MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum l-Erbgha, 14 ta' Novembru 2018

Rikors Numru 5/2017

Josephine Mizzi

vs

Anthony Caruana (ID 151656M), Horace Caruana (502648M) u Alfred Caruana (22650M)

Il-Bord,

1. Premessi

1. Ra ir-rikors promotur ippresentat fit-12 ta' Mejju 2017 fejn ir-rikorrenti talbet is-segwenti:

Illi l-esponenti kienet tikri lil Dolores Caruana, omm l-intimati, l-ghalqa maghrufa bhala 'tas-Satal', jew 'Ta' Wied Glavan', fil-limiti tax-Xghajra, drabi ohra indikata fil-limiti ta' Haz-Zabbar, bil-qbiela ta' sitt Ewro u disgha u disghin centezmu (6.99) fis-sena, tithallas kull sena fil-15 ta' Awissu bil-quddiem, u l-iskadenza li jmiss taghlaq fil-15 t'Awissu 2017.

Illi l-imsemmija ghalqa prezentement tinsab okkupata mill-intimati, ulied l-imsemmija Dolores Caruana, illum mejta.

Illi l-esponenti tehtieg din l-ghalqa biex tigi wzata ghal skopijiet agrikoli minnha personalment, jew minn membru tal-familja taghha.

Illi inoltre, l-intimati hallew l-ghalqa ma tinhadimx ghal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi.

Illi barra minn hekk, l-intimati naqsu li jzommu fi stat tajjeb il-hitan tal-ghalqa, jew abitwalment naqsu li jharsu l-kundizzjonijiet tal-kiri, jew bi traskuragni kkagunaw jew hallew li tigi kagunata hsara fl-istess ghalqa, jew f'ta' go fiha.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet imsemmija u dawk l-ohra li jistghu jirrizultaw fil-kors tal- kawza, l-esponenti titlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-ghalqa fuq imsemmija, fi tmiem il-perjodu korrenti ta rilokazzjoni.

2. Ra r-risposta ta' l-intimati **Anthony Caruana, Grezzju sive Horace Caruana** u **Alfred Caruana** ippresentata fil-15 ta' Gunju 2017 fejn laqghu ghal dak mitlub billi qajjmu is-segwenti difizi:

   Illi preliminarjament il-gudizzju mhux integru stante illi mhux l-ulied kollha ta' Dolores Caruana (u cioe', flimkien mal-esponenti, Mary Mamo, Pia Micallef li tghix 1-Awstralja), Guza Buttigieg, Emanuel Caruana, Tarcisio Caruana, Rita Camilleri, Tessie Caruana, Margaret Meilaq u Eugenio sive Gino Caruana (li jahdem l-ghalqa) huma parti fil-kawza.

   Sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghal premess, fil-mertu it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda stante li hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante lir-ragunijiet moghtija mir-rikorrenti fir-rikors taghha fil-fatt mhux minnhom u ma ghandhom ebda bazi fattwali.

   Ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

3. Ra illi fis-seduta tal-21 ta' Gunju 2017, l-intimati kollha presenti, ossija **Anthony Caruana, Grezzju sive Horace Caruana** u **Alfred Caruana**, ddikjaraw seduta stante "*li huma qed jirrinunzjaw ghal kull dritt li ghandhom fil-kirja in kwistjoni*" (fol 8)

2. Provi

1. Ra l-affidavit ta' **Josephine Mizzi** ppresentat fl-1 ta' Novembru 2017 u rat id-dokumentazzjoni minnha ppresentata.

2. Ra illi fis 17 ta' Jannar 2018 il-Bord qabbad lill-Perit Marie Louise Caruana Galea u s-Sur Anthony Borg sabiex jassistu l-Bord.

3. Ra illi fis 17 ta' April 2018 il-membri Teknici ppresentaw ir-rapport taghhom (fol 30)

4. Ra illi fis 17 ta' Ottubru 2018 ir-rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tipprezenta.

5. Ra illi fis 17 ta' Ottubru 2018, abbazi tad-dikjarazzjoni tal-intimati tal-21 ta' Gunju 2017, il-Bord iddikjara l-istadju tal-gbir tal-provi bhala maghluq.

6. Ra illi fuq talba tar-rikorrenti, fis-17 ta' Ottubru 2018 il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

3. Konstatazzjonijiet fattwali.

1. Jirrizulta, mill-provi presentati, illi r-rikorrenti Josephine Mizzi akkwistat l-ghalqa meta kienet hadha xebba u dak iz-zmien kienet mikrija ghand missier l-intimati, ossija Emanuel Caruana.

2. Jirrizulta illi meta l-art kienet ghadha f'idejn Dolores Caruana, meta kienet hajja, l-art kienet thalliet zdingata, u meta mietet, baqghet fl-istess stat.

3. Jirrizulta illi r-ragel tar-rikorrenti jahdem ghalqa li tmiss mal-art meritu tal-kawza odjerna u ghalhekk kien bi hsiebu jibda jzhdimha hu.

4. Jirrizulta illi l-intimati, fil 21 ta' Gunju 2017, dehru quddiem il-Bord u kollha ddikjaraw illi ma kellhomx aktar interess fil-kirja tal-art meritu tal-kawza odjerna.

4. Konstatazzjonijiet Peritali

1. Jirrizulta illi fis-17 ta' Jannar 2018 il-Bord qabbad lill-Perit Marie Louise Caruana Galea u s-Sur Anthony Borg, li ghamlu access fis-16 ta' Frar 2018 u rrelataw fis-17 ta' April 2018, fejn qalu s-segwenti: (fol 30 sa 45)

   Ir-raba in kwistjoni jinsab f'area agrikola fl-inhawi maghrufa "Ta' Wied Glavan", ix-Xghajra limiti ta' Haz-Zabbar. Ir-raba ta' dik l-area, inkluza l-ghalqa in kwistjoni, huwa raba mtarrag lejn il-Lvant.

   Ir-raba in kwistjoni jikkonsisti f'habel raba ta' circa 2,230 metri kwadri (circa 2 t'itmiem), kif delineat bl-ahmar fuq il-pjanta Dok P1 mehmuza. Id-dhul ghaliha jikkonsisti minn passagg fil-hajt tat-Tramuntana ta' din l-ghalqa.

   Matul il-hajt tal-Punent ta' dina l-ghalqa ghaddejja trejqa komuni fil-proprjeta' ta' terzi.

   - ***Osservazzjonijiet mil-lat agrikolu***

   Waqt l-access, l-esponenti nnutaw illi dina l-ghalqa in kwistjoni kienet mahduma, fil-parti l-kbira mizrugha qamh, ghajr ghal parti, m'hijiex kbira (0 Tmiem 1 Siegh 7 Kejliet - 297m2) li hija mizrugha bil-ful u l-pizelli. Is-sottofirmati nnutaw ukoll erba' irqajja mdaqqsin ta' bajtar tax-xewk.(vide ritratti 10-14)

   Osservazzjonijiet ta' strutturi fl-ghalqa in kwistjoni

   Struttura A

Din hija kamra zghira agrikola li s-saqaf taghha waqa' mal-medda taz-zmien. Mibnija minn qoxra singlu minn knaten tal-gebel u sejjieh. Minn dak li gie ikkonstatat l-esponenti waqt l access jidher li s-saqaf kien tal-konkos.

Hitan tas-sejjieh

Kif dahlu mir-rixtellu tal-injam (ritratt numru 1) l-esponenti kkonstataw selha fil-hajt tas-sejjieh (ritratt numru 6). Lil l' hemm mis-selha jidher li hemm tul ta' hajt ta' circa wiehed u ghoxrin metru fejn il- hajt jinstab fi stat tajjeb. Il-kumplament tal-hitan tas-sejjieh huma fi stat hazin.

Struttura B

Josephine Mizzi gibdet l-attenzjoni ta' l-esponenti, illi hemm bir li huwa bil-hsara, cjoé ma jzommx ilma (immarkat 'B' fuq il-pjanta Dok P1). Is-sottofirmati ma setghux jaraw dan il-bir ghaliex qieghed qalb il-bajtar tax-xewk.

KONKLUZJONIJIET

B'kumment generali jista' jinghad li l-ghalqa in kwistjoni kienet mahduma. Il-hitan tas-sejjieh, ghajr circa 21m hekk kif indikati f'dokument anness P1, huma fi stat hazin u giet ikkonstatata selha fid-dhul ta' l-ghalqa.

Il-kamra agrikola hija fi stat ta' abbandun b'saqaf imwaqqa'.

2. Jirrizulta, minn tali rapport, li l-esperti setghu jikkonstataw is-segwenti:

   a) l-art kienet tikkonsisti f'habel raba ta' cirka tomnejn;

   b) l-ghalqa kienet fil-parti l-kbira mizrugha qamh, b'bicca zghira bil-ful u pizelli filwaqt illi kien hemm erba irqajja mdaqqsin ta' bajtar tax-xewk.

   c) il-hitan tas-sejjieh kienu deskritti bhala fi stat hazin, fejn il-hajt kollu ghajr ghal medda ta' madwar wiehed u ghoxrin metru, kien imwaqqa;

   d) kien hemm kamra zghira agrikola li s-saqaf taghha kien imwaqqa u kien fi stat ta' abbandun.

6. Konstazzjonijet dwar hsarat

1. Jirrizulta illi r-rikorrenti ikkontendiet illi l-intimati naqqsu milli jzommu fi stat tajjeb il-hitan ta' l-istess ghalqa w il-kamra.

2. Jirrizulta illi l-Membri Teknici, meta accedew fuq il-post, ikkonstataw illi "Il-hitan tas-sejjieh, ghajr circa 21m hekk kif indikati f'dokument anness P1, huma fi stat hazin u giet ikkonstatata selha fid-dhul ta' l-ghalqa".

3. Jirrizulta illi l-istes Membri Teknici setghu jikkonstataw illi "Il-kamra agrikola hija fi stat ta' abbandun b'saqaf imwaqqa'."

4. Jirrizulta ghalhekk illi kemm il-hajt tas-sejjieh kif ukoll il-kamra agrikola illi kien hemm, ma kienx qieghed jinzamm fi stat tajjeb ta' tiswija, u kien fi stat hazin u ta' abandun.

7. Konsiderazzjoni ohra

1. Il-Bord ma jistax ma josservax illi l-intimati, meta dehru quddiem dana il-Bord, inizzjalment ghazlu illi jiddefendu l-kaz intavolat kontrihom fejn, inter alia, allegaw illi l-atti ma kienux integri stante illi, "*mhux l-ulied kollha ta' Dolores Caruana (u cioe', flimkien mal-esponenti, Mary Mamo, Pia Micallef li tghix 1-Awstralja), Guza Buttigieg, Emanuel Caruana, Tarcisio Caruana, Rita Camilleri, Tessie Caruana, Margaret Meilaq u Eugenio sive Gino Caruana (li jahdem l-ghalqa) huma parti fil-kawza"*, izda sussegwentement ddikjaraw quddiem l-istess Bord illi kienu qed jirrinunzjaw minn kwalsiasi dritt illi kellhom fuq l-ghalqa.

2. Il-Bord josserva wkoll illi l-intimati ma ressqu ebda dokumentazzjoni in sostenn ta' l-eccezzjoni preliminari taghha li l-gudizzju mhux integru filwaqt illi r-rikorrenti ma kjamat ebda persuna ohra indikata fl-eccezzjonijiet fuq imsemmija, sabiex tissejjah fil-kawza.

3. Il-Bord finalment josserva illi r-rikrorenti talbet lill-Bord sabiex tghaddi ghas-sentenza fuq il provi prodotti.

8. Konkluzjoni

Il-Bord,

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

Wara illi ra ir-rapport tal-abbli Membri Teknici tal-Bord

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi

Jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati u

Jilqa' it-talbiet attrici, u ghalhekk

Jordna lill-intimati sabiex, fi zmien tlett xhur mill-lum, jivvakaw l-ghalqa maghrufa bhala 'tas-Satal', jew 'Ta' Wied Glavan', fil-limiti tax-Xghajra, drabi ohra indikata fil-limiti ta' Haz-Zabbar, kif ahjar deskritta fir-rapport Peritali w il-pjanta esebita bhala Bok P1, u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess ta l-istess ghalqa wara t-trapass tal-periodu ta' tlett xhur stipulat hawn fuq.

Spejjez tal-proceduri kollha a kariku ta' l-intimati in solidum bejniethom.

Magistrat Francesco Depasquale **Rita Sciberras -** Deputat Registratur