Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 11/2011AE

Paul Simpson

Vs

Josephine u John Mary Gauci u b'digriet tat-8 ta' Ottubru 2012 gie imsejha fil-kawza Pawlina Grima

L-Erbgha, 27 ta' April 2016.

Ir-rikorrent appell minn sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' tal-24 ta' Gunju 2015 li biha giet michuda talba sabiex jirriprendi l-pussess ta' raba' maghrufa tat-Torba fil-limiti ta' Hal Lija b'kejl ta' 4,458 metri kwadri, li kienet mikrija lill-mejta Bonaventura Grima. Fir-rikors promotur il-kawzali huma:

1. L-intimati m'ghandhomx titolu.
2. Ghandu bzonn ir-raba' ghall-uzu personali.
3. L-intimati ma kienux qeghdin jaghmlu uzu mir-raba ghall-iktar minn setejn.

Ir-rikorrent appella mis-sentenza u l-aggravji huma:-

1. Nullita' tas-sentenza ghaliex Pawla Grima ma tissemmiex fl-okkju tas-sentenza. Aggravju li gie rtirat.
2. L-intimati m'ghandhomx titolu validu.
3. Ladarba Pawla Grima qatt ma halset il-qbiela, giet li rrinunzjat ghaliha.
4. Ir-raba' bdiet tintuza hekk kif giet prezentata l-kawza.
5. Il-Bord zbalja meta qal li r-rikorrent kien in mala fede li jitlob li jinghata lura l-pussess tar-raba' ghall-uzu personali tieghu.

L-intimati wiegbu fejn taw ir-ragunijiet ghalfejn is-sentenza tal-Bord ghandha tigi kkonfermata.

<u>Aggravji</u>.

1. M'huwiex kontestat li Bonaventura Grima kien inkwilin. Hu kien mizzewweg lill-intimata Pawla Grima. Jirrizulta li l-art kienet imqabbla ghand certu Giuseppe Vella maghruf bhala ta' Mahmah (ara ricevuti a fol. 167-172). Skond ma xehedu l-intimati Gauci, mis-sena 1976 ir-raba' giet mikrija lil Bonaventura Grima. Il-qorti fehemet li meta beda jikri l-ghalqa fl-1976, kien mizzewweg lil Pawla Grima. Ghalhekk wiehed jista' jikkonkludi li kienet inkwilina daqsu gialadarba skond il-ligi l-presunzjoni hi li bejniethom kienet tezisti l-komunjoni tal-akkwisti[1]. Josephine Gauci xehedet li missierha miet fl-1992. Dik is-sena

[1] Ghalkemm il-Bord qal li l-kirja kienet intirtet minn Bonaventura Grima minghand missieru Guzepp Grima (ara fol. 4 tas-sentenza), dan 'il fatt ma jirrizultax mill-provi.

il-kera giet depozitata l-qorti f'isem Bonaventura Grima (fol. 178). Kien missena ta' wara li l-kera bdiet tigi depozitata f'isem l-intimati.

2. Skond l-Artikolu 2 tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199), cessjonarju tal-kirja tinkludi wkoll *"il-persuna li attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew tacitu tal-kerrej….."* Imbaghad skond l-istess provvediment *"kerrej tinkludi membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja u wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bhal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jghix mal-kerrej jew kien qed jahdem ir-raba' mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej"* Peress li l-intimati konjugi Gauci jidhlu fid-definizzjoni ta' membru tal-familja li tinkludi *"tfisser axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla……"*, u mill-provi rrizulta li kienu jahdmu r-raba' flimkien ma' Bonaventura Grima u ghalih ukoll meta marad, meta Bonaventura Grima miet kienu jikkwalifikaw bhala kerrejja. F'kull kaz jekk wiehed ma jaqbilx ma' din il-fehma, wara l-mewt ta' Bonaventura Grima hu evidenti li huma baqghu igawdu l-kirja bil-kunsens ta' Pawla Grima u b'hekk jikkwalifikaw bhala cessjonarji tal-kirja u bhala tali huma kerrejja skond id-definizzjoni ta' kerrej fl-Artikolu 2 tal-Kap. 199.

   Il-konkluzjoni hi li l-intimati Gauci huma kerrejja tar-raba' oggett tal-kawza huma l-intimati konjugi Gauci. Ghalhekk ir-rikorrent m'ghandux ragun meta jsostni li l-intimati Gauci m'ghandhom l-ebda jedd fuq ir-raba' oggett tal-kawza.

