MALTA

# BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

## Magistrat Francesco Depasquale

**LL.D. LL.M. (IMLI)**

Rikors Numru 16/2013 FDP

**Claire Hobbs (Passaport Awstraljan L6745726), Raymond Bonnici, Jo Ann Camilleri, Marie Farrugia, Louis Bellizzi, Ceclia Pace O'Shea, Myrian Cassar Torregiani, Dora Galea u Tanya Bellizzi**

**vs**

**Anthony Axisa**

Illum 1 ta' Novembru 2017

**Il-Bord,**

Ra ir-rikors ippresentat fit-22 ta' Novembru 2013 fejn ir-rikorrent sahqu illi huma sidien ta' ghalqa maghrufa bhala Tal-Bies sive Ta' Delimnara, limiti ta' Marsaxlokk, liema ghalqa kienet originalment mqabbla lill John Axisa, missier il-konvenut, versu pagament ta' €1.75 fis-sena kull 15 ta' Awissu.

Ir-rikorrenti qalu illi John Axisa miet xi snin ilu w it-tifel Anthony Axisa, li baqa' jahdem l-ghalqa hu, naqas milli jhallas il-Qbiela minkejja zewgt interpellazzjonijiet bil-miktub, u dana ghal aktar minn zewgt skadenzi.

Ghalhekk ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jordna li l-ghalqa tigi ritornata lis-sidien rikorrenti bil-pussess vakanti, dan wara illi s-sidien ihallsu lill-intimat il-kumpens xieraq skond il-Ligi.

Ra ir-risposta ta’ l-intimat ippresentat fit 22 ta’ April 2014, fejn huwa laqa ghal ghal dak mitlub billi qajjem is-segwenti eccezzjonijiet:

*Illi preliminariament dan il-Bord huwa inkompetenti ‘rationae materiae’ billi ma hemmx titolu ta’ qbiela bejn l-atturi u l-esponenti. L-esponenti ma jiippussjedix il-proprieta in kwistioni b’titolu ta’ qbiela u qatt ma kkontenda li qed jippossjedi l-istess proprieta b tali titolu u ghalhekk it-talbiet maghmula fil-konfront tieghu huma infondati fil-fatti u fid-dritt.*

*Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, kull dritt li seta’ kellhom ir-rikorrenti, ghalkemm l-esponenti bl-ebda mod qed jammetti li l-atturi kellhom tali dritt, intilef bid-dekors ta' tletin sena taht l-Art 2143 tal-Kap 16.*

*Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghall-premess u in linea sussidjarja, l-esponenti ghandu l-pussess tal-propjeta de quo u ab inizio u sal-lum qieghed jipposjedi din l-propjeta fl-interess tieghu innifsu liema pussess esklussiv ilu jsehh ghal dawn l-ahhar erbgha u erbghin sena minghajr ebda interruzzjoni u ghalhekk japplika l-principju "possideo quam possideo."*

Ra l-affidavit ta’ **Louis Bellizzi** ippresentat fit-28 ta’ Mejju 2014 flimkien mad-dokumentazzjoni minnu esebiti. (fol 14)

Ra l-affidavit ta’ **Dr Alexander Cachia Zammit** ippresentat fit-28 ta’ Mejju 2014. (fol 29)

Sema x-xhieda tal-**Perit Albert Borg Costanzi** moghtija fit-3 ta’ Dicembru 2014 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebiti. (fol 34)

Ra illi fit 3 ta’ Dicembru 2014 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi.

Ra l-affidavit ta’ **Anthony Axisa** ippresentat fit-18 ta’ Frar 2015. (fol 40)

Ra l-affidavit ta’ **Michelle Busuttil** ippresentat fit 18 ta’ Frar 2015. (fol 44)

Ra l-affidavit ta’ **Michael Fenech** ippresentat fit 18 ta’ Frar 2015. (fol 46)

Sema il-kontro ezami ta’ Anthony Axisa, Michelle Busuttil u Michael Fenech illi sar fid-29 ta’April 2015.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti, ossija ittra illi r-rikorrent baghat lill-intimat fl-20 ta’ Marzu 2013.

Sema x-xhieda ulterjuri ta’ Louis Bellizi moghtija fl-10 ta’ Gunju 2015 u d-dokumentazzjoni minnu esebiti ossija registri personali tal-qbiela dovuta w imhallsa (fol 85 et seq)

Sema x-xhieda ta’ **James Gauci**, rappresentant tal-Ministeru ta’ l-Iżvilupp Sostenibbli u Tibdil fil-Klima, moghtija fil 25 ta’ Novembru 2015 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita. (fol 102)

Sema x-xhieda ta’ **Joseph Borg**, rappresentant tad-Dipartiment tal-Agrikultura tal-Ghammieri, moghtija fil 25 ta’ Mejju 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita. (fol 117)

Sema x-xhieda ta' Joseph Borg, rappresentant tad-Dipartiment tal-Agrikultura tal-Ghammieri, moghtija fit 13 ta' Lulju 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita. (fol 135)

Sema x-xhieda ta' **Christian Schembri**, rappresentant ta' l-Agenzija ghal Pagamenti Agrikolu u Rurali ta' l-Agrikoltura, moghtija fid 9 ta' Novembru 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita. (fol 156)

Sema x-xhieda ulterjuri ta' Christian Schembri moghtija fis 17 ta' Mejju 2017 u d-dokumentazzjoni minnu esebiti.

Ra illi fit-18 ta' Frar 20154 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

**Ikkunsidra**

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti jikkontendu li huma sidien ta' l-ghalqa imlaqqma tal-Bies, kontrada ta' Delimara u dana, kif jirrizulta mill-affidavit ta' Louis Bellizzi, (fol 14) fej huwa jghid kif gej:

> *"Illi huwa u l-erbgha hutu cioe', Cecilia Pace O'Shea (ID 353140M), Myriam Cassar Torregiani (ID 701741M), Dora Galea (ID 565244M) u Tanya Bellizzi (ID 6A3346M) wirtu qwint (1/5) indiviz kull wiehed tan nofs (1/2) indiviz ta' l-ghalqa imlaqqma tal Bies contrada ta' Dellimara fil limiti ta' M'xlokk in kwantu ghal 7/24 minghand ommhom, Rose Bellizzi nee' Busuttil kif dikjarat fil-kuntratt causa mortis ta' 20 ta Jannar, 2000 tan-Nutar Pierre Attard u in kwantu ghall 5/24 minghand missierhom Paul Bellizzi li miet fit 2 ta' Frar, 1979.*
>
> *Illi il-primi kugini tieghu cioe', Clare Hobbs (Australian passport No M8426223), Joann Camilleri (ID 875447M), Marie Farrugia (ID 11249) u Raymond Bonnici (ID 177051M), wirtu qwart (1/4) indiviz kull wiehed tan-nofs (1/2) indiviz tal-ghalqa imlaqqma tal Bies contrada ta Dellimara fil limiti ta M'xlokk in kwantu ghal 7/24 min ghand ommhom, Mary Bonnici nee' Busuttil, skont it testament unica charta tat 13 ta Dicembru, 1957 fi atti tan Nutar Rosario Frendo Randon u in kwantu ghall 5/24 min ghand missierhom Josie Bonnici.*
>
> *Illi l-ahwa Rose Bellizzi nee Busuttil u Mary Bonnici nee' Busuttil kienu wirtu nofs (1/2) indiviz kull wiehed ta' sest (1/6) indiviz minghand ommhom Giuseppina nee Zammit armla ta' Antonio Busuttil u wara mart John Cachia Slythe kif dikjarat fid-denunzja 1396/1949. Permezz ta' kuntratt ta' permuta fl-atti tan-Nutar Robert Girard tat-18 ta' April, 1960 huma kienu akkwistaw minghand l-ahwa Cachia Zammit u ommhom nofs (1/2) indivis kull wiehed tal hames sesti (5/6) l-ohra, biex spiccaw b'nofs (1/2) indivis kull wiehed (1/12 parafernali u 5/12 Komunjoni tal Akkwisti) ta 'l-ghalqa intiera"*

Jirrizulta illi, ghajr ghall-records personali ta' qbiela migbura fuq varji eghlieqi mill-mejjet Dr Alexander Cachia Zammit, illi kien jigbor il-qbiela sakemm miet, ir-rikorrenti ma pprovdew ebda dokumentazzjoni in sostenn ta' tali asserzjoni u dritt ta' propjeta' ghalkemm kienu a korrent tal-linja difensjonali ta' l-intimat.

Jirrizulta difatti illi, mill-banda l-ohra, l-intimat Anthony Axisa, fl-affidavit tieghu, stqarr is-segwenti (fol 40):

> *2. Missieri ukoll kien jahdem ta' bidwi u kellu madwar mitejn tomna ghelieqi imqabla lilu.*
>
> *3. Jien u huti qeghdin seba' ahwa, imma jien biss minn huti kollha hdimt ta' bidwi kif ghadni naghmel sal gurnata ta' llum*
>
> *4. Meta missieri kien ghadu jahdem l-ghelieqi, jien kont niehu hsieb inhallas il-qbiela.*
>
> *5. Ghandi nghid illi missieri kellu tlett ghelieqi fl-area maghrufa bhala "Tal-Bies" gewwa Delimara. Tnejn minn dawn l-ghelieqi, jien kont inhallas il-qbiela taghhom l-ewwel kont inhallashom lill-Kurja imbaghad bdejt inhallas lil Joint Office.*
>
> *6. L-ghalqa l-ohra li tinsab ukoll fl-inhawi maghrufa bhala 'Tal-Bies' jiena qatt ma hallast qbiela fuqha u meta kont immur inhallas il-qbiela tal-ghelieqi u gieli staqsejtu fejn irrid inhallas il-qbiela ta' din l-ghalqa partikolari, huwa qalli li fuq din ma kienx hemm qbiela ghax l-ghalqa hija taghna.*
>
> *7. Ghalhekk kemm domt niehu hsieb il-qbiela li jhallas missieri, jien qatt ma hallast qbiela fuq din l ghalqa.*

Jirrizulta illi kif xehdu kemm l-istess Anthony Axisa u Michael Fenech, habib antik tal-familja ta' l-istess Axisa li kien jaf anke lill missier l-intimat, ossija John Axisa, f'Jannar/Frar tas-sena 2013, wiehed mir-rikorrenti, ossija Louis Bellizzi, kien avvicina lill Axisa u gharrfu illi l-art kienet taghhom u l-intimat kellu jhallas qbiela ta' €1.78 b'lura ghal tmienja u ghoxrin (28) sena.

Jirrizulta illi Axisa ikkontesta minnufih tali asserzjoni u, fil-presenza ta' Michael Fenech gharrfu illi ma kien hemm ebda qbiela x'tithallas peress illi missieru dejjem kien jghidlu illi l-ghalqa kienet taghhom.

Jirrizulta illi, sussegwentement, fl-20 ta' Marzu 2013 (fol 78A), ir-rikorrent Louis Bellizzi kitiblu ittra fejn, filwaqt illi ghamel referenza ghall-laqgha illi huwa indikaha li sehhet fis-16 ta' Marzu 2013, reggha tenna illi huma s-sidien u gharrfu ukoll is-segwenti:

> *According to my mother's records you last paid rent in respect of 1985. Therefore, you have arrears of rent for 28 years up to 2012 totalling €49.00 (€1,75 x 28). I ask you to kindly regularise your position by the 26th March 2013 failing which I shall have no alternative but to start legal proceedings against you on my behalf as well as that of my sisters and authorised me to collect, on their behalf, rents due to cousins who have them.*

Jirrizulta mill-atti kollha ppresentati quddiem il-Bord illi ma saret ebda interpellanza ohra, la qabel u lanqas wara u, fit-22 ta' Novembru 2013, ir-rikorrenti intavolaw il-proceduri odjerni fejn talbu illi l-ghalqa tigi lilhom ritornata peress:

> *Illi John Axisa miet xi snin ilu u t-tifel tieghu Anthony Axisa, li baqa' jahdem din l-ghalqa, naqas' li ihallas il-Qbiela minkejja zewg interpellazzjonijiet bil-miktub ghal iktar minn zewg skadenzi.*

**Ikkunsidra**

Jirrizulta, mir-rikors promotur tar-rikorrenti illi, ghalkemm mhux indikat fil-korp tar-rikors, il-bazi tal-azzjoni odjerna hija dik ikkontemplata fl-Artikolu 4 (2) (e) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta’ Malta, fejn dana jipprovdi illi talba ghar-ripreza ta’ l-art da parte ta’ sid jintlaqa jekk:

> *matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej ikun naqas, relattivament għal żewġ perijodi jew iżjed, li jħallas il-kera, f’kull okkażjoni, fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-ġurnata li fiha sid il-kera jkun talbu bil-miktub biex iħallas;*

Jirrizulta illi l-intimat jibbaza d-difiza tieghu fuq l-argument ma kienx hemm titolu ta’ qbiela, li r-rikorrenti tilfu d-dritt taghhom ta’ l-art bl-applikazzjoni tal-Artikolu 2143 tal-Kap 16 u illi kellu japplika l-principju ‘*possideo quam possideo*’ la darba l-intimat kellu pussess tal-propjeta ghall-ahhar erbgha u erbghin sena minghajr ebda interruzzjoni.

