MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-26 ta' Ottubru, 2009

Rikors Numru. 14/1999/1

Vincent, John, Benny, Rokku, Carmen armla ta' Pietru Spiteri u Josephine xebba lkoll ahwa Abdilla.

vs

Angelika Bonnici u b'digriet tat-12 t'April 2000 l-atti kienu trasfuzi f'isem uliedha Jessie sive Giuseppa mart Emanuel Polidano, John, Francis u Joseph lkoll ahwa Bonnici

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi l-esponenti jikru lill-intimata l-ghalqa mlaqqma "Tal-Barlott" limiti taz-Zurrieq versu l-qbiela ta' erba' liri Maltin (Lm4) fis-sena, jithallsu kull Santa Marija bil-quddiem, l-ahhar skadenza ghalqet fil-15 t'Awissu 1999.

Illi l-intimata ghamlet tibdiliet materjali fl-ghalqa u b'hekk gie li kisret il-kondizzjonijiet lokatizzji.

Illi inoltre l-ghalqa de quo mhix fonti importanti ghall-ghixien tal-intimata.

Illi wkoll l-intimata issullokat u/jew cediet l-ghalqa lil terzi minghjar il-kunsens tal-esponenti.

Illi di piu' l-esponenti jehtiegu jirriprendu lura din l-ghalqa ghall-htigijiet tar-rikorrenti Josephine Abdilla.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-ghalqa fuq imsemmija u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat salv, jekk inhu l-kaz, li jigi stabillit il-kumpens dovut lill-intimata ghall-benfikati.

Bl-ispejjes.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimata Angelika Bonnici li tghid:

Illi t-talba tal-imsemmija rikorrenti ahwa Abdilla ghandha tigi michuda bl-ispejjes ghas-segwenti motivi.

1. Illi ma saru l-ebda tibdiliet materjali fl-ghalqa kif qed jigi allegat mir-rikorrenti.
2. Illi l-ghalqa ghadha ta' fonti importanti ghall-ghixien tal-esponenti, specjalment in vizta tal-fatt illi hija tghix unikament fuq il-pensjoni.
3. Illi l-esponent qatt ma ssullokat u/jew cediet l-ghalqa lill-terzi kif qed jigi allegat mir-rikorrenti.
4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Semgha x-xhieda;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti qieghed jadixxu lil dan il-Bord biex jirriprendu l-ghalqa *de quo* mill-pussess tal-intimata, llum mejta u ghalhekk mis-supersiti taghha; u ghal dan qed jikkampaw erba ragunijet diversi u cioe': tibdil materjali fiha; sullokazzjoni u/jew cessjoni minghajr il-kunsens tas-sidien rikorrenti, nuqqas ta' hitega da parti tal-intimata stante li din mhix fonti importanti ghall-ghixien taghha kif ukoll li l-ghalqa hija mehtiega mir-rikorrenti biex tintuza mix-xebba Josephine Abdilla;

Illi l-intimata kienet cahdet dan kollu kif jirrizulta mir-risposta taghha hawn fuq riprodotta. L-intimata izda mietet ftit wara li kien intavolat ir-rikors promutur u fuq talba ta' uliedha l-kawza kompliet kontra taghhom;

In sostenn tat-talbiet taghhom, ir-rikorrenti ressqu is-segwenti xhieda:

Vincent Abdilla in succint xehed li jahseb li r-raba kien jinhadem minn Angelica Bonnici u fl-istess nifs qal li r-raba kien jidher abbandunat. Minkejja li kien registrat f'isimha sal-1999 [is-sena li mietet], fis-sena 2000 ir-raba kien registrat f'isem binha, Joseph Bonnici. L-intimata kienet tikri zewg ghelieqi, wahda mertu tar-rikors u ohra tmiss maghha minghand il-familja Saydon izda maz-zmien waqa' l-hajt li jifridhom u peress li qatt ma rega' inbena, saret ghalqa wahda. Il-gebel li jifred iz-zewg ghelieqi kien ghandu hemm meta kienet hajja ommu izda tnehha wara li infethet il-kawza. Fil-kors tal-kontroezami, ix-xhud ikkonceda li dan ma kienx hajt divizorju izda kien hemm posti tal-gebel bejn iz-zewg ghelieqi. Il-hajt tal-entratura tal-ghalqa ukoll tbiddel billi infetah bieb ta' sittax-il pied ghaz-zewg ghelieqi u inbena hajt gholi seba filati. Huwa qal li ma jafx lil Joseph Bonnici izda jaf li ghandu impjieg mall-Freeport bi dhul ta' Lm21.96 kull hmistax. Aktar tard jghid li bhala rikorrenti jafu sew lil familja Bonnici.