3. Ir-rikorrent isostni li l-intimati m'ghamlux uzu mir-raba'. Isostni li l-kawza bdiet fl-2011 u li mill-provi kien irrizulta li Gauci bdew jaghmlu uzu mir-raba' minn dak iz-zmien. Dan kif jirrizulta mid-dokumenti ezibiti mill-intimat permezz ta' nota prezentata fl-10 ta' Ottubru 2013. L-oneru tal-prova kien fuq ir-rikorrent.

   Dwar din il-kawzali kull ma qal ir-rikorrent kien li jaf li r-raba' m'hijiex tintuza ghaliex *"rajt il-lelluxa, igifieri haxix hazin fuq l-ghalqa. Jien ghandi nghid illi ndunajt li l-art mhix qed tintuza ghaliex meta ttiehed ritratt mill-ajru seta' wiehed jikkonstata li l-ghalqa kienet kollha bil-lelluxa."* Jekk ir-rikorrent kien qieghed jirreferi ghar-ritratt CS3 (fol. 14), il-qorti tosserva:

   i. M'hemmx prova meta ttiehed dak ir-ritratt;
   ii. Ir-ritratt ma jistax iservi bhala prova li r-raba' kienet ilha ma tinhadem ghal tnax-il xahar konsekuttivi matul is-sentejn qabel it-terminazzjoni (Artikolu 4(2)(d) tal-Kap. 199);

Ir-riferenza li ghamel ir-rikorrent ghan-nota u dokumenti li pprezenta l-intimat fil-11 ta' Ottubru 2013[2], ma jghinux il-verzjoni tar-rikorrent. Il-kopja taċ-ċertifikati tal-Ministeru ghar-Rizorsi u l-Affarijiet Rurali ghas-snin 2009-2010 jikkonfermaw li l-art kienet qeghda tinhadem matul is-sentejn qabel gie prezentata l-kawza. Hu veru li l-intimati ma pprezentawx dokumenti li jirreferu ghal x'gara mis-sena 1992 sal-2008, pero' b'daqshekk ma jfissirx li r-raba' ma kinitx qeghda tinhadem. Il-prova li l-art ma tinhadimx kellha ssir mir-rikorrent. In-nuqqas ta' dokumenti simili ghal dawk li jirreferu ghall-perjodu 2009 sal-2013 m'hijiex prova li l-ghalqa kienet abbandunata ghal dawk is-snin kollha. Dan apparti li kieku ried ir-rikorrent kellu kull opportunita' li jaghmel domandi lill-intimat fir-rigward ta' dak li kien qieghed jigri fl-ghalqa matul l-imsemmi perjodu. Domandi li ma sarux.

Dan apparti li l-intimati xehedu li r-raba' baqghet tinhadem matul is-snin.

Il-konkluzjoni tal-qorti hi li fir-rikors tal-appell ir-rikorrent ma semmiex ragunijiet li jistghu jwasslu lil din il-qorti sabiex tiskarta r-ragunament tal-Bord.

4. Dwar 'il bzonn tar-raba', il-Bord qal:-

"Jirrizulta illi r-rikorrenti qieghed jibbaza l-argument tal-bzonn fuq zewgt binarji, ossija illi ried juzaha ghalih u ghall-ibnu Clive Simpson kif ukoll kellu bzonnha peress illi l-passagg ghall ghalqa tieghu li kienet biswit dik meritu tal-kawza odjerna kien dejjaq wisq, peress illi kellu wisa biss ta' 2.49 metri.

Ghalkemm tali bazi ta' ripreza tista titqies bhala wahda ragjonevoli abbazi tas-sentenzi hawn fuq citati, il-Bord ihoss illi ghandu jaghmel is-segwenti osservazzjonijiet, partikolarment in vista ta' l-element ta' bona fede imsemmija mill-Qrati taghna:

Ghalkemm ir-rikorrent jghid illi huwa irid jaghmel uzu mill-ghalqa ghalih u ghat-tifel tieghu, it-tifel tieghu, Clive Simpson, xehed quddiem dana il-Bord u qal illi, fil-prezent, ma kienx qieghed jaghmel uzu mill-ghalqa illi kellhom biswit l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna peress illi ma huwiex finanzjarjament viabbli. Huwa zied jghid ukoll illi l-hsieb tieghu huwa illi jizviluppa l-artijiet f'serer sabiex ikun jista jaghmel agrikultra b'sistema maghrufa bhala 'Hydroponics'.

