanqas taghti ghal fuq il-proprjeta' ta' Portelli; ghalhekk ma gew lesi ebda drittijiet tar-rikorrenti.

Hija f'waqtha wkoll l-osservazzjoni ta' l-intimat maghmula fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tieghu illi dawn il-hwejjeg kollha li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti, kien ilhom li saru jafu bihom ta' l-anqas minn meta accedew fuq il-post fl-okkazjoni tad-denunzja tas-successjoni ta' ommhom li mietet fl-1987[5]. Minn dakinhar sa kemm gie ntavolat dan ir-Rikors, ir-rikorrenti qatt ma pprotestaw dwar dan u baqghu jaccettaw il-qbiela. Kien hemm ghalhekk l-akkwiexxenza taghhom ghal kull ma sar b'detriment ghall-pretensjoni prezenti taghhom.

Ghal dawn il-motivi, billi r-ragunijiet ghaliex ir-rikorrenti qeghdin jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja taz-zewg bicciet raba ndikati fir-Rikors u mqabblin ghand l-intimat ma gewx ppruvati, tichad it-talba, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb

---

[5] ara kopja ta' l-att ta' separazzjoni fuq imsemmi

D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur

< Sentenza Finali >

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