MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgha tlettax (13) ta' Lulju, 2016.

Rikors Numru 8/2004

Baldacchino Holdings Limited gia J.D.2M Company Limited
(C 10716)

vs

Maria Fenech, armla ta' Francesco Fenech u, b'digriet tal-20 ta' Ottubru 2004**, Zarena Garnisi mart John Mary (ID 156447M), Anthony Fenech, Josephine sive Jessie Darmanin, Rocco sive Ronnie Fenech, Carmel Fenech u Sylvia Attard,** lkoll ahwa Fenech assumew l-atti tal-kawza wara il-mewt ta' Maria Fenech, u b'digriet datat 4 ta' Gunju 2007**, Gianni Fenech u Antonia Cachia** gew dikjarati bhala intervenuti fil-kawza u, permezz ta' nota datata 13 ta'April 2012, **Josephine Fenech** assumiet l-atti flok Gianni Fenech wara il-mewt tieghu.

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fit 22 ta' Ottubru 2007 fejn is-socjeta rikorrenti qalet illi hija sid ta' zewgt eghlieqi fiz-zona maghrufa bhala 'Tan-Nadur, fil-limiti tan-Nigret, Zurrieq, wahda tal-kejl ta' sitt elef sitt mija u sitta u tmenin punt tnejn metri kwadri (6,686.2mk) u ohra ta' elfejn mitejn u wiehed u ghoxrin punt tlieta metri kwadri (2,221.3mk).

Is-socjeta rikorrenti sahqet illi dina l-art kienet imqabbla lill Francesco Fenech illi miet fl-24 ta' Gunju 2003, ghas-somma ta' Lm6 fis-sena u wara il-mewt ta' l-istess Francesco Fenech, d-drittijiet tieghu inghaddew lill-martu Maria Fenech.

Is-socjeta rikorrenti tikkontendi illi l-art mhiex qed tinhadem u l-ghalqa ma' hijiex qed tintuza ghall-skopijiet originalment intizi izda qed tintuza bhala mansab u ghal kacca. Finalment is-socjeta rikorrenti sahqet illi l-intimata naqqset mill-obbligi taghha li zzomm il-hitan fi stat tajjeb.

Is-socjeta rikorrenti, waqt illi sahqet illi dina r-raba ma tikkostitwix fdonti importanti ghall-ghejxien ta' l-intimata, talbu lill-Bord jawtorizzahom jirreprendu lyura pussess ta' l-istess art kif ukoll tillikwida kwalsiasi kumpens illi jista jkun dovut lill-istess intimata.

Ra l-eccezzjonjiet ta' l-intimati ppresentati fl-20 ta' Ottubru 2004 fejn sahqu illi t-talbiet attrici kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt peress illi ma kienx veru illi ma hadmux l-ghalqa jew li qed tintuza ghal skopijiet ohra u ma kienx vera lanqas illi naqsu milli jiehdu hsieb l-hitan. L-intimati sahqu wkoll illi s-socjeta rikorrenti ma kellhiex bzonn ir-raba skond il-Ligi u l-elementi mehtiega skond l-Artikolu 4 (2) (a) u (b) tal-Kap 199 ma kienux jesistu.

Ra illi l-Bord qabbad lill-Perit Fred H Valentino u s-Sur Alfred Mifsud bhala jassistuh bhala Membri tal-Bord fl-20 ta' Ottubru 2004.

Ra ix-xhieda ta' **Carmel Fenech** moghtija fil 11 ta' April 2005. (fol 16)

Ra ir-rikors ta' Gianni Fenech u Antonia Cachia ippresentat fit 3 ta' Ottubru 2005 fejn, wara li ddikjaraw illi l-art meritu tal-kawza odjerna kienet f'idejn tlett ahwa, ossija Gianni Fenech, Maria Cachia, omm Maria Fenech, u Francesco Fenech, missier l-intimati, l-istess Gianni Fenech u Antonia Cachia gew kjamati in kawza fl-4 ta' Gunju 2007 u, b'digriet tat 13 ta' Ottubru 2008, gew indikat bhala intervenuti fil-kawza.