Il-Bord ma jistax ma josservax illi kieku verament ir-rikorrent u ibnu kienu bi hsiebhom jutilizzaw l-art ghall-skopijiet agrikoli, huwa kienu jiehdu hsieb illi jibdew jaghmlu uzu mill-art illi gia ghandhom ghall-skopijiet agrikoli u mhux jabbandunawha.

Ir-rikorrent jishaq ukoll illi huwa ghandu passagg dejjaq biex jaccedi ghall-propjeta tieghu u kien ghalhekk illi ried jiehu lura l-art meritu tal-kawza odjerna. Madanakollu, il-Bord ma jistax ma josservax illi r-rikorrenti kien ben a korrent tal-fatt illi l-art illi huwa kien xtara kien fil-pussess ta' bidwi u kien, aktar u aktar, ben a korrent tal-fatt illi huwa kellu jhallas kumpens lill-tali bidwi sabiex jiehu l-art in kwistjoni.

Il-Bord ma jista qatt jaccetta illi jintuza bhala ghodda sabiex persuna illi kienet ilha taghmel uzu minn art ghall hafna snin, u dana bi dritt, tigi mcahhda minn drittijiet tieghu, inkluz dawk

[2] U mhux kif qal ir-rikorrent fl-10 ta' Ottubru 2013.

ta' kumpens, semplicement ghax terza persuna tkun xtrat l-art u issa ghandha bzonnha biex tkabbar l-access taghha ghall-ghalqa taghha.

F'dana il-kaz, l-element tal-bona fede fuq ir-rikorrent ifalli, peress illi r-rikorrent kien ben a konoxxenza tal-fatt illi Bonaventura Grima kien il-bidwi li kien qed jaghmel uzu mill-ghalqa illi kien xtara, u f'kaz illi ried jiehu lura l-ghalqa, huwa messu ghadda kumpens sufficjenti lill-intimati u mhux utilizza dana il-Bord sabiex icahhad lill-intimati minn dritt illi huma ghandhom.

Ghalhekk, l-element tal-bzonn huwa ivvizzjat bin-nuqqas ta' 'buona fede' da parte tarrikorrent, u ghalhekk ma jirrizultax ippruvat."

Il-qorti tosserva:-

i. Fir-rikors tal-appell ir-rikorrent ilmenta li:-

".... l-Bord kien zbaljat meta ddecieda li l-esponenti ma ghandux dritt li jiehu lanqas parti mir-raba' ai termini tal-Artikolu 4(3) tal-Kap. 199 sabiex ikun jista' jidhol ghal ghandu bl-ingenji u kif ukoll ghax ma offriex kumpens lil bidwi."

L-Artikolu 4(3) tal-Kap. 199 jikkontempla r-ripreza ta' parti mir-raba' mikrija. F'dan l-aggravju r-rikorrent rega' rrepeta dak li qal fir-rikors promotur. Fir-rikors tal-appell qal:-

"... dan huwa raba' estensiv u l-parti markata A2 fil-pjanta anness mar-rikors promotur li jixtieq jirriprendi l-appellanti biex ikun jista' jghaddi bl-ingenji fir-raba' tieghi ma hiex ser tippregudika lill-konvenuti Gauci u wkoll l-appellanti ghandu dritt ghal dan l-access ghar-raba' tieghu."

ii. Ir-rikorrent xehed li ghandu bzonn ir-raba' oggett tal-kawza ghaliex "*... ghandna r-raba' hdejh u ma nistghux nghaddu bl-ingenji ghal gor-raba taghna"* (affidavit a fol. 10). Din hi l-istess raguni li ssemmiet fir-rikors promotur li r-rikorrent ipprezenta fil-5 ta' Settembru 2011. Pero' din m'hijiex ir-raguni kontemplata fl-Artikolu 4(2)(a) u (b) tal-Kap. 199 li jaghtu lil sid il-kera d-dritt li jitlob ir-ripreza tal-pussess tar-raba' fejn jehtieg ir-raba' mikrija biex juzaha ghal skop agrikolu, jew biex fuqha jibni bini ghal skop ta' residenza, negozju jew industrijali. Li tuza raba' bhala passagg biex tidhol f'raba' ohra m'ghandu x'jaqsam xejn ma' dak li jipprovdu l-Artikoli 4(2)(a) u (b) u 4(3) tal-Kap. 199.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell ta' Paul Simpson bl-ispejjez kontra tieghu.

Anthony Ellul.