MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR. JOSEPH CASSAR

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2005

Rikors Numru. 18/1999/1

Markis Joseph Philip Testaferrata Bonici, Rita Testaferrata Bonici u Marie Bianchi

Vs

Evelyn Micallef xebba, Rosa mart Guiseppi Vella u Maria mart John Muscat u b'digriet tal-15 ta' Marzu, 2004 intervjena fil-kawza in statu et terminis Angelo Agius

Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fit-18 ta' Ottubru, 1999 fejn espona:

Illi huma jikru lill-intimata l-ghalqa maghrufa bhala ix-Xaghara tar-Rghad fil-limiti ta' l-Imgarr, Malta bil-qbiela ta' hames liri maltin fis-sena. Il-qbiela li jmiss fil-15 ta' Awissu, 2000;

Illi l-intimata kisret il-kondizzjonijiet tal-qbiela fuq imsemmija billi naqset li tuza r-raba skond kif mehtieg mis-sengha, issullokat l-istess ghalqa lil terzi u naqset li thallas puntwalment il-qbiela dovuta;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jittermina l-lokazzjoni tar-raba fuq imsemmi u dan minhabba l-ksur tal-kondizzjonijiet ta' l-istess kirja u n-nuqqas tal-hlas puntwali tal-qbiela douvt;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimtati fejn esponew:

1. Illi, fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom fir-raba mertu tal-kaz;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, mhux minnu li l-esponenti abbandunaw ir-raba in kwistjoni, jew ghaddewha lil terzi, kif qed jigi allegat, ghaliex huma ghadhom jippossjeduha u juzawha ghall-iskopijiet li kienet ilha f'idejhom ghal zmien twil;

3. Illi, lanqas m'huwa minnu li huma naqsu li jhallsu puntwalment il-qbiela dovuta, anzi, ghal zmien twil, l-offerta taghhom ghal-lanqas kienet tigi respinta mir-rapprezentanti tas-sidien, kif ghandu jigi ppruvat;

4. Salvi eccezzjonijiet ohrajn.

Ra d-digriet tieghu li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-PL Anthony Mifsud.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

1. Ra l-verbal tad-29 ta' Novembru, 2004 fejn l-intimata wara x-xhieda tar-rikorrent issottomettiet li l-ghalqa lilha moghtija bi qbiela hi tal-kejl komplessiv ta' cirka 17-il tomna u r-rikorrenti qed jitolbu biss parti mill-istess ghalqa u cioe' dik il-parti assenjata lilhom fid-divizjoni tal-wirt ta' Marie Testaferrata Bonici, ghalhekk dawn il-proceduri huma legalment inammissibbli u konsegwentement nulli

stante li r-rikorrenti ma jistghux jitolbu ghar-ragunijiet minnhom dedotti fir-rikors, ir-ripreza ta' parti diviza minn ghalqa akbar mikrija lill-intimata bhala entita' wahda. Barra dan skond ix-xhieda moghtija mir-rikorrent is-somma ta' hames liri bhala qbiela li tithallas kull sena hi fil-fatt il-qbiela dovuta min Evelyn Micallef fuq l-ghalqa kollha u mhux biss fuq il-parti li taghha qed tintalab ir-ripresa.

2. Fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tat-18 ta' Dicembru, 1996 l-werrieta ta' Josephine Testaferrata Bonici qasmu l-gid taghha. Dwar l-ghalqa msejha Tax-Xaghra tar-Rghad, limiti ta' l-Imgarr l-werrieta kollha ftehmu li jiddividuha "fi tlett porzjonijiet konsistenti f'partijiet divizi ta' l-istess art" skond pjanta mehmuza ma' l-istess att. Parti messet lir-rikorrenti ohra Testaferrata Bonici. L-ghalqa kollha hi ta' 18.63 tomna skond il-kuntratt ta' divizjoni imqabbla lill-intimati u hekk ghadha.

3. Ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu li jiehdu lura parti mir-raba. Il-kirja hija wahda u biex tirnexxi l-azzjoni riedet issir mill-proprjetarji kollha ghar-raba kollha.

4. Issir referenza ghas-sentenza "Zammit vs Grech et" deciza mill-Bord fit-28 ta' Mejju, 1971 u konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-17 ta' Marzu, 1972.
"Dana kif kellu okkazzjoni drabi ohra jirritjeni dan il-Bord ma jistax isir, ghaliex mhux lecitu li s-sid li jitlob ir-ripreza tal-pussess ta' parti biss mill-fond............. il-kuntratt tal-lokazzjoni ta' fond (hu) .... quid unum u mhux lecitu li s-sid jispezzettah billi jitlob lura parti biss mill-fond. Dan il-principju gie sanzjonat mill-gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna f'materja ta' lokazzjoni ta' fondi urbani, u hu perfattament applikabbli f'materja ta' lokazzjoni ta' fondi rustici. In fatti l-istess Att Numru XVI tal-1967 (emendat wara u llum Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.............. jirrikonoxxi indirettament dan il-principju billi biex sid jiehu lura fond agrikolu mikri lill-gabillott irid jitlob il-fond kollu, u biss in via ta' eccezzjoni jista biss jiehu parti mill-fond, u dan jekk ikun irid il-gabillott u dan jaghmel talba f'dan is-sens, jekk jirrizulta illi s-sid jethieglu biss ghall-wahda jew l-ohra mir-ragunijiet elenkati taht l-Art 4(2) bicca mir-raba

u l-bqija tissupera tomna (1124 metru kwadru) fil-kejl .... l-lokazzjoni ma tigix nieqsa bil-fatt li l-fond jigi trasferit minn sid ghal sid........ u wisq inqas jekk jigi diviz bejn il-komproprjetarji........"

L-istess principju jissemma fis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re "Mifsud et vs Pace Gasan et" 28 ta' Frar 1994.

5. Skond ix-xhieda tieghu stess ir-rikorrent qed jitlob l-izgumbrament mill-parti li messet lilu u lil hutu.: parti biss, mir-raba mqabbla kollha lill-intimati. Il-qbiela msemmija hi tar-raba kollu.

6. Il-lokatur ma jistax jippriva lill-kerrej minn parti tal-fond mikri lilu u meta diversi partijiet tal-fond huwa oggett ta' kirja wahda, l-lokatur ma jistax isostni t-talba tieghu biex jiehu lura taht idejh xi wahda mill-partijiet tal-fond u jippriva lill-kerrej mit-tgawdija taghha. (ara Appell Civili "Magro vs Mizzi" 15 ta' Dicembru, 1952 Vol XXXVI -1-303, "Zahra vs Valletta" 27 ta' April, 1962, Vol XLVI-1-203).

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-Bord jichad it-talba kif proposta mir-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom barra l-ispejjez ta' l-intervenut fil-kawza li ghandu jbaghti l-ispejjez tieghu. Jibqghu shah jeddijiet ohra li r-rikorrenti jista' jkollhom.

< Sentenza Finali >

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