Joseph Bonnici, prodott in subizzjoni, qal li wara l-mewt tal-genituri tieghu l-ghalqa beda jahdimha hu zgur minn erba snin kif ukoll li huwa impjegat mal-Freeport u jahdem

bix-xift mill-12.30pm sat.8.30pm imbaghad l-ghada mill-5.30am san-12.30pm imbaghad mit-8.30pm sal-5.30am. Oltre din l-ghalqa ghadu zewg itmiem ohra mqabbla lilu u fiz-zewg ghelieqi jizra patata, ful u basal u ghandu wkoll id-dwieli izda ma jbieghx prodott, li jzommu ghal familja u gieli jaghti lil hutu li ma jahdmux raba u huma kuntenti li r-raba jahdmu hu. Iz-zewg ghelieqi imissu ma xulxin izda ma hemmx hajt bejniethom u qatt ma ra hitan u anqas gebel tal-qasma.

John Abdilla u Carmen Spiteri xehdu li bejn iz-zewg ghelieqi kien hemm il-posti kull tant passi u li llum ma' ghadhomx hemm. Fiz-zmien l-ghalqa kienet imdawwra b'hajt baxx u kellha access.

Illi l-periti membri tal-Bord accedew fl-ghalqa in dizamina u kkonstataw illi kien fiha wicc mizrugh u thawwil gdid ta' Bajtar tax-Xewk. Il-linja divizorja bejn din l-ghalqa u dik mikrija minghand terzi mhix fizikament delineata u dan jista jaghti lok ghal kontestazzjoni. Jirrizulta ukoll illi l-access ghal ghalqa *de quo* huwa biss mill-ghalqa ta' terzi u cioe minn din ta' Saydon minn bieda tal-hadid b'wisgha ta' cirka 4.88m. Kien osservat li parti minn hajt tas-sejjieh kien imtella recentement;

Ikkunsidra:

Illi mill-erba premessi vantati mir-rikorrenti, ma tressqu ebda provi u ma saret ebda referenza, imqarr jekk indirettament, dwar il-htiega tal-ghalqa biex tintuza minn Josephine Abdilla, dwar is-sullokazzjoni u/jew cessjoni taghha u donnu r-rikorrenti elenkaw erba ragunijiet ghaliex ghandhom jinghataw l-awtorita' jirriprendu l-ghalqa biex forsi jirnexxu f'xi wahda minnhom. Huma ressqu biss provi fuq l-ewwel premessa u ttentaw jabbinaw l-introjtu tal-intimat Joseph Bonnici mal-fatt li dan ma ghandux bzonn din l-ghalqa ghal ghixien tieghu, izda ma qalu xejn dwar kemm jista' jkun ta' detriment lilhom li kieku l-Bord ma jilqax it-talbiet taghhom. U ghalhekk dan il-Bord ma

setax jaghmel ezami ta' min ser ikun l-aktar pregudikat li kieku kellha tkun akkolta t-talba tar-rikorrenti. Dan percepit ghalhekk, il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jakkolji t-talba tar-rikorrenti kwantu din ravvizata fit-tieni, t-tielet u r-raba premessi taghhom.

Illi l-kwistjoni tat-tibdiliet materjali izda timmerita konsiderazzjonijiet aktar approfondita. Mill-provi mressqa jidher li huwa pacifiku li bejn iz-zewg ghelieqi kien hemm xi gebel li kien qed iservi bhala sinjali (posti) biex jiddelinea ghalqa minn ohra. Dawn il-gebel, li r-rikorrent Vincent Abdilla ghall-ewwel isejhilhom hajt divizorju u li fil-mori tar-rikors akweixxa ghall-fatt li kienu biss ftit gebel, in effetti tnehhew. Inoltre, huwa inkontestat li l-hajt baxx li kien jiccirkonda l-ghalqa fil-konfinat ta' Sqaq Tenghout, inbena ghal-gholi ta' seba filati u fuqu twahhal hgieg mkisser. Inoltre, kull access li seta kien hemm ghal din l-ghalqa inghalaq biex issa z-zewg ghelieqi ghandhom access uniku minn fuq it-tieni ghalqa li tappartjeni lill-terzi. Irid jinghad f'dan ir-rigward illi fi kliem il-Qorti tal-Appell fil-kawza deciza fis-7 ta' Lulju 2005 fl-ismijiet **Michael Angelo Zammit et vs Felix Xiberras**, "mhux kull nuqqas ghandu jwassal biex il-kerrej jitlef il-pussess tal-fond imma hemm bzonn li dak in-nuqqas ikun ta' certu importanza". L-art 1564 tal-Kodici Civili jobbliga lill-kerrej biex ma jaghmel ebda tibdil fil-haga lilu mikrija minghajr il-kunsens tas-sid. Isegwi illi dan l-artikolu, kominat mal-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-kawza citata supra, ghandu jiftiehem li l-inkwilin, meta jidhirlu li jista' jaghmel xi tibdil fil-haga mikrija, ma jistax jaghmel dan ad insaputa tas-sid u b'mod partikolari bi hsara tieghu. F'dik is-sentenza intqal: "Il-principju enuncjat fil-precitat arikolu tal-ligi ma' ghandux jigi intiz fis-sens li l-konduttur ma jista' jaghmel ebda modifikazzjoni fil-fond, u dan ghaliex ga la darba tkun necessarja jew utli biex ikun jista jgawdi l-fond ghandu jkollu l-fakolta' li jadottah ghal konvenjenzi u ghal bzonnijiet tieghu... (Kollex Vol XLIX P I p 263) u l-haga "in se stessa e nel suo assieme" tibqa impjegata skond id-destinazzjoni taghha u t-tibdil ma jiznaturax id-destinazzjoni tal-fond" (Kollez Vol XLVII P I p264). Fil-kaz in dizamina wiehed mill-intimati ghazel li jghalaq l-access originali tal-ghalqa u wara li amalgama l-ghalqa mikrija

minghand ir-rikorrenti ma dik mikrija minghand terzi, fetah access uniku minn fuq l-ghalqa tat-terzi Saydon u gholla r-recint min-naha tal-isqaq. B’hekk l-ghalqa tar-rikorrenti issa tilfet l-identita’ taghha b’tali mod li, kif tajjeb qalu l-periti membri, tista’ taghti lok ghall-kontestazzjoni. Il-haga mikrija tohloq l-obbligu fuq l-inkwilin li jirritorna l-istess haga fi stat tajjeb wara id-dekors taz-zmien lokatizju izda f’dan il-kaz l-intimat qieghed lis-sidien fil-posizzjoni prekarja konsistenti f’possibli telf ta’ drittijiet rejali taghhom. Dan qed jinghad mhux ghaliex tnehhew il-posti, ghaliex anke jekk din tista’ ggib xi forma ta’ kontestazzjoni bejn il-partijiet, dawn jistghu dejjem ikunu identifikati kif fil-fatt huma mill-pjanti annessi, izda minhabba l-fatt li l-gheluq tal-passagg u bini ta’ hajt gholi minnu innifsu znatura l-identita ta’ din l-ghalqa bhala appartenenti lir-rikorrenti u li issa ghandha access minn ghalqa ta’ terzi. U dan apparti l-fatt illi l-ghalqa tar-rikorrenti tista’ tkun servjenti ghal servitu’ favur ghalqa ta’ terzi. Ghalhekk hija l-fehma ta’ dan il-Bord illi l-ghemil tal-intimat Joseph Bonnici mhux wiehed necesitat u permess mil-ligi.

Ghal dawn il-mottivi l-Bord qieghed jakkkolji t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu l-ghalqa mertu tal-kawza wara l-15 ta’ Awissu 2010 u dan minghajr ebda kumpens dovut (skond kif irrakomandaw l-periti membri fir-relazzjoni taghhom).

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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