MALTA

# BORD LI JIKKONTROLLA L-KIRI TAR-RABA MALTA

## MAGISTRAT DR. APAP BOLOGNA JOSEPH A. B.A., LL.D.

Seduta ta' 25 ta' Ottubru, 2002

Rikors Numru. 14/1997/1

**Monica mart Joseph Caruana u Randolph Frendo Azzopardi**

**Vs**

**Joseph Borg u Emanuel Pace**

Il-Bord,

Ra r-rikors in esami li bih ir-rikorrenti wara li ppremettew illi bis-sahha ta’ skrittura privata tal-20 ta’ Settembru 1982 (Dok A) l-intimati jikru minghand l-esponenti l-ghalqa msejjha “Ta’ Gharram” li fiha kejl ta’ 3T.4M.9M., u l-ghalqa msejjha “Ta’ Ghajn Rasul” li fiha kejl ta’ 5T.4M. sitwati tal-Handaq limiti ta’ Hal-Qormi u jhallsu qbiela komplessiva ta’ tmintax–il lira (Lm18) fis-sena pagabbli fil-15 ta’ Awissu ta’ kull sena.

Illi l-ghelieqi in kwistjoni kienu raba baghli izda ghall-habta ta' l-ahhar tas-sajf / bidu tal-harifa tal-1995 l-esponenti saru jafu li l-intimati ikkonvertew dak ir-raba' ghal raba' saqwi biex b'hekk kisru l-kondizzjonijiet tal-iskrittura tal-kirja.

Illi kif saru jafu bl-inadempjenza tal-intimati, l-esponenti ma accettawx aktar qbiela minghandhom.

Illi ghalkemm l-esponenti interpellaw b'ittra ufficjali tal-14 ta' Novembru 1995  (Dok B) lill-intimati biex jizgombraw mill-ghelieqi in kwistjoni, l-intimati irrifjutaw permezz ta' ittra ufficjali taghhom tat-28 ta' Novembru 1995 (Dok C).

Illi bil-ksur ta' l-kondizzjoni tal-kirja fuq riferita l-intimat kiser id-diposizzjonijiet tal-Art. 4 (2) (f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-esponenti talbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

1. jittermina il-kirja in kwistjoni;

2. jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-ghelieqi msejjha "Ta' Gharram" u "Ta' Ghajn Razul" tal-kejl fuq indikat sitwati tal-Handaq limiti ta' Hal Qormi;

3. u jipprefigi terminu xieraq ghall-izgumbrament tal-intimati mill-imsemmija ghelieqi.

Ra d-dokumenti annessi mal-istess rikors (fol 3 sa fol 5 tal-atti).

Ra r-risposta tal-intimati (fol 8 ibid) u li biha esponew bir-rispett:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti Randoph Frendo Azzopardi m'ghandux interess guridiku jaghmel din il-kawza stante li huwa mhuwiex parti fl-iskrittura privata tal-20 ta' Settembru 1982 (Dok A);

2.  Illi fil-meritu l-esponenti jichdu li kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja u ghalhekk mhuwiex minnu li l-esponenti kisru d-

disposizzjonijiet tal-artikolu 4(2) (f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta’ Malta;

3. Illi mhuwiex minnu li l-esponenti kkonvertew ir-raba’ saqwi.

4. Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu kollha michuda bl-ispejjez.

Ra l-verbal a fol 12 u 13 tal-atti minn fejn jidher li giet irtirata l-ewwel eccezzjoni.

Ra d-digriet a fol 13 ibid u li bih gew nominati l-Periti Teknici relattivi u li ssottomettew ir-relazzjoni taghhom, u li tinsab a fol 16 sa fol 18 ibid.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidra

Illi da parti tar-rikorrenti, Monica Caruana (fol 36 et seq ibid) xehdet illi fl-20 ta’ Settembru 1982, hi kienet kriet ir-raba in kwistjoni lill-intimati odjerni kif jidher mill-iskrittura privata annessa mal-atti a fol 2 u markata Dok A u skond il-pattijiet u kondizzjonijiet kontenuti u stipulati fl-istess skrittura. In rigward dawn, hi semmiet li l-inkwilin precedenti cjoe z-ziju ta’ Emanuel Pace, l-intimat kien marbut bl-istess kondizzjonijiet miftehma fl-istess skrittura. Hi kompliet tghid li l-istess raba’ kien baghli b’zewgt ibjar li jintlew bl-ilma tax-xita minghajr ebda sistema ta’ irrigazzjoni jew provvista permanenti ta’ ilma ghat-tisqija. Difatti fl-istess skrittura jinghad b’mod specifiku li “L-ghalqa hi raba’ baghli u ma tistax tigi konvertita f’raba’ saqwi” Pero, kif hi kompliet issostni, fil-bidu tal-harifa tal-1995, hi u zewgha, osservaw li parti mir-raba’ kien mizrugh bil-fjuri fi kwantita idonea ghall-iskop ta’ negozju. Inoltre kienet rat “pipes” tal-ilma dehlin minn trejqa (ara l-annessi ritratti a fol 38 ibid). Dawn il-“pipes” ma kienux jidhru li kien temporanei u, permezz taghhom kien qed jingieb ilma b’mod permanenti sabiex jkun hemm ilma bizzejjed ghal matul is-sena kollha u b’hekk titnehha d-dipendenza fuq l-ilma tax-xita.

Ikkunsidra

Illi l-intimat Joseph Borg (fol 20 et seq ibid) ikkonferma li l-iskrittura msemmija tirregola il-qbiela fuq ir-raba' in kwistjoni u li l-istess raba' baghli ma jistax jigi konvertit f'saqwi. Hu kkonferma li fil-bidu tal-kirja, kien hemm zewgt ibjar bhala hazna ghall-ilma tax-xita. Meta l-ilma jispicca, dan jingieb minn sorsi ohrajn, per ezempju, permezz ta '"bowser". In rigward prodotti, dawn jikkonsistu f'qamh u fjuri b'xi sigar tal-bajtar. Fil-fatt, waqt li ikkonferma li "ahna jghidulna tal-Fjuri" , hu sostna li tlett kwarti tar-raba kien mizrugh bil-qamh waqt li in rigward l-kumplament parti kien vojt u parti mizrugh bil-fjuri. In rigward tisqija hu kompla jghid li dan jsir biss fis-sajf waqt li, fil-bqija tas-sena, jsir mill-ilma tax-xita. In rigward il-"pipes" gja msemmija, hu qal li ma gemb ir-raba' in kwistjoni, hemm ghalqa ta' missieru f'distanza ta' madwar 400 metru. Hu u l-inimat l-iehor wara l-1982 kienu ghaddew "pipe" maghmul minn "P.V.C." li jghaddi minn go sqaq u l-ilma hekk mghoddi, jintefa' fl-imsemmija bjar. Dan il-"pipe jew pajpijiet" huma "fissi u ma jinqalghux" kif ukoll "mirdumin fil-hamrija" izda "nista naqlaghhom". Hu eskluda li ghamel xi thaffir fl-istess raba stante li "Ilma minn taht ma hemmx".

Illi l-intimat l-iehor Emanuel Pace (fol 44 et seq ibid) specifika li z-zewgt ibjar msemmija jistghu jesghu flimkien 27,000 gallun ta' ilma. Hu ikkonferma li, wara li gew mqabbla lilhom ir-raba' in kwistjoni, huma installaw sistema ta' "pipes" sabiex f'wiehed mill-imsemmija bjar, jitpogga ilma li jingieb permezz ta' "bowser". In rigward prodott, oltre qamh u hxejjex bhala pastard, jinzerghu "xi ftit fjuri". Difatti hu rrefera ghalih nnifsu bhala dilettant tal-fjuri waqt li l-intimat l-iehor "beda' bin-negozju tal-fjuri".

Ikkkunsidra

Illi l-Periti Teknici, fir-relazzjoni taghhom msemmija, iddikjaraw li waqt l-access fuq il-post gie kostatat minnhom illi dan ir-raba' jikkonsisti f'zewg ghelieqi kontigwi b'kejl totali ta' tmint itmien tmien sighan u disa

kejliet. F’wahda minnhom, kien hemm krizantemi mhawla u armata bi “sprinklers”. Inoltre kien hemm sistema ta’ “pipes” li tghaddi minn fuq ir-raba ta’ missier l-intimat Joseph Borg, taht sqaq fejn hi mghollija bil-konkrit sakemm jasal ghal wiehed mill-bjar. Gie kontestat ukoll li kien hemm qamh di gja mahsud u mehud barra mir-raba, oltre xi tadam u 31 sigra principalment tal-lewz u dwieli. Inolte kien hemm ukoll, “pipe” iswed, skonnettjat, bil-viti mhux armati uzati ghal “drip irrigation”.

Ikkonsidra

Illi, kif jidher, minn fol 50 et seq ibid, gew annessi mal-atti zewg sentenzi vis-à-vis l-interpretazzjoni li ghanda tinghata lil “raba saqwi” (irrigable land”) tenut kont li dan il-kaz jiffoka fuq il-kwistjoni jekk ir-raba’ in kwistjoni giex konvertit mill-intimati, minn raba’ baghli ghal wiehed saqwi u ghalhekk, jekk l-intimati osservaw dak stipulat fil-paragrafu 8 tal-imsemmija skrittura, kif hawn fuq citat.

Illi fil-ligi “in materia” ma hemmx definizzjoni ta’ xi tfisser “raba saqwi” ossija ”irrigable land” fit-test Ingliz. Pero f’diversi kazijiet, u mhux biss f’dawk annessi mal-atti, dawn il-kliem gew interpretati kif ser jinghad.

Ormai hu pacifiku li meta saret il-ligi “in materia” il-legislatur ma riedx jillimita id-definizzjoni li ghandha tinghata ghall-kelma “saqwi” biss, u ristrettament ghal raba’ li jircievi ilma minn xi ghajn naturali jew “ilma gieri”. Anzi jidher li l-istes legislatur ra li, fl-istess termini, jistghu jigu inkluzi artijiet li fihom sistema ta’ irrigazzjoni li permezz taghha, f’kull zmien u stagun tas-sena, jistghu jigu koltivati prodotti li jistghu jigu irrigati bi provvista ta’ ilma. Ghal dan il-ghan, hu essenzjali li tezisti bl-operat ta’ bniedem, sistema ta’ irrigazzjoni u provvista ta’ ilma permanenti u sufficjenti matul is-sena kollha anke f’perjodu ta’ nuqqas ta’ xita, specjalment fix-xhur tas-sajf. In rigward dan , jinghad a fol 62 li “kull tomna raba tinthieg mhux anqas minn mitejn elf gallun (200,000) ilma fis-sena” (ara ukoll is-sentenza).

Ikkunsidra

Illi, fil-kaz in desamina, mill-provi kif hawn fuq esposti, jidher li l-intimati wara li sar il-ftehim bejn il-partijiet involuti, kienu attwaw sistema ta’ irrigazzjoni li, permezz taghha u mhux biss temporaneament l-istess raba’ gie attrezzat sabiex jkollu hazna ta‘ ilma matul is-sena kollha u b’hekk tista ssir it-tisqija tal-istess raba’ anke matul is-sajf u f’perjodu ta’ siccita’. B’dan l-operat da parti tal-intimati l-istess raba’ gie rez saqwi u b’hekk l-intimati ikkonvertewh minn wiehed baghli ghal saqwi u dan bi ksur tal-paragrafu 8 tal-imsemmija skrittura espressament miftiehem bejn l-istess partijiet.

Ikkunsidra

Illi, minhabba tali ksur, oltre li jopera l-artikolu 1067 tal-Kodici Civili in rigward patt kommissorju in konnessjoni ma kondizzjoni espressament miftehma bhal fil-kaz in esami jidher ukoll li l-intimati naqsu, abitwalment, li jharsu l-imsemmija kondizzjoni skond kif hemm stipulat fl-artikolu 4 (2)(f) tal-“ligi in materia”.

Ikkunsidra

Illi ghalhekk it-talbiet in esami ghandhom jigu milqugha.

Ghal dawn il-motivi, il-Bord jilqa t-talbiet in esami u:

a) jittermina l-kirja in kwistjoni;

b) jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-ghelieqi msejjha “Ta’ Gharram” u “Ta’ Ghajn Razul” tal-kejl ta’ tmint itmien, tmien sighan u disa kejliet u sitwati f’Tal Handaq fil-limiti ta’ Hal Qormi u;

c) tordna lill-intimati li jizgumbraw mill-istess ghelieqi sal-15 ta’ Awissu 2003.

Bl-ispejjes kontra l-istess intimati

Christine Galea
Deputat Registratur