Ra l-affidavit ta' **Maryliz Baldacchino** ippresentat fil 11 ta' Marzu 2009 flimkien ma serje ta' ritratti. (fol 77)

Ra l-affidavit ta' **David Mifsud** ippresentat fil 11 ta' Marzu 2009. (fol 94)

Ra l-affidavit ta' **Robert Aquilina** ippresentat fil 11 ta' Marzu 2009. (fol 96)

Ra ix-xhieda ta' **Joseph Baldacchino** moghtija fil-11 ta' Mejju 2009 kif ukoll il-pjanti minnu esebiti. (fol 99)

Ra ir-rapport tal-Membri Teknici ppresentat fid 19 ta' Gunju 2006 (fol 123) wara access illi sar fis 17 ta' Marzu 2006, fejn kien stabbilit is-segwenti:

> *a. jirrizulta li hemm ghamla ta' access bir-rigel b'turgien mat-triq fil-lokalita' denominata Ta' l-Gherien sive Tan-Nadur, fin-Nigret limiti taz-Zurrieq. Kien hemm vaska zghira u bir zghir ghall-hazna ta' l-ilma ghat-tisqija tar-raba. Gie osservat illi f'din ir-raba hemm sezzjoni ta' blat fil-wicc mikxuf mat-triq filwaqt illi l-kumplament kien raba jinhadem mizrugh wicc tal-ful flimkien ma' fjuri ornamentali.*
>
> *b. Fil-kaz tar-raba ta' taht, osservajna waqt l-access li kien attwalment mizrugh wicc tal-ful, patata, harga silla, basal, tewn u qamh. Kien hemm ukoll sigar tal-bajtar tax-xewk flimkien ma' 3 sigriet Lewz Morr tas-selvagg.*
>
> *c. Jirrizultalna illi dawn iz-zewgt porzjonijiet raba li gew indikati (1) u (2) fuq il-pjanta mmarkata Dok C annessa mar-rikors promotur a fol 12 u 13 fihom estensjoni komplessiva ta' cirka zewgt itmiem raba.*
>
> *d. Rigwardanti l-porzjon raba indikat (3) immarkat fuq il-pjanta a fol 10 u 11 tal-process, wqt l-access kien hemm wicc tal-ful u basal u kien hemm ukoll lewza helwa u lewza morra fl-istess raba. Osservajna wqt l-access illi parti mill-istess raba huwa piuttost baxx u qasir u bil-blat mikxuf fil-wicc b'sigar tal-bajtar tax-xewk u rqajja tal-qasab izda deherilna, ukoll, li fejn jista jinhadem, l-istess raba kien attwalment mahdum bis-sengha.*

e. Rigwardanti porzjon raba indikat (4) osservajna li bicca zghira minnu kien bla fil-wicc u kien hemm mizrugh wicc tat-tewn, basal, pizelli u patata flimkien ma' sigra tat-tin zghira imkabbra fl-istess raba.

f. Rigward il-porzjon raba indikat (5) dina kienet tikkonsisti fi strippa raba ghat-tul fejn kien hemm sigra tal-harrub u parti minnha kienet tinhadem b'wicc tal-patata, ful u basal u kien hemm ukoll wicc tal-pizelli u gulbiena.

g. Rigwardanti l-porzjon indikat (6) fuq il-pjanta li gie delinjat minnha waqt l-access b'sinjali periferali ikhal, jirrizultalna illi, skond l-istess intimat, dan il-porzjon raba attwalment mahdum minn terzi u ma jifformax parti mill-lokazjoni attwali.

h. Rigwardanti l-porzjon raba indikat (7) waqt l-access osservajna li dan kien mizrugh wicc ta' tewn, ful ftit basal u pizelli. Jidhrilna, ukoll, li ghar-rigward il-porzjonjiet tar-raba li gew indikati minnha bin-numru 3 sa 7, dawna ihaddnu estensjoni komplessiva ta' cirka hames itmiem raba filwaqt illi dawn tal-bidu, cioe porzjon 1 u 2 ihaddnu kejl ta' cirka zewgt itmiem raba.

Ra ir-rikors intavolat mis-socjeta rikorrenti fis 6 ta' Ottubru 2011 (fol 138), fejn talbet illi Josephine Fenech, bhala werrieta presuntiva ta' Ganni Fenech, tigi trasfuza fil-gudizzju ta' l-istess Ganni Fenech illi miet waqt il-mori tal-kawza, ghal liema rikors l-istess Josephine Fenech, permezz ta' nota ppresentata fit 13 ta' April 2012, iddikjarat illi kienet qed tassumi l-ati flok Gianni Fenech

Ra illi fl-14 ta' Novembru 2013 Josephine Fenech iddikjarat illi ma kellhiex aktar interess illi zzomm il-bicca art illi kieneu tmiss lilha (fol 165).