Jirrizulta illi dana il-Bord ma huwiex il-forum kompetenti sabiex jistabilixxi min ghandu titolu ghall-art meritu tal-kawza odjerna, liema kwistjoni ghandha tigi kkunsidrata mill-Qorti kompetenti u mhux minn dana il-Bord.

Jirrizulta, madanakollu, illi r-rikorrenti qieghdin jikkontendu illi l-intimat naqas milli jhallas il-qbiela minkejja illi kien gie interpellat darbtejn u baqa’ ma hallasx u qeb jibbazaw l-azzjoni taghhom unikament fuq tali asserzjoni.

Jirrizulta, mill-atti kollha ppresentati quddiem dana il-Bord, inkluz dokumentazzjoni esebita mir-rikorrent **wara** illi kienu gia ghalqu l-istadju tal-gbir tal-provi taghhom, illi huma interpellaw lill-intimat sabiex ihallas ghall-arretrati **darba wahda biss**, u dana permezz ta’ Ittra ta’ Louis Bellizi mibghuta fl-20 ta’ Marzu 2013 (fol 78A).

Jirrizulta, mill-atti kollha presentati quddiem dana il-Bord, illi ma saret ebda interpellazzjoni ohra lill-intimat.

Jirrizulta illi kif intqal fil-kawza **Farrugia pro et noe vs Bonnici et** deciza mill-Appell Civili fl-10 ta’ Novembru 1941 (VolXXXIA – 1 – 106)

> *“... biex l- inkwilin jigi kunsidrat moruz jehtieg li huwa jkun baqa ‘moruz’ fil- hlas ta’ zewg rati ta’ kera, u illi ghal kull rata li huwa jkun gie interpellat ghall-hlas u halla jghaddu 15 il- gurnata mill-interpellazzjoni minghajr ma hallas u mhux bizzejjed li ssir interpellazzjoni wahda ghaz-zewg rati, jew anki aktar”*

Kif gie ritenut fil-kawza *"**Gasan Properties Limited -vs- Avukat Dottor Joseph P. Bonello nomine**", deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Jannar 2000;*

> *… ghalkemm hu minnu illi l-intimat setghet tinkludi aktar minn skadenza wahda, il-ligi trid li jkun hemm zewg intimi ta' hlas ta' kera ghal skadenzi differenti, b'mod li l-interprellazzjonijiet ikunu jassiguraw illi s-sid, ghal darbtejn fuq xulxin, anke jekk mhux*

*necessarjament konsekuttivi, ikun talab il-hlas ta' kera dovut minghand l-inkwilin li jibqa' inadempjenti ghal zmien hmistax mid-data ta' l-intima."*

Ma jirrizulta minn imkien, mill-atti prodotti mir-rikorrenti, illi r-rikorrenti ghamlu zewgt interpellazzjoni ghall-hlas kif trid il-Ligi, u di fatti, jirrizulta illi fl-ittra datata 20 ta’ Marzu 2013, Louis Bellizzi ghamilha cara li, f’kaz ta’ nuqqas ta’ hlas, kienu ser jipprocedu bil-proceduri legali kontra tieghu, haga illi attwalment saret fit 22 ta’ Novembru 2013 meta ntavolaw il-proceduri odjerni.

Ghalhekk, jidher car illi interpellazzjoni saret darba wahda u dana ghall-arretrati kollha flimkien.

Ghalhekk, minghajr pregudizzju ghal-posizzjoni ta’ l-intimat fejn huwa jishaq illi r-rikorrenti ma ghandhomx titolu ghall-art meritu tal-kawza odjerna, jirrizulta ben car illi l-bazi ghar-ripreza tal-fond intavolata mir-rikorrenti abbazi tal-Artikoliu 4 (2) (e) tal-Kap 199 ma jissussistix

Ghalhekk, it-talba tar-rikorrenti ma tistax tintlaqa.

**Konkluzjoni**

Il-Bord,

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

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi

**Jichad** it-talbiet attrici stante illi dak rikjest mill-Artikolu 4 (2) (e) tal-Kap 199 biex tali talba tintlaqa ma sehhx.

Spejjez tal-proceduri kollha a kariku tar-rikorrenti.

**Magistrat Francesco Depasquale**

**Rita Sciberras**
Deputat Registratur