MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tas-17 ta' Gunju, 2005

Avviz Numru. 88/2000/1

Angelo Said .

vs

Alfred Portelli .

Il-Qorti ,

Rat l-Avviz li permezz tiegħu l-attur talab lill-konvenut jgħid għaliex m'għandux jiġi kkundannat minn din il-Qorti sabiex ineħħi r-rampa, il-pilastri, il-bowser ta' l-ilma li int għamilt fil-proprjeta' tal-mittenti msejħa tax-Xemmiex fil-limiti tan-Nadur ta' jekl ta' ċirka tlett itmijiet pari għal 3372 m^2 kif ukoll s-siġar tal-larinġ li ħawwilt fl-istess raba mingħajr il-permess tas-sid .

Bl-ispejjeż u kompriżi dawk tal-ittra interpellatorja tad-29 tas-Settembru kollha kontra il-konvenut li jibqa' minn issa imħarrek għas-subizzjoni .

Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li eċċepixxa illi:

1. Illi qabel xejn l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu għall-art de quo .

2. Illi d-domandi attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt in kwantu dak kollu li għamel l-esponenti fl-art imsemmija fl-avviż jikkostitwixxi benefikat magħmul mill-esponenti fl-istess art bħala inkwilin tagħha sabiex tkun tista' tiġi utilizzata aħjar l-istess art skond l-iskop li għalih hija mikrija għandu .

3. Illi s-siġar tal-larinġ tħawwlu bosta snin ilu bil-kunsens u l-akwiexxenza tas-sid . Il-bowser sar sabiex titjieb is-sistema ta' l-irrigazzjoni ta' l-art u r-rampa hija intiża biex l-art tkun aċċessibbli aħjar .

4. Illi ma kienx meħtieġ il-kunsens tas-sid għal dawn ix-xogħlijiet .

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri .

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa .

Rat il-verbal tagħha ta' l-1 ta' Marzu 2005 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet tal-konvenut .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta’ din il-kawża l-attur qed jitlob li l-konvenut jiġi kkundannat ineħħi rampa, siġar tal-frott, żewġ pilastri u tank ta' l-ilma mill-għalqa mikrija lilu, għax allegatament magħmula mingħajr il-kunsens tiegħu bħala s-sid .

In linea preliminari l-konvenut eċċepixxa illi l-attur irid qabel xejn jipprova t-titolu tiegħu fuq din l-għalqa . Għalkemm l-attur qal illi kien xtara l-għalqa xi ħames snin qabel ma saret il-kawża u pprometta li jesebixxi kopja ta' l-att ta' l-akkwist tiegħu, l-attur baqa' ma għamel xejn minn

dan sabiex jipprova t-titolu tiegħu . Madankollu l-konvenut stess fid-depożizzjoni tiegħu jammetti li l-attur kien xtara l-istess għalqa, xi żmien qabel u jirrikonoxxieh bħala s-sid ; " … *dan kien għandna u xtrah xi għaxar snin ilu*."[1]

Jibqa' għalhekk sabiex jiġi determinat jekk il-ħwejjeġ imsemmija mill-attur fl-Avviz tiegħu, li mill-provi miġbura ma jidhirx illi saru bil-kunsens tas-sid, għandhomx jitneħħew, kif fil-fatt qed jitlob l-istess attur . Il-Kodiċi Ċivili tagħna jistipula f'dan ir-rigward illi : "**Il-kerrej matul il-kiri, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'għandux jedd jitlob il-ħlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti magħmula mingħajr dan il-kunsens**." [2]

Madankollu jidher illi l-Qrati tagħna matul iż-żmenijiet bdew jinterpretaw din id-dispożizzjoni tal-liġi b'mod ferm anqas riġidu, b'tali mod illi : "*Għalkemm skond l-art. 1653(1) tal-Kodici Ċivili (illum l-art. 1564(1)), il-kerrej, matul il-kiri ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, dina d-dispożizzjoni, fid-dawl tad-dottrina, ġiet mill-Qrati tagħna interpretata fis-sens illi l-kerrej jista' jagħmel alterazzjonijiet, purche' jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippreġudikax id-drittijiet tal-proprjetarju, speċjalment in kwantu għas-solidita' tal-fabbrika, u meta dawn l-alterazzjonijiet ikunu neċessarji jew utili għat-tgawdija tal-post, u jista' l-fond jiġi ripristinat kif kien qabel meta tispiċċa l-lokazzjoni.*" [3]

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami jirriżulta illi :

1. is-siġar tal-frott ħadu post oħrajn illi kien hemm fl-għalqa in kwistjoni u li kienu mietu

[1] Ara depożizzjoni tal-konvenut tal-5 ta' Ottubru 2004 a fol. 24 tal-process .
[2] art. 1564(1) Kap. 16 .
[3] Angelo Grech vs Giuseppe Gauci : Appell : 1.05.1053; Maria Stella Lewkowicz vs Joseph Portelli : Prim'Awla : 5.06.1959 .

2. ir-rampa tal-ġebel miksija bis-siment, saret biex il-konvenut ikollu aċċess aħjar bil-moħriet mekkaniku għall-għalqa mikrija lilu ;

3. it-tank ta' l-ilma tpoġġa sabiex ikunu jista' jisqi s-siġar u uċuħ ta-raba li l-konvenut għandu f'din l-għalqa bis-sistema moderna tad-*drip irrigation;* u
4. l-pilasti tal-konkos imdeffsa ġol-ħamrija saru biex it-tank jiġi sospiż minnhom ħalli jiffaċilita' t-trasport tiegħu meta jkun jenħtieġ li jimtela' bl-ilma mill-ġdid .

Huwa evidenti illi dawn l-affarijiet jistgħu kollha jiġu kkonsidrati bħala miljoramenti li saru sabiex il-konvenut ikun jsta' jgawdi l-għalqa mikrija lilu b'mod aħjar u iżjed effiċjenti fiż-żmenijiet ta' llum . Kollox jista' jerġa' jitneħħa fit-tmiem tal-kirja, u lanqas jista' jingħad illi l-istess affarijiet qegħdin jikkawżaw xi dannu għas-sid jew jekk jitneħħew ser iħallu xi ħsara fil-proprjeta' tiegħu .

Għaldaqstant jirriżultaw sodisfatti il-kundizzjonijiet stabiliti mil-ġurisprudenza f'dan ir-rigward u konsegwentement it-talba attriċi ma' tistgħax tintlaqa' .

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi tiċħad l-istess talba attriċi bl-ispejjeż kontra l-attur .

< Sentenza Finali >

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