Ra illi fl-14 ta' Novembru 2013 il-Bord appunta lill-Perit Edgar Rossignaud flimkien mas-sur Anthony Mifsud sabiex jirrelataw dwar l-istat ta' l-art u l-hitan u dwar jekk tinhadimx u minn min qieghda tinhadem.

Ra ir-rapport tal-Membri Teknici ppresentat fit 23 ta' April 2014 fejn ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

Il-parti tar-raba, immarkata 'A' fil-pjanta annessa, hu maghruf bhala 'Tan-Nadur' u hu ta' kejl ta' cirka sitt elef sitt mija u sitta u tmenin punt tnejn metri kwadri (6,686.2mk) u ghandu accessminn xatba fuq triq. Dan ir-rba jikkonsisti f'zewgt gheliqi, bir-referenza A1 u A2, li t-tnejn jinhadmu minn Antonia Cachia.

L-ewwel ghalqa, A1, hija zghira u ta' forma pjuttost kwadra, u hija mmarkata nru 1 fuq il-pjanta annessa. Il-parti ta' din l-ghalqa ta' taht il-hajt tat-triq fil-fatt hija blat mjikxuf li jservi bhala lqugh ghall-ilma tax-xita ghal go vaska zghira ta' zewgt filati gholja. Ir-raba li seta jinhadem kien mizrugh ful. Gie nnutat ukoll li kien hemm hafna kontenituri tal-plastik li jinhtuzaw biex fihom jinhazem l-ilma tax-xita ghat-tisqija.

It-tieni ghalqa f'din il-parti, jigifier A, hija tawwalija u li hi mmarkata A2 fil-pjanta annessa, hija baxxa 4 targiet mill-ewwel ghalqa. F'din l-ghalqa kien hemm patata, basal, ful, gidra, tewn u hmiemel tal-basal u iktar 'l gewwa ftit qamh. Kien hemm ukoll xi sigar tal-frott: 6 ghajnbaqar, nucipriska u sigra tat-tin mal-hajt. Fi kliem il-bidwi stess, dawn il-prodotti agrikoli huma kollha ghall-uzu personali tal-familja tieghu.

Gie nnutat sselha kbira fil-hajt gholi tas-sejjieh li kienet waqghet u li recentemnent il-bidwi kien rega tellaghha. Gie nnutat ukoll li f'nofs l-ghalqa, l-bidwi jzomm munzell

demel tad-dar (household refuse) bie jaghmlu 'compost' ghall-uzu tal-ghalqa. Gie nnutat ukoll li kien hemm dura tal-insib izda prezentement m'hemm l-ebda mansab.

Il-parti tar-raba l-iehor bl-istess qbiela u mmarkat B fil-pjanta annessa, hu wkoll maghruf bhala 'Tan-Nadur' u hu tal-kejl ta' elfejn u wiehed u ghoxrin punt tlieta metri kwadri (2,221.3 mk), jinsab iktar l-isfel fl-istess triq u ghandu access dirett fuq din it-triq. Ghal din il-parti tal-access ipprezenta ruhu bhala intimat Carmel Fenech li tana l-informazzjoni fuq min jahdem ir-raba u xi dettalji ohra rilevanti. Ir-raba jikkonsisti f'diversi eghlieqi mtarrgin fuq il-wied.

L-ghalqa numru B1 qieghda daqsxejn 'l fuq izda kienet kollha tfief (haxix selvagg) u kien hemm tlett sigar tal-lewz (originalment dawn kienu frott irqieq). Din l-ghalqa qieghda f'idejn Nazzareno Garnizi.

L-ghalqa numru B2 kienet ukoll haxix selvagg u gie nnitat li kien hemm zewgt sliehi tal-hajt tas-sejjieh li kienu mwaqqghin u li ttelghu mill-gdid mis-sid. Hemm ukoll bir zghir mhux ibbattmat u ghalhekk ma jzommx ilma. Din l-ghalqa kien jahdimha John Fenech, illum mejjet.

L-ghalqa immarkata B3 hija kollha harrub u ma tinhadimx.

L-ghalqa nurmu B4 hija raba baxx b'haxix selvagg u qieghda f'idejn Nazzareno Garnizi u Carmel Fenech.

L-ghalqa numru B5 huwa raba baxx bi blat fil-wicc u kien hemm biss haxix selvagg. Din l-ghalqa qieghda f'idejn Frangisku Fenech, John Fenech u Carmel Fenech.

L-ghalqa numru B6 kienet kollha xi zmien ilu tintuza ghall-insib u din kienet f'idejn Guzeppi Fenech.

Dan ir-raba kollu huwa raba baxx hafna u presentement mkien ma jinhadem.

L-ghalqa numru B7 qieghda f'livell iktar gholi u skond is-sur Fenech, din tinhadem minn terzi u, peress li l-periti legali ma kellhomx access ghal din l-ghalqa, ma setghux jigu kostati dettalji fuqha, hlief li din l-ghalqa ghandha access separat minn fuq l-istess triq u minn fuq raba iehor.

Ra illi s-socjeta rikorrenti, fit 18 ta' Frar 2015, iddikjarat illi ma kellhiex aktyar provi x'tippresenta.

Ra l-ezami u kontro ezami ta' l-intimata Antonia Cachia illi sar permezz tal-Assistent Gudizzjarju fis 29 ta' Lulju 2015.

Ra illi l-intervenuti fil-kawza ghalqu l-provi taghhom fil 11 ta' Novembru 2015.

Ra illi, wara li ghal darba ohra, l-intimati l-ohra naqsu milli jressqu l-provi taghhom, fl-20 ta' Jannar 2016 il-Bord iddikjara l-istadju tal-gbir tal-provi bhala maghluqa u ordna illi jsiru s-sottomissjonijiet bil-miktub.

Ra is-sottomissjonjiet bil-mitkub tas-socjeta rikorrenti ippresentati fl-24 ta' Frar 2016.

Ra illi fil-25 ta' Mejju 2016, ghalkemm il-kawza kienet giet differita ghal dakinhar ghall-presentata tas-sottomissjonijet intimati, ma gew ippresentati ebda sottomissjonijet u ghalhekk il-Bord, in linea ma dak verbalizzat fl-24 ta' Frar 2016, idifferixxa l-kawza odjerna ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi s-socjeta rikorrenti hija propretarja ta' bictejn art gewwa zona maghrufa bhala '*Tan-Nadur*', fil-limiti tan-Nigret, fiz-Zurrieq, wahda tal-qies ta' sitt elef, sitt mija u sitta u tmenin punt tnejn metri kwadri (6,686.2mk) u l-ohra tal-qies ta' elfejn mitejn u wiehed u ghoxrin punt tliet metri kwadri, u dan wara illi xtrathom fit 22 ta' Novembru 1990.

Jirrizulta illi dawna z-zewgt artijiet kienu mqabbla lill familja Fenech minn generazzjonijiet shah u, mument minnhom kienet f'idejn Francesco Fenech, l-intimat fil-kawza, kif ukoll Gianni Fenech, li jigi hu Francesco Fenech, u huwa intervenut fil-kawza, u Antonia Cachia, illi hija bint Maria, gia Fenech, li wkoll hija intervenuta fil-kawza.

Jirrizulta illi Antonia Cachia w il-familja taghhom jaghmlu uzu mill-bicca art illi hija mmarkata fil-pjanta bl-ittra A go fol 117 u li hija tal-kejl ta' 2,221.3mk (*u mhux 6,686.2mk kif erronjament indiakti mill-Periti tal-Bord a fol 174*) filwaqt illi Gianni Fenech w l-eredi ta' Francesco u Maria Fenech jaghmlu uzu mill-bicca art illi jiha mmarkata bl-ittra B go fol 178 tal-process, illi hija tal-kejl ta' 6,686.2mk (*u mhux 2,221.3mk kif erronjament indiakti mill-Periti tal-Bord a fol 175*)

Jirrizulta illi dina l-kawza bdiet tnax-il sena ilu u, fis-sena 2006, zewgt esperti mqabbda minn dana il-Bord diversament kompost kien konstata illi l-art kollu kien qieghed jintuza ghal skopijiet agrikoli.

Jirrizulta, izda, illi in vista tat-trapass taz-zmien, dana il-Bord, kif kompost, qabbad espert arkitett differenti sabiex, flimkien mal-espert agrikolu gia mqabbad, jerggha jaccedi fuq il-post sabiex jivverifika l-istat tal-art, l-uzu tieghu u min qed juza liema parti tal-art u accedew f'Jannar 2014.

Jirrizulta, di fatti, illi skond dana ir-rapport tal-esperti mqabbda mill-Bord kif ppresejdut, huma setghu jikkonstataw, a differenza ta' dak stabbiliti fis-sena 2006, illi filwaqt illi l-art illi kienet fil-pussess ta' Antonia Cachia w il-familja taghha, li kienet indikata bhala art A a fol 177 tal-process, kienet qieghda tintuza kollha ghal skopijiet agrikoli u kienet mantnuta kif suppost, filwaqt illi l-art l-ohra, indikata bhala art B a fol 178 tal-process, kienet abbandunata u mimlifja tfief, ossija haxix selvagg.

Jirrizulta wkoll illi, fil-mori tal-kawza, Josephine Fenech, armla ta' Gianni Fenech, illi kien dahal bhala intervenut fil-kawza fl-4 ta' Gunju 2007, u li assumiet l-atti tieghu fit 13 ta' April 2012 wara il-mewt ta' Gianni Fenech, kienet iddikjarat illi ma kellhiex interess aktar fl-art illi kien jahdem ir-ragel taghha.

Jirrizulta, fir-rapport tal-Membri Teknici mqabbda mill-Bord, a fol 178 tal-process, illi l-art kollha indikata bl-Ittra B mill-istess Membri Teknici w li hija wkoll indikata bl-ittra B mis-socjeta rikorrenti fir-rikors promotur taghha a fol 11 tal-process kienet qieghda tintuza minn Nazzareno Garnizi, John Fenech, Carmel Fenech, Frangisku Fenech u Guzeppi Fenech, u dana f'porzjonijiet kif ahjar deskritti fid-dettall fil-pjanta redatta mill-abbli Membri Teknici tal-Bord a fol 178 tal-process.

Jirrizulta, fir-rapport tal-Membri Teknici mqabbda mill-Bord, a fol 177 tal-process, illi l-art kollha indikata bl-Ittra B mill-istess Membri Teknici w li hija indikata bl-ittra C mis-socjeta rikorrenti fir-rikors promotur taghha a fol 13 tal-process kienet qieghda tintuza minn Antonia Cachia.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi, ghal dak li jirrigwarda l-art indikata bhala Porzjon A mill-Membri Teknici (fol 177) din qieghda tintuza regolarment minn Antonia Cachia w il-membri tal-familja taghha u jirrizulta bl-aktar mod car illi tali art qieghda tintuza sabiex tghin lill-familja taghha fl-ghijxien taghha bir-rizultat illi, jekk tali art tittiehdielha, hija ser tkun qieghda tbaghti ferm aktar mis-socjeta rikorrenti, li uzu w htiega ghal tali art ma ppruvatx.

Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi ghal dak li jirrigwarda l-art indikata bhala Porzjon B mill-Membri Teknici (fol 178), dina hija abbandunata u mimlija haxix hazin u ma hijiex qieghda tintuza ghal skopijiet agrikoli u ghalhekk il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex tali art ma ghandhiex tintradd lura lis-sidien taghha abbazi ta' nuqqas ta' uzu taghha.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemha,

Wara illi ra ir-rapport tal-Membri Teknici tieghu il-Perit Edgar Rossignaud u Anthony Mifsud ippresentat fit 23 ta' April 2014,

Wara illi rat is-sottomissjonijet tas-socjeta rikorrenti,

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Tilqa t-talbiet tas-socjeta rikorrenti limitatament fis-sens illi

<u>Jawtorizza</u> lis-socjeta rikorrenti tirriprendi pussess b'mod immedjat tar-raba immarkata bhala **Porzjon B** mill-Membri Teknici (fol 178) u immarkata fid-dok B mar-rikors promotur tal-kejl ta' 6686.2mk ghar-ragunijiet fuq indikati filwaqt illi tiddikjara illi <u>ebda</u> kumpens ma huwa dovut lill-intimati illi kienu jaghmlu uzu minn tali porzjon raba, filwaqt illi

<u>Ma jawtorizzax</u> lis-socjeta rikorrenti jirriprendi pussess tar-raba immarkata bhala **Porzjon A** mill-Membri Teknici (fol 177) u mmarkata fid-Dok C mar-rikors promotur, tal-kejl ta' 2,221.3mk, presentement fil-pussess u mqabbla lill Antonia Cachia u dana ghar-ragunijiet fuq imsemmija.

Spejjez kollha tas-socjeta rikorrenti ghandhom ikunu a kariku ta' l-intimati kollha in solidum bejniethom hlief ghal Antonia Cachia, illi ghandha tbaghti biss l-ispejjez taghha stess.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur