MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Rikors Numru 6/2007

Mark Gaffarena

vs

Paul Muscat

Illum 26 ta' April 2017

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fit 18 ta' April 2007 fejn r-rikorrent ippremetta u talab dan li gej:

> Illi 1-esponenti jikri lill-intimat 1-ghalqa li qieghda z-Zebbiegh limiti tal-Mgarr, Malta mlaqma 'Tal-Qala', sive Tal-Handiel, tal-kejl ta circa tnejn u ghoxrin elf mitejn tleita u tlettin (22233) metri kwadri u qeghda via Bingemma u tmiss min-nofsinhar ma' l-imsemmija triq mill irjieh 1-ohra ma beni tal-familja Attard Montalto jew irjieh verjuri bil-qbiela annwali ta Lm 20 (ghoxrin lira Maltin) pagabbli fis-sena bil-quddiem u l-ahhar skadenza fil-15 ta' Awissu 2006.
>
> Illi 1-imsemmi ntimat kiser il-kundizzjonijiet tal-qbiela gravanti 1-imsemmija ghalqa u dan billi ssollokajt parti mil-istess ghalqa lil terzi minghajr il-kunsens ta' l-esponenti, hallejt li 1-ghalqa tintuza ghal skopijiet divers minn dak miftiehem u di pui hallejt li ssir hsara fl-istess ghalqa.
>
> Illi 1-esponenti ghalhekk irid jirriprendi ta' 1-imsemmija ghalqa u jittermina 1-lokazzjoni koncessa salv id-drittijiet tieghu ghar-rintegrazzjoni tal-fond fl-istat pristine tieghu u danni ohra.
>
> Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jittermina 1-qbiela tal-precitata ghalqa ghar-ragunijiet premessi u jawtorizza lil istess esponenti

jirriprendi l-pussess ta l-istess ghalqa imsemmija fl-iskadenza tal-kera li jmiss prevja l-likwidazzjoni ta kull kumpens dovut lill intimat skond il-Ligi

Ra ir-risposta ta' Paul Muscat intavolata fil-15 ta' Gunju 2007 fejn laqa' ghal dak miltub billi eccepixxa s-segwenti:

Illi talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda bl-ispejjez ghas-segwenti motivi:

1. Illi in linea preliminari ir-rikorrent ghandu juri illi huwa sid il-kera tar-raba meritu tal-kawza, billi safejn jafu l-intimati, sid il-kera hija s-socjeta' Champalin Company Limited.

2. Illi fil-meritu, assolutament ma huiex minnu illi l-intimat issulloka l-ghalqa imqabbla lilu. Jigi carat illi r-raba 'Tal-Handiel', fiha kejl ta' madwar tletin tomna bi qbiela komplessiva ta' tletin lira (LM30). Ir-raba in parola tappartjeni inkwantu ghal ghoxrin tomna lis-socjeta Champalin Company Limited u inkwantu ghar-rimanenti ghaxar tomniet lill-terzi. L-eccipjent jigbor minnghand id-diversi kerrejja, lkoll dixxendenti tal-gabillott originali, il-qbiela pagabbli minnhom u jhallas l-istess lis-sidien (allura inkluzi is-socjeta rikorrenti) is-sehem tal-istess ammont spettanti lilhom rispettivament. Dana l-istat ta' fatt ippersista sa ftit wara li l-imsemmija socjeta/ Champalin Limited akkwistat porzjoni tal-ghalqa u ma baqghetx taccetta l-qbiela. Fil-fatt kienet istitwiet proceduri kontra l-intimat f dan il-Bord (Rikors Numru 02/2004 JC fl-ismijiet Champalin Company Limited vs. Paul Muscat) bazat propju fuq il-premessa illi "*l-intimat qieghed jallega illi l-ghalqa hija imqabbla lil diversi gabillotti*" b' talba sabiex l-istess intimat "*jiddezisti milli jibgor qbejjel jew kirjiet minnghand terzi persuni*"

3. Illi l-intimat qatt ma uza l-ghalqa ghal xi skop ghajr il-biedja u certament qatt ma halla li ssir xi "hsara" illi ma gietx identifikata mir-rikorrent fir-rikors promotur.

Ra kopja ta' l-atti processwali ippresentati mir-Registratur tal-Qorti tal-kawza **Champalin Company Limited vs Paul Muscat** (Rik Nru 2/04 JC), liema kawza giet ceduta fit-28 ta' Frar 2005 (fol 6 -30).

Ra l-affidavit ta' **Mark Gaffarena** ippresentat fit 18 ta' Frar 2008 flimkien ma' dokumentazzjoni maghha annessa, partikolarment il-kuntratt ta' akkwist ta' l-art meritu tal-kawza minghand is-socjeta Champalin Company Limited fis 26 ta' Settembru 2005 u dokumentazzjoni ulterjuri (fol 33 – 39).

Ra ix-xhieda ta' **Alfred Darmenia**, surveyor imqabbad mir-rikorrent u moghtija fit 28 ta' April 2008. (fol 51-54)

Ra serje ta' ritratti esebiti mir-rikorrent fit 28 ta' April 2008 (fol 65)

Ra ix-xhieda ta' **Charles Cassar**, propretarju tal-kumpannija Champlin Co Limited, moghtija fit 28 ta' April 2008. (fol 125) [t-traskrizzjoni ta' tali xhieda giet inserita wara illi l-Bord kif kompost osserva illi ma kienux fl-atti]

Ra ix-xhieda ta' **Nutar Antoine Agius**, propretarju tal-kumpannija Champlin Co Limited, moghtija fit 28 ta' April 2008. (fol 129) [t-traskrizzjoni ta' tali xhieda giet inserita wara illi l-Bord kif kompost osserva illi ma kienux fl-atti]

Ra illi fit 18 ta' Mejju 2009 il-Bord appunta lill-Perit Joseph Jaccarini u s-Sur Anthony Mifsud sabiex jassistu l-Bord fuq kwistjonijiet teknici.

Ra ir-rapport tal-Periti Teknici ippresentat fl-20 ta' Ottubru 2010 (fol 93).

Ra ix-xhieda ts' **Ivor Robinich**, rappresentant tal-MEPA, moghtija fis 16 ta' Frar 2011 (fol 108).

Ra illi fis 16 ta' Frar 2011 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra ix-xhieda ta' Charles Cassar, prodott mill-intimat fil-11 ta' Mejju 2011 (fol 113).

Ra l-affidavit ta' **Pawlu Muscat** ippresentat fil-21 ta' Marzu 2012. (fol 135)

Sema x-xhieda ta' Charles Cassar moghtija fil-21 ta' Marzu 2012. (fol 138)

Sema x-xhieda ta' **Piu Camilleri**, **Salvu Muscat**, **Antonia Muscat**, **Ivan Borg** u **John Muscat** moghtija fil-25 ta' April 2013 flimkien mad-dokumentazzjoni kollha minnhom ippresentati, lkoll persuni illi jaghmlu uzu minn parti tal-art meritu tal-kawza odjerna. (fol 154-180)

Sema x-xhieda ta' **Keith Mallia**, rappresentant tal-Paying Agency fi hdan il-National Agriculture Research and Development Centre gewwa l-Ghammieri mightija fil 11 ta' Ottubru 2013 u fl-14 ta' Novembru 2013 u rat id-dokumentazzjoni tieghu, ossija Site Plans ta' l-varji parcels ta' l-art meritu tal-kawza odjerna u fuq min jinsabu registrati ma' l-Agenzija. (fol 182 – 216)

Sema x-xhieda ta' **John Mary Muscat, Piu Camilleri**, u **Ivan Borg** u **John Muscat** moghtija fil-15 ta' Jannar 2014 flimkien mad-dokumentazzjoni kollha minnhom ippresentati, lkoll persuni illi jaghmlu uzu minn parti tal-art meritu tal-kawza odjerna. (fol 219-224), liema xhieda eventwalment ma gietx traskritta minhabba f'problema teknika.

Ra l-affidavits ta' **Paolo Muscat**, **Gamri Vella**, **Kevin Said**, **Patrick Muscat**, **Paul Vella**, **Joseph Vella**, **Carmel Abela**, **Mario Bugeja**, **Emanuel Vella**, **John Muscat**, **Antonia Micallef**, **Victoria Maria Muscat** u **Calcidon Borg** ippresentati fis 26 ta' Frar 2014 flimkien ma' site plans ta' l-art illi huma jahdmu (fol 225 – 256).

Sema x-xhieda ta' **Kenneth Cassar**, rappresentant tad-Direttur ta' l-Agrikultura, moghtija fit 23 ta' April 2014 flimkien mad-dokumentazzjoni minnu esebita. (fol 263-268)

Ra l-affidavits ta' **John Mary Muscat, Piu Camilleri**, u **Ivan Borg** ippresentati fit 13 ta' Gunju 2014 (fol 270 – 279).

Ra illi fl-24 ta' Settembru 2014 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Sema l-kontro ezami ta' Paul Muscat, John Mary Muscat u Ivan Borg illi saret fit 2 ta' Marzu 2016.

Sema l-kontro ezami ta' Mario Bugeja, John Muscat, Victoria Maria Muscat, Antonia Micallef u Emanuel Vella illi saret fil 25 ta' Mejju 2016.

Sema l-kontro ezami ta' Patrick Muscat, Kevin Said, Joseph Zammit, Gamri Vella u Joseph Vella illi saret fit 13 ta' Lulju 2016.

Sema l-kontro ezami ta' Calcidon Borg u Joseph Abela illi saret fid-9 ta' Novembru 2016 kif ukoll rat l-iskrittura privata datata 19 ta' Ottubru 2006 u sussegwentement korretta ghad-19 ta' Ottubru 2016 bejn ir-rikorrent Mark Gaffarena minn naha wahda u Calcidon Borg u Joseph Abela minn naha l-ohra fejn, filwaqt illi gie dikjarat illi l-istess Borg u Abela kienu jokkupaw tlett bicciet raba

fuq l-art meritu tal-kawza odjerna, l-istess Borg u Abela cedew l-pretensjonijiet taghhom fuq dawna t-tlett bicciet art li ghalhekk intraddew lura lir-rikorrent. (fol 376)

Ra illi fid 9 ta' Novembru 2016 gie dikjarat illi ma kienx hemm aktar kontro ezamjiet x'jsiru w il-kawza setghet tithalla ghas-sottomissjonijet finali bil-miktub,

Ra is-sottomissjonijet bil-miktub ta' l-abbli difensur tar-rikorrent ippresentati fis 6 ta' Jannar 2017.
Ra is-sottomissjonijet bil-miktub ta' l-abbli difensur ta' l-intimat ippresentati fil 5 ta' April 2017.

Ra illi fil 5 ta' April 2017 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti quddiem dana il-Bord, illi r-rikorrent Marco Gaffarena, permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Antoine Agius fis 26 ta' Settembru 2005, kien akkwista minghand is-socjeta Champalin Company Limited "*raba li qieghed iz-Zebbiegh limiti tal-Mgarr Malta mlaqqma Tal Qala tal-kejl ta' cirka tnejn u ghoxrin elf, mitejn tlieta u tletin metri kwadri (22,233 mk) u qeghda via Bingemma u tmiss minn nofsinhar mal-imsemmiija triq mill-irjieh l-ohra ma' beni tal-familja Attard Montalto jew irjieh verjuri*" – (vide fol 55)

Jirrizulta wkoll illi s-socjeta Champalin Company Limited kienet akkwistat, permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Patrick Critien fil-15 ta' Gunju 1993, minghand Jean Maurice Verzin, Josephine Angela Rousselet (ossija bint Verzin) u Arlette mart David Grech l-art illi eventwalment inbieghet lir-rikorrent Marco Gaffarena.

Jirrizulta, illi l-art meritu tal-kawza odjerna, qabel ma nbieghet lis-socjeta Champalin Company Limited, kienet tifforma parti minn art akbar, tal-qies ta' tlieta u tletin elf, tlett mija u disgha u erbghin metri kwadri (33,349 mk), liema art kienet propjeta indiviza ta' Jean Maurice Verzin, Josephine Angela Rousselet, Arlette mart David Grech kif ukoll Joseph sive Josie Attard Montalto, liema art giet diviza fi tlett porzjonijiet fil 15 ta' Gunju 1993 u zewgt porzjonijiet minn tlieta, li kienu gew divizi a favur ta' Jean Maurice Verzin, Josephine Angela Rousselet u Arlette mart David Grech eventwalment inbieghu lis-socjeta Champain Company Limited. (vide fol 10)

Jirrizulta, finalment, illi l-istess Jean Maurice Verzin, Josephine Angela Rousselet, Arlette mart David Grech kif ukoll Joseph sive Josie Attard Montalto saru propretarji ta' l-art hekk kif Josie Attard Montalto kif ukoll hutu Mavina nee' Attard Montalto, omm Arlette Grech, u Maria Dolores nee' Attard Montalto, mart Jean Maurice Verzin u omm Josephine Angela Rousselet akkwistaw tali art in forza ta' divizjoni tal-beni tal-familja Attard Montalto fit 13 ta' Marzu 1950.

Jirrizulta illi fil-kuntratt datat 15 ta' Gunju 1993 gie dikjarat illi "*L-art qeghda tinbiegh tale quali kif inhi llum bil-patt li mhix fuq barriera u spejjes ta' kumpens ta' bdiewa u gubillotti jithallsu mill-Kumpannija*" (fol 13)

Jirrizulta wkoll illi fil-kuntratt datat 26 ta' Settembru 2005 gie dikjara illi "*L-imsemmija raba hi mqabbla.*" (fol 56)

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fit-18 ta' April 2007, anqas minn sentejn wara illi r-rikorrent akkwista l-art meritu tal-kawza odjerna, ir-rikorrent nieda l-proceduri odjerni u talab ir-ripreza ta' l-art abbazi ta' tlett allegat ksur illi kien ikkommetta l-intimat:

- *billi ssollokajt parti mil-istess ghalqa lil terzi minghajr il-kunsens ta' l-esponenti,*
- *hallejt li 1-ghalqa tintuza ghal skopijiet divers minn dak miftiehem u di pui*
- *hallejt li ssir hsara fl-istess ghalqa.*

Il-Bord ser jghaddi biex jikkunsidra t-tlett talbiet.

Allegazzjoni ta' sullokazzjoni

Jirrizulta, fil-provi prodotti quddiem dana il-Bord, illi l-art meritu tal-kawza odjerna kienet parti minn bicca art akbar li kienet mqabbla mill-familja Attard Montalto lill genituri, kemm materni kif ukoll paterni, ta' missier l-intimat, illi kien jismu Piju Muscat, u tali art kienet tintuza u tithaddem mill-familjari kollha tal-genituri ta' missier l-intimat.

Jirrizulta, di fatti, illi l-intimat ippresenta ricevuta ufficjali tal-qbiela, datata 9 ta' Ottubru 1979, illi kienet tghid "*Piju Muscat, Pawlu Vella, Guzepp Muscat u Frangisk Muscat halsu is-somma ta' Lm30 ghar-raba maghraf bhala 'Tal-Handiel' jew 'Tal-Qala' fil-limiti tal-Mgarr, Malta ghat-terminu ta' qbiela li beda fis 16 ta' Awissu 1978 u ghalaq fil 15 ta' Awissu 1979"* (fol 171)

Jirrizulta, ghalhekk, illi a differenza ta' dan illi qieghed jikkontendi r-rikorrent, l-art ma kienet mqabbla biss lill-intimat, u dana abbazi tal-fatti illi ser jissemmew issa:

- Jirrizulta illi Paolo Muscat qieghed jahdem porzjon art, u dan ghal dawn l-ahhar tmienja u ghoxrin (28) sena, liema art qabel kienet tinhadem minn missieru, Piu Muscat, li qablu kien qieghed jahdimha missieru Lazzru Grima (fol 226)

- Jirrizulta illi Gamri Vella qieghed jahdem porzjon art, u dan ghal dawn l-ahhar erbgha u hamsin (54) sena, liema art qabel kienet tinhadem minn missieru, Pawlu Vella (fol 228)

- Jirrizulta illi Kevin Said qieghed jahdem porzjon art flimkien ma' hatnu Joe Zammit, u dan ghal dawn l-ahhar tmintax-il (18) sena, liema art qabel kienet tinhadem minn hatnu, Joe Zammit, li qablu kien qieghda tinhadem miz-zijiet tieghu, fosthom Wenzu Vella (fol 230)

- Jirrizulta illi Patrick Muscat qieghed jahdem zewgt porzjonijiet art, u dan ghal dawn l-ahhar tlettax-il sena (13), liema art qabel kienet tinhadem minn missieru, John Muscat, li qablu kien qieghed jahdimha missieru Pacik Galea (fol 232)

- Jirrizulta illi Paul Vella qieghed jahdem porzjon art flimkien ma' huh Joseph Vella, u dan ghal dawn l-ahhar sitta u ghoxrin (26) sena, liema art qabel kienet tinhadem minn missieru, Angelo Vella, li qablu kien qieghed jahdimha missieru Emanuel Vella (fol 235)

- Jirrizulta illi Joseph Vella qieghed jahdem porzjon art flimkien ma huh Paul Vella, u dan ghal dawn l-ahhar sitta u ghoxrin (26) sena, liema art qabel kienet tinhadem minn missieru, Angelo Vella, li qablu kien qieghed jahdimha missieru Emanuel Vella (fol 237)

- Jirrizulta illi Carmel Abela qieghed jahdem tlett porzjonijiet art, u dan ghal dawn l-ahhar tmienja u ghoxrin (28) sena, liema art qabel kienet tinhadem minn missieru, Grezzju Abela, li qablu kien qieghed jahdimha missieru Pietru Vella (fol 239)

- Jirrizulta illi Mario Bugeja qieghed jahdem porzjon art, u dan ghal dawn l-ahhar tmienja u ghoxrin (28) sena, liema art qabel kienet tinhadem minn missier il-mara tieghu, Grezzju Vella, li qablu kien qieghed jahdimha missieru Pietru Vella (fol 243)

- Jirrizulta illi Emanuel Vella qieghed jahdem porzjon art, u dan ghal dawn l-ahhar tmienja u ghoxrin (28) sena, liema art qabel kienet tinhadem minn missieru, Grezzju Vella, li qablu kien qieghed jahdimha missieru Pietru Vella (fol 245)

- Jirrizulta illi John Muscat qieghed jahdem zewgt porzjonijiet art, u dan ghal dawn l-ahhar tlieta u tletin (33) sena, liema art qabel kienet tinhadem minn missieru John Mary Muscat u ohtu Rosaria Muscat, li qabilhom kien qieghed jahdimha missierhom Giuseppi Muscat (fol 247)

- Jirrizulta illi Antonia Micallef qieghda tahdem zewgt porzjonijiet art, u dan ghal dawn l-ahhar hmistax-il sena (15), liema art qabel kienet tinhadem minn ommha Margherita Cassar, li qabilha kien qieghed jahdimha missierha Giuseppi Muscat (fol 250).

- Jirrizulta illi Victoria Maria Muscat qieghed tahdem porzjon art, u dan ghal dawn l-ahhar sebgha (7) snin, liema art qabel kienet tinhadem minn missierha Salvu Muscat, li qablu kienet qieghda tahdimha l-kunjata tieghu, Adeodata Camilleri nee' Borg (fol 253)

- Jirrizulta illi Calcidon Borg qieghed jahdem porzjon art, u dan ghal dawn l-ahhar tmienja u ghoxrin (28) sena, liema art qabel kienet tinhadem minn hatnu Grezzju Vella, li qablu kien qieghed jahdimha missieru Pietru Vella (fol 255)

- Jirrizulta illi John Mary Muscat qieghed jahdem porzjon art, u dan ghal dawn l-ahhar wiehed u sittin (61) sena, liema art qabel kienet tinhadem minn missieru Piju Muscat, li qablu kien qieghed jahdimha missieru Frangisk Muscat (fol 271)

- Jirrizulta illi Piju Camilleri qieghed jahdem porzjon art, u dan ghal dawn l-ahhar sittax-il sena (16), liema art qabel kienet tinhadem minn omm martu, Marija Vella nee' Muscat, illi hija ohra Pawlu Muscat u John Mary Muscat (fol 273)

- Jirrizulta illi Ivan Borg qieghed jahdem erbgha porzjonijiet ta' l-art, u dan ghal dawn l-ahhar wiehed u ghoxrin (21) sena, liema art qabel kienet tinhadem mill-genituri tieghu, Raymond Borg u Grace nee' Grima, li qabilhom kienet qieghda tahdimha omm Grace Borg, jigifieri Frangiska nee' Vella (fol 275)

Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Trapani Galea Feriol vs Deguara** deciza fl-1 ta' Dicembru 2004:

> *…. huwa pacifikament akkolt illi "pero` hu car u ovvju illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cjoe li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew itrasferixxa l-kirja. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita`. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l- inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt li juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor" – "Concetta Theuma et -vs- Ir-Reverendu Dun Gwann Mercieca et", Appell, 20 ta' Frar 1996;*

Ir-rikorrent, in sostenn tal-allegazzjoni tieghu ipproduca unikament lill Carmelo Cassar, ta' Champain Company Limited, illi kien beghlu l-art meritu tal-kawza odjerna, u dana Cassar, filwaqt illi jikkonferma illi "*minghand min konna xtrajna l-art kien infurmani li kien fiha iktar minn gabillot wiehed*" (vide fol 113) dana jistqar illi "*minghand min xtrajt qalli jiena lil Pawlu Muscat naf biss, dan id-diskors qaluli certu Verzin li xtrajt minghandu.*" (fol 114). Cassar, madanakollu, in kontro ezami jistqar illi "*lil Verzin qatt ma staqsejtu liema bidwi jahdem fejn, kullma qalli kien biex inmur ghand Paul Muscat u mbghad jindikali hu*" (fol 139).

Ir-rikorrent, da parte tieghu, fix-xhieda tieghu ma setax hlief jirrepeti dak illi kien qallu Carmelo Cassar.

Madanakollu, il-Bord ma jistax ma josservax illi r-rikorrent ma tella lill hadd mis-sidien precendenti tal-familja Attard Montalto biex jikkorrobora l-allegazzjoni tieghu illi l-intimat kien issulloka lill-terzi, u l-Bord ma jistax ukoll ma josservax illi tali persuni kienu certament l-ahjar persuni illi setghu b'xi mod, jitfghu dawl a favur tar-rikorrent illi attwalment kienet saret sullokazzjoni. Dana qieghed jinghad ghax l-intimat ressaq xhieda sostanzjali u sorretta minn ricevuta datata 9 ta' Ottubru 1979 (fol 171) li turi li l-art kienet imqabbla lill varji familji, u dana sa minn zminijiet remoti, w ghalhekk l-art qatt ma kienet imqabbla unikament lill-intimat, kif jikkontendi r-rikorrenti, izda kienet imqabbla lill-antenati tieghu illi eventwalment ghaddew il-qbiela illi kellhom lid-dixxendenti taghhom, fosthom l-intimat.

Mill-banda l-ohra, jidher car illi r-rikorrent kien ben a korrent tal-fatt illi l-intimat ma kienx wahdu b'titolu ta' qbiela fuq tali art, tant illi fid 19 ta' Ottubru 2006 (ossija sena wara illi ghamel il-kuntratt), data eventwalment mibdula ghal 19 ta' Ottubru 2016 (vide fol 376), ir-rikorrent lahaq ftehim ma' wiehed mix-xhieda prodott mill-intimat, ossija Calcidon Borg kif ukoll ma' persuna ohra bl-isem ta' Joseph Abela, sabiex dawna jghaddulu lura t-tlett porzjonijiet ta' art fil-medda ta' art meritu tal-kawza odjerna.

Ghalhekk, huwa car illi r-rikorrent ma irnexxilux jipprova l-allegazzjoni tieghu illi l-intimat issulloka l-art lill-terzi, w ghalhekk it-talba ta' ripreza abbazi ta' l-Artikolu 4 (2) (c) tal-Kap 199 tal-Ligijet ta' Malta ma tirrizultax ippruvata.

Uzu ta' l-Art ghal skop diversi u Hsara lill-istess Art

Ir-rikorrent, fl-affidavit tieghu, jikkontendi illi saret hsara lill-eghlieqi billi inbnew serer u kmamar minghajr il-permess tieghu kif ukoll inghaddiet triq mal-hajt ta' l-ghalqa fejn kien hemm passagg bir-rigel sabiex issa jinghaddew ingenji kbar, u dana minghajr il-permess tieghu.

Ir-rikorrent, fl-istess affidavit, jikkontendi wkoll illi r-raba ma kienetx qieghda tinhadem u ma kienetx art saqwija filwaqt illi insista illi "*l-ghalqa hija totalment abbandunata u ma tinhadimx*" (fol 34)

Il-Bord, qabel xejn, josserva illi l-bazi ta' ripresa abbazi ta' non-uso, kif stabbilit fl-Artikolu 4 (2) (d) ma gietx invokata fir-rikors promotur tieghu, u ghalhekk dina l-Qorti ma hijiex ser tiehu konjizzjoni ta' allegazzjonijiet konnessi ma' *non uso*.

Mill-banda l-ohra, l-Bord ihoss illi huwa opportun illi ssir referenza ghall-konsiderazzjonijiet illi ghamlu l-Membri Tekniki tal-Bord abbazi tal-pjanta esebita mir-rikorrent flimkien mal-affidavit tieghu (fol 37), illi turi art meritu tal-kawza odjerna maqsuma fi tlettax-il porzjon differenti.

Il-parti ndikata bin-numru 1, fuq l-imsemmi Dok "MG 002" li ghandha konfini mat-Triq li tghati mar-Razett ta' certu Charlie, il-proprjeta' li kienet ta' Strickland, hija kkoltivata bil-basal u l-ful u parti mahduma fiha xi 30 sigra tal-lews morr u fiha wkoll arblu tat-transmissjoni tal-eletriku. Din il-porzjoni hija mahduma minn Vincent Micallef li kien presenti ghall-Access kif issemma iktar il-fuq f dan il-verbal. Hemm ukoll xi sigar tal-frott irqiq.

Il-partijiet indikati fuq l-istess dokument bin-numri 2, 3 u 4, f'dik bin-numru 3 hemm "frames" ta' erba' serrer li jinsabu fi stat ta' abbandun u ma jintuzawx bhala serrer izda fl-ispazju ta' tnejn minnhom huma mxettla bit-tewm u bit-tursin. Ma' genbhom hemm kamra u mahzen zghir u mxerda fuq il-partijiet kollha hemm xi 40 erbghin sigra tal-frott irqiq, b'hafna minnhom huma lews. Is-sigar huma zghar u xi whud minnhom kienu tal-frott irqiq u issa saru tal-lews morr. Hemm ukoll erba' sigar kbar tal-ewkaliptus ma' genb il-kamra u l-mahzen.

Il-parti ndikata bin-numru 5 hija mizruha b'tewm u pizzelli.

Il-parti immarkata bin-numru 6 u dik bin-numru 10 fihom dwieli.

Il-parti ndikata bin-numru 7 hija mizruha bil-qamh

Il-parti ndikata bin-numru 8 fiha tlett "frames" ta' serrer u ma hemm xejn mizruh fl-spazzju ta' tahthom.

Il-parti ndikata bin-numru 9 hija sdingata u presentament hija kollha haxxix tal-hafur.

Il-partijiet indikata bin-numri 11 u 12 jinsabu fuq il-parti ta' barra tal-proprjeta' u huma ikkonfinati mat-triq li dhalna minnha. Dawn iz-zewg ghalieqi huma mxetla bid-dwieli.

Il-parti ndikata bin-numru 13, hija mizruha bis-silla.

Il-proprjeta' jistgha wiehed jghid li ma fihiex hitan tas-sejjiegh u fejn hemm dawn huma baxxi, waqt il-partijiet il-bicca l-kbira taghhom huma kkonfinati bil-posti. Id-dhul mit-Triq jew Sqaq tal-Qala huwa permezz ta' passagg li bicciet minnu gew mghotija l-konkos. Il-proprjeta' ghandha l-konfmi taghha ma' dan l-lsqaq kif ukoll in parti mat-Triq li taghti ghar-Razzett jew il-Winery li kienet misjuba bhala ta' Strickland.

Irrid wiehed jaccena ghall-fatt li l-Periti Teknici spezzjonaw ir-raba' kif indikat lilhom mir-rikorrenti filwaqt li l-intimat kien jallega li l-estenzzjoni tar-raba' kien jestendi iktar lejn il-Majjistral.

PUNTI TA' OSSERVAZZJONI:

Skond l-intimat Paul Muscat huwa jikkoltiva bies siegh raba sest ta' tomna (1/6) mill-kapacita' superficiali msemmija fir-rikors. Il-kumplament tar-raba' huwa maqsum f porzjonijiet ta' kejl differenti u mahduma minn bdiewa ohra li jaghtu s-sehem taghhom mill-qbiela lill-intimat Paul Muscat bhala pagatur tal-qbiela.

Hija hasra li ghalkemm il-parti tar-raba' li huwa veru ghammiel jinhadem tajjeb hafna

skond il-mistier, hemm porzjonijiet pjutost zghar li jidher car li ilhom xi zmien sdingati. Dan li stat ta' fatt, huwa ta' detriment tar-raba' l-iehor vicin , minhabba z-zrieragh tal-haxix hazin.

L-indikazzjonijiet huma:

i. In-numru kbir ta' sigar kbar li minn frott irqieq, ilium regghu gew lewz morr;

ii. Frames ta' serer li ghal xi raguni l-"plastic" taghhom ma regax gie rinovat - normalment
dan jinbidel kull tlett snin; ara r-ritratti allacjati ma' din ir-relazzjoni.

iii. Haxix hazin f'xi porzjonijiet; kif jidher f wiehed mir-ritratti mehuda waqt l-access.

Il-presenza tas-sigar tal-ewkaliptus f'raba' tajjeb bhal dan hija veru ta' min jistmerra u dikazzjoni li xi zmien kienet tgintuz ghall-kacca.

Kif gie osservat xi hitan tas-sejjiegh hu,a baxxi u wiehed ma jistghax jghid li huma zdingati. Il-qsami saru permezz ta' posti matul ir-raba' kollu.

Fl-ahharnett, l-esponenti huma tal-opinjoni li l-art kollha nvoluta ghandha tigi delineata sewwa fuq "survey sheet" jew "aerial photos" biex jigu accertati l-konfini tal-art kollha suggett tar-rikors.

Minn tali osservazzjonijiet, jirrizulta ben car illi, a differenza ta' dak allegat mir-rikorrent, l-art qieghda tintuza, fil-parti l-kbira taghha, regolarment, u qieghda tintuza ghal skopijiet agrikoli. Jirrizulta wkoll illi mkien ma ssir referenza ghall-kmamar mibnija illegalment, kif jikkontendi r-rikorrent.

Jirrizulta wkoll illi min qieged jokkupa u jaghmel uzu minn tali artijiet ghamel cert xogholijiet intizi sabiex jibbenefikaw ix-xoghol agrikolu, bhalma huwa dik tal-bini ta' xi serrer, ghalkemm mhux operattivi fil-mument meta sar l-access, kif ukoll passagg intiz sabiex jghaddi ingenji kbar.

Il-Bord, f'dana l-istadju, jaghmel referenza ghall-kawza **Carmelo Agius vs Frances Bugeja** deciza fil-25 ta' Novembru 2015 mill-Qorti tal-Appell fejn gew analazzati l-principji gurisprudenzjali dwar il- kwistjoni ta' alterazzjonijiet fl-immobbli mikri minghajr il-kunsens tas-sid, fejn il-Qorti osservat is-segwenti:

"F'sentenza <u>*Carmen Lia vs Anthony Coreschi*</u> *tal-10 ta' Jannar 2007, din il-qorti osservat:-*

> *"In tema legali, hi disposizzjoni cara tal-ligi li l-kerrej, sia ta' fond urban jew dak rustiku jew agrikolu, hu fl-obbligu li jaghmel mill-haga lokata lilu dak l-uzu li ghalih hi ddestinata l-haga u skond il-mudell konswet ta' mgieba tal-bonus paterfamilias. Dan, ma ghandux jigi tradott fis-sens assolut illi lill-kerrej ma huwiex konsentit certu jus variandi ghall-ahjar godiment tal-haga purke, s' intendi dan jaghmlu fil-limiti senjalati mid- destinazzjoni maqbula bejn il-kontraenti".*

Fis-sentenza <u>*Perit Paul Mercieca vs Rosa Debono et*</u>*, din il-qorti qalet:*

"Dak li jghodd hawn, bhala proposizzjoni ta' dritt, jikkoncerna l-punt jekk, f'kaz ta' assenza ta' patt espress jew awtorizazzjoni preventiva, jistghax il-gabbillott jew detentur tal-kirja jaghmel modifikazzjonijiet fil-haga lokata lilu minghajr il-kunsens tas-sid. Kunsens li mhux rikjest ad validitatem mil-ligi li jkun bilfors espress (Art 1564(1) tal-Kodici Civili).

Tajjeb li jigi notat illi l-ligi specjali (Kap 199) ma ssemmiex, kif hekk taghmel il-ligi ordinarja, illi "il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera". Invece tillimita ruhha ghall-espressjoni "abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja" (Art 4(2)(f)). Fin-nuqqas ta' ftehim jew ta' xi patt espress, il-kondizzjoni tal- kera trid tkun indotta mid-disposizzjonijiet generali tal-kuntratt ta' kera. Inter alia, ghalhekk, l-Art 1564 (1) surreferit. Ghat-tifsira tal-principju enuncjat fil-ligi, it-taghlim dottrinali hu fis- sens illi dan ma ghandux jigi ntiz fis-sens li l-kerrej ma jista' jaghmel ebda modifikazzjoni fil-fond. Dan in raguni ghad-deduzzjoni illi gjaladarba huwa ghandu dritt igawdi l-fond allura ghandu jkollu l-fakolta' li jadattah ghal konvenjenzi u ghal bzonnijiet tieghu, b'obbligu naturalment li jpoggih fl-istat li kien jekk ikun irid hekk is- sid. (Laurent, Diritto Civile, Vol XXV No. 253)".

Hi gurisprudenza pacifika li l-kerrej jista' jaghmel tibdil fl-immobbli li qieghed ghandu b'kirja, ghalkemm ma jkunx ottjena l-kunsens tas-sid basta li dan it-tibdil:

(a) ikun parzjali u mhux ta' importanza;

(b) ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni;

(c) ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid;

(d) ikun utli jew necessarju ghall-godiment tal-fond;

(e) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista' jigi b'facilita' eliminat u l-fond ikun jista' jigi repristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel (ara per ezempju Pantaleone Vella et vs John Farrugia deciza mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-26 ta' Marzu 1996)."

Ghalhekk ir-regola generali li ma jistghux isiru nnovazzjonijet fil-fond lokat minghajr il- kunsens tas-sid, m'ghandhiex tinftiehem bhala regola assoluta u hu mholli ghall- apprezzament tal-gudikant dwar l-importanza tat-tibdil li jkun sar."

Huwa car illi t-tibdiliet illi dwarhom jilmenta r-rikorrent kienu xoghlijiet necesarji "*ghall-godiment tal-fond*" intizi sabiex jkabbru l-potenzjal agrikolu ta' l-artijiet meritu tal-kawza odjerna u ma jistghux jitqiesu bhala hsarat kif qieghed jikkontendi r-rikorrent.

Huwa car, di piu, illi kwalsiasi tibdil illi sar fil-propjeta' meritu tal-kawza odjerna u riskontrati mill-Membri Teknici ta' dana il-Bord huwa tali illi jista "*jigi b'facilita' eliminat u l-fond ikun jista jigi repristinat u mqieghed fl-istat illi kien*".

Ghalhekk, ma jidhirx ippruvat dak allegat mir-rikorrent illi l-ghalqa kienet qieghda tintuza ghal skopijiet differenti minn dawk miftiehma kif ukoll illi ghamel hsara lill l-istess ghalqa, peress illi

jirrizulta ben car li l-ghalqa qieghda tintuza ghal skopijiet agrikoli, kif probabbilment originalment imqabbla, (peress illi r-rikorrent ma ressaq ebda prova biex juri kif kienet originalment imqabbla l-ghalqa kollha, illi kienet tifforma parti minn ghalqa akbar) u ma saret ebda hsara lill-istess ghalqa.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra id-dokumentazzjoni kollha prodotta u x-xhieda imressqa quddiem il-Bord

Wara illi ra ir-rapport tal-Membri Teknici minnu mqabbad

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi

Jilqa l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat u

Jichad it-talbiet attrici

Spejjez tal-proceduri kollha a kariku tar-rikorrenti.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur