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

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 13/2017

Janet Saliba (291002L) bħala mandatarja tal-assenti Anthony u Rita konjugi Saliba (Passaport Malti Numru 821454 u 821453 rispettivament) kif awtorizzata bi prokura ġenerali hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument A"

vs

Catherine Borg (599345M) u Agnes Galea (515247M)

Illum, 29 ta' Marzu, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ippreżentat mir-rikorrenti fis-6 ta' Ottubru 2017, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

"Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-ghalqa fil-limiti tar-Rabat, Malta, kontrada tas-Swatar, b'faccata fuq sqaq bla numru u bla isem li jizbokka fi Triq Santa Katerina, tal-kejl ta' circa 2,682 metri kwadri, li tmiss mill-Lbic mal-imsemmi sqaq, mill-Majjistral u Grigal ma' beni tal-aventi kawza tal-Provincja ta' Patrijiet Karmelitani Maltin jew irjieh ohra verjuri, u dan skond kuntratt tas-6 ta' Lulju 1988 fl-att tan-Nutar Dottor Antoine Agius hawn anness u mmarkat bhala Dokument B, liema qbiela ta' €2.33 jithallsu kull 15 ta' Awwissu, b'lura;

Illi l-inkwilina Carmen Schembri (K.I. 650739M), xebba, li kienet toqghod Fatima House, Swatar Street, Rabat, mietet minghajr prole, u l-wirt taghha ddevolva fuq l-intimati.

Illi l-intimati informaw lir-rikorrenti illi huma jippretendu li jibqghu jgawdu l-qbiela tal-ghalqa meta a tenur tal-artikolu 2 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta huma m'humiex membri tal-familja stante li huma huma lanqas axxendenti lineari u dixxendenti lineari u jew armla jew armel u jew ragel tat-tifla u jew l-armla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej.

Illi ghalhekk, gialadarba m'humiex kunsidrati bhala membru tal-familja u/jew kerrej a tenur tal-Ligi huma obbligati biex jitterminaw il-kirja u jirritornaw l-ghalqa lir-rikorrenti minghajr ebda xkiel.

Illi s-sidien ghandhom bzonn ir-raba' ghall-uzu taghhom u cioe' ghad-tgwadija taghhom u ta' familjari taghhom.

Ghalqastant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogghbu jordna r-ripresa ta' l-ghalqa fil-limiti tar-Rabat, Malta, kontrada tas-Swatar, b'faccata fuq sqaq bla numru u bla isem li jizbokka fi Triq Santa Katerina, tal-kejl ta' circa 2,682 metri kwadri, li tmiss mill-Lbic mal-imsemmi sqaq, mill-Majjistral u Grigal ma' beni tal-aventi kawza tal-Provincja ta' Patrijiet Karmelitani Maltin jew irjieh ohra verjuri, u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dan il-bord."

Ra r-risposta tal-intimati ppreżentata fl-24 ta' Ottubru 2017, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"1. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet ssusegwenti jigi eccepit illi r-rikors intavolat quddiem dan l-Onorabbli Bord mir-rikorrenti Janet Saliba huwa null u bla effett u dan stante l-fatt li r-rikorrenti Janet Saliba naqset milli tintavola r-rikors taghha skond ir-rekwiziti rikjesti f'artikolu 4(1)(b) tal-Kaptiolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet attrici kif se jkun ippruvat waqt il-morti tal-kawza huma huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuti kienu jahdmu ir-raba' mad-decuius Carmen Schembri u dan sal-gurnata tal-mewt

taghha u ghaldaqstant skont il-ligi, il-konvenuti huma intitolati li jkomplu jgawdu u jahdmu r-raba' inkwistjoni taht l-istess titolu tal-aventi causa taghhom;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-konvenuti huma wkoll l-eredi tad-decuius Carmen Schembri u b'hekk skont il-ligi huma jitqiesu bhala l-kerreja u kwindi intitolati li jkomplu jahdmu l-istess raba' bl-istess titolu tal-aventi causa taghhom;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost fir-rikors ma kienx indikat min mill-membri tal-familja tar-rikorrenti ghandu bzonn ir-raba' ghal htiega tieghu u ghalhekk f'dan is-sens l-esponenti jirrizervaw id-dritt li jressqu eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke jekk jirrizullta li membru tal-familja tas-sidien verament jehtieg ir-raba' ghal uzu personali tieghu kif se jigi ippruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri l-esponenti se jbatu aktar minn sid il-kera jekk dan ir-rikors jigi milqugh;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ingunti in subizzjoni."

Ra li din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut;

Sema' l-provi;

Ra d-dokumenti ppreżentati;

Sema' trattazzjoni;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Provi Prodotti

Anthony Saliba xehed li huwa jgħix il-Kanada. Spjega li fl-1988, huwa kien qed jitkellem ma' missier il-mara, li qallu li kien hemm biċċa art maġenb proprjetà tiegħu li kienet ser titpoġġa għal bejgħ. Spjega li huwa in fatti, kien xtara din l-art. Qal li l-kuntratt sar mal-qassisin, u kien mar John Scicluna, missier il-mara tiegħu, għall-iffirmar tal-kuntratt. Sostna li huwa kien ħallas xi Lm 2,200. Spjega li huwa kien jaf li dik l-art li xtara kienet bis-siġar tal-ħawħ u tal-għajnbaqar, u huwa qatt ma rifes f'din l-art. Spjega li huwa kien mar jgħid lil Carmena Schembri, xebba, biex jeħodha lura. Qal li din kienet il-gabilotta li kienet taħdem ir-raba'. Sostna li Schembri kienet qaltlu li xħin tmut hi, jkun jista' jieħu l-art. Spjega li fl-2017, huwa mar iħabbat lil Carmena Schembri, u ġie nfurmat li din mietet.

Xehed li fetħitlu Catherine Borg, li qaltlu li kienet daħlet hi flok Carmena Schembri. Spjega li din qaltlu li kienet taf li mhux suppost daħlet fiha, u li kienet għamlet din ir-raba' qamħ. Qal li huwa kien qalilha biex xħin taqta' l-qamħ, jieħu lura l-art. Spjega li sitt xhur wara, huwa nkariga lil ħuħ biex imur jara jekk il-qamħ kienx inqata'. Spjega li ħuħ kien qallu li l-qamħ kien inqata', u xħin ħuħ mar ikellem lil Catherine Borg, din qaltlu biex iċemplu lil oħtha. Spjega li huwa spiċċa jikkomunika ma' iben oħt Catherine Borg, li nsista li l-art ma kinitx ser tingħata lilu. Spjega li huwa kien ċempel lill-qassisin, u tkellem ma' Veronica Aquilina, li kienet il-Property Manager tal-qassisin. Spjega li mbagħad kellu jieħu parir legali u jieħu passi.

Ikkonferma li meta akkwista l-art, huwa kien jaf li fl-art kien hemm Carmen Schembri. Sostna li llum is-siġar tneħħew, u l-art tħalliet ħaxix u qamħ, li jitla' waħdu. Spjega li l-art tħalliet żdingata, u li s-siġar ilhom li neħħewhom, xi ħmistax-il sena jew iktar.

In kontroeżami, ix-xhud spjega li l-kunjatu tiegħu kellu, art li għadha għandu, u li kienet tiġi maġenb art li kienet għal bejgħ.

Huwa jaħdem fil-*maintenance* u *construction* fil-Kanada, iżda huwa beħsiebu jirtira hawn Malta. It-tifla tiegħu, ilha hawn Malta għal ħmistax-il sena, u taħdem f'uffiċju. Ikkonferma li huwa qatt ma daħal f'din l-art. Huwa spjega li

f'Awwissu li għadda, bintu kienet, fuq parir ta' Veronica Aquilina, inkarigat persuna tagħmel xatba. Spjega li kien hemm is-siġar tal-frott, meta xtara l-art. Mistoqsi jekk jafx li s-siġar tneħħew minħabba li mietu bil-mard, huwa rrisponda fis-sens li jekk mietu, kellhom jitħawwlu oħra ġodda. Sostna li l-laqam tal-familja tiegħu huwa Ta' Nammu. Ikkonferma li huwa għandu negozju tiegħu fil-Kanada. Bintu hija impjegata, u għandha negozju li tieħu ħsieb l-appartamenti. Ikkonferma li huwa qatt ma aċċetta l-qbiela mingħand Carmena.

Spjega li meta xtara l-art, din l-art kienet tieħu ħsiebha ommu. Spjega li meta bintu ġiet hawn, bdiet teħodlu ħsieb bintu. Spjega li huwa għandu żewġ ulied oħra li joqgħodu l-Kanada, iżda li jżuru Malta wkoll. Spjega li bintu Janet, mhux miżżewwġa. Ikkonferma li huwa ma għandux raba' ieħor. Sostna li huwa jrid din ir-raba' bħala passatemp biex joqgħod jaħdimha.

Sostna li huwa ried l-art, u qatt ma ried jikriha. Spjega li huwa qatt ma aċċetta qbiela. Sostna li sal-lum, ħadd ma offrielu biex iħallas qbiela. Sostna li bintu nfurmatu li mill-2012 'l hawn, qatt ma rċeviet karti, u mbagħad, intbagħtu lilha f'daqqa. Ċaħad li qatt tkellem ma' Patri Serafin Abela.

In rieżami, huwa sostna li Catherine Borg kienet qaltlu li hi taf, li mhux suppost qiegħda hemm, u huwa kien qalilha li malli taqta' l-qamħ, huwa kien ser jieħu r-raba' lura.

Carmel Saliba xehed li huwa jiġi hu Anthony Saliba. Spjega li ħuħ kien xtara biċċa raba' ġol-limiti ta' Santa Katerina, Had Dingli, fejn il-barriera. Spjega li meta kien qiegħed hawn bi btala, huwa nfurmah li kienet mietet Carmena, u ċioè dik il-persuna li kienet taħdem din ir-raba'. Sostna li hu u ħuħ, marru jħabbtu u fetħet Catherine Borg, li qalet li l-art kienet żergħetha qamħ. Spjega li kienu nfurmaw lil Catherine Borg sabiex xħin taqta' l-qamħ, kienu ser jieħdu lura r-raba'. Sostna li din kienet aċċettat.

Spjega li l-qamħ dam ma' nħasad. Meta reġa' mar ikellem lil Catherine, din qaltlu biex ikellem lil oħtha Agnes. Spjega li spiċċaw jitkellmu ma' Dottor Galea. Spjega li huwa qabbad wieħed jaħrat ir-raba' u jagħmel xatba. Spjega li għamel katnazz fuqha. Qal li huwa ħaratha qabel ma' kien kellem lil Catherine Borg. Spjega li din ir-raba' ma hija f'idejn ħadd.

In kontroeżami, huwa spjega li jaħdem fl-irħam *full time.* Sostna li huwa qabbad persuna biex jaħdimlu din ir-raba'. Ikkonferma li huwa ma żera' xejn fl-art.

Ikkonferma li kien hu li għamel ix-xatba f'Lulju 2017. Sostna li Catherine kienet qaltilhom li kellhom raġun. Sostna li qabel l-2017, ma resaqx 'l hemm.

Melvin Micallef xehed li huwa l-*partner* ta' Janet Saliba, li tiġi bint Anthony Saliba. Spjega li huwa kellem lit-tifel ta' Catherine Borg, li kien spjegalu li kull ma xtaqu kien li jingħataw l-opportunità li jaħsdu l-qamħ miżrugħ. Spjega li l-istess diskors kienet qaltlu Catherine Borg. Qal li dan kien għal habta ta' nofs Lulju 2017. Sostna li ftit wara, neħħew il-qamħ. Spjega li mbagħad, kien mar jgħin lil Charlie Saliba jagħmlu rixtellu, fil-proprjetà ta' Anthony Saliba.

In kontroeżami, huwa spjega li ma ġiex infurmat mill-*partner* tiegħu, li kienet tirċievi l-kera. Spjega li missier il-*partner* tiegħu, ġie Malta darbtejn. Spjega li l-*partner* tiegħu ma taħdimx raba', iżda tqabbad lil min jaħdem r-raba'. Sostna li missier il-*partner* tiegħu, jixtieq li jgawdi l-art hu stess. Spjega li dan kien jaħdem biċċtejn raba' żgħar viċin id-dar tiegħu bħala passatemp. Sostna li x-xatba saret wara li tkellmu ma' Catherine Borg u tneħħa l-qamħ.

Janet Saliba xehdet li fl-1988, missierha, Anthony Saliba, xtara art mingħand il-qassisin. Spjegat li din l-art kienet tinħadem minn Carmela Schembri, li kienet xebba. Sostniet li wara li mietet Carmela Schembri, missierha kien mar ikellem lil Catherine Borg, li tiġi oħt Carmela Schembri. Spjega li meta f'Jannar 2017, missierha kellem lil Catherine Borg, din qaltlu li ma kinitx problema, u li kienet ser taqta' l-qamħ, u r-raba' tiġi lura għandu. F'Ġunju 2017, iz-ziju tagħha mar biex ikellem lil Catherine Borg, iżda din qaltlu li aħjar ikellem lil oħtha Agnes. Spjega li mbagħad, tkellmu mat-tifel ta' Agnes Galea, u tkellmu ma' Veronica Aquilina, li tiġi l-avukata tal-qassisin. Spjegat li din tathom parir jagħmlu xatba, u fil-fatt, saret xatba b'katnazz. Qalet li kienet marret għamlet rapport, meta l-katnazz inqata'.

Spjegat li Galea kkonfermat, li l-katnazz kien tkisser minnha u mill-familjari tagħha. Sostniet li bħalissa, din l-art mhix tinħadem, u hemm ħafna ħaxix ħażin.

In kontroeżami, hija ġiet murija varji kuntratti li ġew eżebiti mill-intimati. Hija kkonfermat li hemm artijiet agrikoli, li huma proprjetà tagħha jew ta' missierha. Ikkonfermat li Charlie Scicluna qed jaħdem waħda minn dawn ir-raba'. Spjegat li ħutha jgħixu l-Kanada, u hi taħdem sal-ħamsa, u ma taħdimx is-Sibt u l-Ħadd. Sostniet li l-ġenituri tagħha jiġu kull sena hawn Malta. Spjegat li n-nannu tagħha, kellu ħafna għelieqi, u huma uliedu li qed jaħdmu din ir-raba'. Spjegat li r-raba' li messet lilhom, jinħadmu minn Charlie Scicluna.

Agnes Galea xehdet li missierha Michael Schembri, kien jikri ħafna bi qbiela mingħand il-Patrijiet Karmelitani, inkluż din l-għalqa. Din l-għalqa kienet tagħmel parti mill-kirja li kellu missierha tad-dar, li fih kienu joqgħodu l-ġenituri tagħha. Spjegat li hija kellha ħamest aħwa, li lkoll wirtu lil missierhom. Maria Carmela Schembri kienet xebba u baqgħet tgħix fid-dar, u għalhekk ilkoll qablu li l-kera tinqaleb fuqha, anke għaliex il-patrijiet riedu persuna waħda biss.

Sostniet li nonostante li l-kera nqalbet fuq Carmen, hi u oħtha Catherine, kienu, flimkien ma' Carmen, jaħdmu xi raba', inkluż din in kwistjoni, mentri ħuthom is-subien kienu jaħdmu raba' oħra. Catherine kienet bidwi *full time*, li issa qalbet *part time*. Spjegat li kemm hi u kemm oħtha Carmen, kellhom impjieg *full time,* iżda kienu jgħinu lil Catherine fir-raba'. Spjegat li r-raba' kienet bis-siġar tal-frott. L-għalqa ma kellhiex ilma tagħha, u maġenbha, kien hemm mitħna tal-ilma.

Qalet li fid-9 ta' Awwissu 1995, Anthony Saliba ġie fuqha u fuq ħutha, u qalilhom li kien sar is-sid, u li ried ir-raba'. Spjegat li huma kienu rrifjutaw, u kienu qalulu li l-patrijiet ma kinux infurmawhom li r-raba' kienet inbiegħet. Spjegat li kienu marru jkellmu lil Patri Serafin Abela fil-preżenża ta' Anthony Saliba. Patri Serafin Abela kien qalilhom li mhux l-għalqa tagħhom kienet inbiegħet, iżda oħra, u ċioè dik li kienet tinħadem minn missier il-mara ta' Anthony Saliba. Spjegat li l-għada reġgħu marru, u l-Patri kien qalilhom li fil-fatt, dik li kienet inbiegħet bil-kuntratt tas-6 ta' Lulju 1988, kienet l-art li kienu jaħdmu huma. Sostniet li kienu sorpriżi kif il-patrijiet ma kienu qalulhom b'xejn, u baqgħu jirċievu l-qbiela tagħha. Sostniet li huma kienu wkoll bdew iħallsu lil Joint Office.

Spjegat li kienu marru għand Dottor Edward Debono, li beda jiddepożita l-kera l-Qorti, f'isem oħthom Catherine. Spjegat li ċ-ċedoli bdew isiru f'isem omm Anthony Saliba, u mbagħad f'isem bintu, Janet Saliba. Spjegat li d-dar ta' tfulithom, spiċċat inxtrat mingħand il-Gvern, minnha. Qalet li hi u ħutha, baqgħu jaħdmu r-raba' li kienu mqabbla. Kate kienet taf tħaddem l-inġenji tar-raba', u taħrat hi. Hi u oħtha Carmen, kienu jgħinuha fix-xogħol l-ieħor. Il-frott kien jinbiegħ il-Pitkalija, peress li oħtha Kate, kellha numru tar-reġistrazzjoni. Uliedhom ukoll kienu jagħtuhom daqqa t'id. Ikkonfermat li hi għadha sal-lum, tagħti daqqa t'id lil ohtha Catherine.

Spjegat li fejn hemm l-għalqa, hemm barriera kbira, li minħabba t-trab li bdiet titfa', qatlet is-siġar tal-frott. Fl-2012, is-siġar kollha nqalgħu. Spjegat li kellhom jinfurmaw lil Paying Agency minħabba s-sussidju. Sostniet li bdew jagħmlu biss qamħ u silla fir-raba'. Mingħajr ilma, ma setgħux jagħmlu uċuħ oħra.

Qalet li oħtha Carmenay, mardet u mietet. Ċaħdet li ħutha Carmen u Catherine qatt qalu lil Anthony Saliba jew lil xi mandatarju tiegħu, li huma kienu lesti li jċedu r-raba'. Carmena ħalliet lilha u lil Catherine bħala werrieta tagħha. Għalhekk, hija sostniet li l-qbiela għaddew fuqha u fuq oħtha.

Kompliet tgħid li fl-2016, Anthony Saliba kien fittex lil Catherine, u qalilha li kien ser iħalliha taħdem l-għalqa għal sena oħra, u hi kienet qaltlu li ma kinitx ser terħi l-għalqa. Spjegat li s-sajf ta' wara, dan reġa' ġie għar-raba', u kien anke tkellem magħha u ma' binha, l-Avukat Franco Galea. Spjegat li binha kien għamilha ċara ma' Saliba, li r-raba' kienet ser tibqa' tinħadem minnha u minn Catherine. Spjegat li fl-1 ta' Awwissu 2017, kienet sabet grada tal-ħadid fid-daħla tar-raba'. Rat li kien sar katnazz, u li r-raba' kienet inħartet. Spjegat li huma reġgħu daħlu ġor-raba', u saru proċeduri tal-Pulizija kontra tagħha, li minnhom ġiet illiberata.

Ikkonfermat li mix-xheda li ngħatat, jirriżulta li Anthony Saliba ma għandux bżonn l-għalqa. Ir-raba' ilha mqabbla fil-familja tagħha għal snin twal. Sostniet li hi u oħtha, dejjem ħadmu din ir-raba'. Spjegat li oħtha dejjem għexet mir-raba', u spjegat li r-raba' jgħinha jkolla xi ħaġa oħra mal-pensjoni. Spjegat li t-tfal ta' oħtha, Marco u Miriam, għadhom jaħdmu r-raba' huma wkoll. Sostniet li l-kuntratt li sar mal-Patrijiet, lanqas ma jiswa, għaliex ma jidhirx li ntalab permess mis-Santa Sede. Sostniet li huma għandhom l-intenzjoni li jibqgħu jaħdmu din ir-raba'.

In kontroeżami, hija spjegat li missierha kien jismu Michael Schembri, u ommha Maria nee' Galea. Ommha mietet fl-1972, u missierha fl-1985. Spjegat li missierha kien bidwi u kien jaħdem numru ta' għelieqi. Spjegat li ma' din il-kirja, kien hemm ir-razzett fejn kienu joqgħodu. Spjegat li kien hemm ukoll portions 1, 19 u 22, kif ukoll tnejn oħra fejn xulxin, u oħra żgħira qrib id-dar. Spjegat li kienu jaħdmu għelieqi oħra. L-għelieqi għaddew fuq ħuha, Paul Schembri, illum mejjet. Mart Paul Schembri għadha ħajja u għandha tlett itfal. Carmen mietet, u Catherine ukoll kienet *full time farmer*. Sostniet li r-raba' li jagħtu mar-razzett, għaddew fuqha, fuq oħtha Catherine, u fuq oħtha Carmen.

Spjegat li meta miet missierha, l-irċevuta daret fuq oħtha Carmen, peress li din kienet xebba, u riedet tibqa' tgawdi r-razzett. Insistiet li hi u oħtha Catherine, kienu jaħdmu r-raba' ma' Carmen. L-irċevuta kienet toħroġ fuq Carmen għax kien hemm kuntier wieħed. Carmen Schembri mietet fl-2014, u bit-testment tagħha, ħalliet kollha lilha u lil oħtha Catherine. Ikkonfermat li fl-2016, Anthony Saliba kien kellihom. Spjegat li Anthony Saliba, qatt ma aċċetta l-qbiela, u kienu jippreżentaw ċedola l-Qorti. Sostniet li r-raba' tinħadem minnha u minn oħtha Catherine. Catherine kienet irreġistrata mal-Paying Agency. Ikkonfermat li

kienu rreġistrati ma' tal-Għammieri, u anke ma' tal-Lands. Sostniet li ma' tal-Għammieri, oħtha Catherine kienet irreġistrata li tieħu l-prodott il-Pitkalija.

Dr Rose Marie Farrugia xehdet li hija tirrapreżenta l-Provinċja Karmelitana ta' Malta. Spjegat li hija rrintraċċat l-kuntratt in kwistjoni tas-6 ta' Lulju 1988, atti Nutar Antoine Agius. Spjegat li ma sabet l-ebda awtorizazzjoni mis-Santa Sede, u kif ukoll lanqas ma sabet il-minuti ta' deliberazzjoni tal-Provinċja.

F'seduta oħra, Dr Rose Marie Farrugia spjegat li qabel Awwissu 1988, kulma kien qed jintalab kienet awtorizazzjoni mill-Bord tal-Amministrazzjoni Ekkleżjastika. Sostniet li kulma nstab kien dak anness mal-istess kuntratt.

In kontroeżami, hija spjegat li wara Michele Schembri, kien daħal fil-kirja, Pawlu Schembri.

James Gauci in rappreżentanza tal-ARPA xehed li Catherine Borg, kienet irreġistrata fis-sistema tal-ARPA.

F'seduta oħra, huwa kkonferma li dawn l-istess raba' li fuqhom hija rreġistrata Catherine Borg, hemm imniżżel bħala co-cultivator, Agnes Galea, sa mit-28 ta' Awwissu 2015. Spjega li kull sena, issir applikazzjoni għas-sussidju.

Dottor Franco Galea ppreżenta video li ha permezz ta' drone fil-11 ta' Mejju 2021, li juri kemm l-għalqa in kwistjoni, u kif ukoll għelieqi oħra li huma fl-akkwati, fosthom anke għelieqi tar-rikorrenti u tal-familjati tagħhom.

Ikkunsidra:

Qabel xejn, dan il-Bord sejjer iqies l-ewwel eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimati, u ċioè dik li preliminarjament ir-rikors intavolat, huwa null u bla effett, u dan stante l-fatt li r-rikorrenti, Janet Saliba, naqset milli tintavola r-rikors tagħha, skont ir-rekwiżiti rikjesti f'Artikolu 4(1)(b) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Bord ha konjizzjoni tal-ġurisprudenża eżistenti dwar dan il-punt. Jagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Ċivili, mogħtija fit-13 ta' Mejju 1987, fl-ismijiet, Michael Attard et vs Carmelo Desira. F'dik il-kawża, saret talba għal

ripreża, abbażi ta' allegat bżonn, u kif ukoll abbażi ta' allegazzjoni li l-intimat mhux qed jaħdem l-għalqa, tant li talab li jittrasferixxi l-għalqa f'isem terzi. Tqajjmet eċċezzjoni li r-rikors huwa nul,l għaliex ma jikkontjenix it-talba għal likwidazzjoni tal-kumpens, eventwalment dovut lill-intimat. Il-Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba', laqa' tali eċċezzjoni preliminari, u ddikjara r-rikors kif intavolat null, u llibera lill-intimat mill-osservanza tal-gudiżżju. Il-Qorti tal-Appell ċaħdet l-appell li sar, u rriteniet:

"L-artikolu 4(1) ta' l-Att XVI ta' l-1967 kif emendat bl-Att IX ta' l-1972 jiddisponi li 'Bla hsara tad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pusses ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih (a) ragunijiet dettaljati l-għala jrid jiehu lura l-pussess u (b) talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skond id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu u jigi pprezentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fih tagħlaq il-kirja;

Jidher minn ezami ta' l-imsemmija disposizzjoni tal-ligi li l-legislatur qiegħed jorbot it-tmiem tal-lokazzjoni mal-kumpens dovut lill-kerrej. Infatti l-imsemmija disposizzjoni tibda biex tgħid li jekk ma jkuns sar ftehim bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-kirja u kemm dwar il-kumpens dovut, sid il-kera għandu jipprezenta rikors. Dan in-ness bejn tmiem il-kirja u l-kumpens dovut jerga' johrog fl-istess subartikolu meta d-disposizzjoni tal-ligi tkompli tgħid li r-rikors irid ikun fih – (a) ragunijiet dettaljati l-għala s-sid irid jiehu lura l-pussess u (b) talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skond id-disposizzjonijiet ta' l-imsemmi artikolu 4;

Huwa evidenti li l-legislatur ried jipprotegi lill-kerrej fis-sens illi fl-istess waqt li tigi tterminata lokazzjoni, il-kerrej jkun assikurat li jiehu l-kumpens dovut lilu skond il-ligi. Għalhekk il-legislatur iddispona li jekk isir ftehim bejn il-kerrej u sid il-kera, dan il-ftehim, apparti li għandu jsir bil-miktub. Għandu jsir mhux biss dwar it-tmiem tal-lokazzjoni izda anke dwar il-kumpens dovut. Fil-kaz li dan il-ftehim duplici ma javverrax ruhu, allura sid il-kera jkollu jagħmel rikors fejn isemmi r-ragunijet għar-ripreza tal-pussess izda fl-istess hin irid jitlob il-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 4;

Huwa evidenti għalhekk li kieku l-Qorti kellha taccetta s-sottomissjonijiet tar-rikorrenti u appellanti hija kienet fl-ewwel lok tmur kontra l-kliem cari u univoci tal-ligi li jirrikjedu fir-rikors sija r-ragunijiet għar-ripreza tal-pussess kif ukoll talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens. Kienet ukoll fit-tieni lok tmur kontra l-intenzjoni tal-legislatur li wera fl-imsemmi subartikolu (1) fuq iccitat il-

preokkupazzjoni tiegħu, fl-interess tal-kerrej, li ma jkunx hemm terminazzjoni ta' lokazzjoni, jekk ma jkunx hemm ukoll ftehim dwar il-kumpens dovut, jew skond il-kaz, kundanna għall-hlas ta' kull kumpens dovut skont il-ligi. Il-legislatur fin-nuqqas ta' ftehim bejn sid il-kera u l-kerrej sija dwar it-tmiem ta' lokazzjoni kif ukoll dwar il-kumpens dovut, ma riedx ihalli d-decizjoni dwar jekk hux dovut kumpens u kemm hu dak il-kumpens għal xi studju sussegwenti għal dak tar-ripresa tal-pussess imma ried li sija l-kwistjoni tar-ripresa tal-pussess u sija dik tal-hlas tal-kumpens jigu decizi fl-istess kawza. Lanqas ried ihalli d-decizjoni jekk hux dovut kumpens jew le f' idejn sid il-kera biss għaliex fin-nuqqas ta' ftehim bejn iz-zewg partijiet, cjoe sid il-kera u l-kerrej, il-kwistjoni tal-kumpens kellha tigi deciza mill-Bord fl-istess kawza fejn tigi deciza l-kwistjoni tar-ripresa tal-pussess."

F'sentenza oħra mogħtija mill-Qorti tal-Appelli Ċivili fit-18 ta' Frar 1991, fl-ismijiet, Michele Grima et vs Carmela Attard et, il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' kien rinfaċċat b'talba għal ripreża, in vista ta' morożità fil-ħlas ta' qbiela. Il-Bord kien laqa' t-talba tar-rikorrenti. Sar appell minn tali sentenza, fejn tqajjem l-aggravju ai termini tal-Artikolu 792 tal-Kap 12, li dakinhar tas-sentenza kien ġie rinumerat għal Artikolu 789 tal-Kap 12, u l-Qorti tal-Appell spjegat:

"Ir-rikors promotorju ta' din il-kawza ma fihx 'talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skond id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu' – kif jgħid l-artikolu 4(1)(b) tal-Att XVI tla-1967 illum Kapitolu 199 tal-Ligijiet;

Il-pretensjoni tal-intimati hija li dan in-nuqqas jirrendi dak ir-rikors null. Din l-eccezzjoni ta' nullita', ma kinitx mogħtija fl-ewwel grad, -għalhekk iridu jigu kkunsidrati l-artikoli 789 u 790 tal-Kapitolu 12.

L-artikolu 790 għalkemm jikkontempla proprju l-kaz meta din l-eccezzjoni tigi sollevata fi grad ta' appell, m' huwiex rilevanti – kif jidher sewwa meta din is-sentenza tinqara kollha'

Is-sub-artikolu (c) tal-artikolu 789 jgħid:

'Jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-frma mehtiega mil-ligi, ukoll jekk mhux taht piena ta' nullita, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullita, pregudizzju illima jistax jissewwa xort' ohra hlief billi l-att jigi annullat'. Allura n-nullita' trid tigi koncessa;

Il-pregudizzju li l-intimati jistgħu jbatu minhabba l-ommissjoni tat-talba ta' likwidazzjoni tal-kumpens, mir-rikors tar-rikorrenti huwa proprjru dak li huma jistgħu jigu zgumbrati mir-raba' filwaqt li l-kumpens lilhom dovut ma jithallasx għaliex ma jkunx gie likwidat;

Issa skond il-ligi msemmija – l-Att XVI tal-1967 Kapitolu 199 – kumpens xieraq huwa dovut meta l-izgumbrament isehh, jew (1) meta dis jiehu

lura r-raba għaliex xi hadd fil-familja tiegħu tehtiegu għal skopijiet agrikoli – artikolu 4 subartikolu (2)(a) u (4) jew (ii) meta s-sid jiehu lura r-raba' għal skop ta' bini residenzjali, kummercjali jew industrijali – Artikolu 4subartikoli (2)(b) u (5) u f ' dawn iz-zewg kazijiet biss.- Ma jidhirx li hemm dritt għal kumpens fil-kaz li l-izgumbrament ikun mitlub minhabba morozita' - kif huwa l-kaz prezenti – artikolu 4 subartikolu (2)(e).

Għalhekk fil-kaz ta' l-intimati, jekk u meta r-rikorrenti jingħatalhom ragun, ebda kumpens ma jkun lilhom dovut mill-istess rikorrenti, u konsegwentement għall-finijiet tal-artikolu 789 Kapitolu 12 m' hemm l-ebda pregudizzju li huma jisthgu jbatu billi fir-rikors promotorju m' hemmx talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens li jista' jkun lilhom dovut;

It-talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens fir-rikorsi għar-ripreza tal-pussess ta' xi raba' fit-termini tal-artikolu 4 tl-Kapitolu 199 tkun inutli meta skond l-istess artikolu r-ripreza tintalab għal xi wahda mr-ragunijiet imsemmija fis-subartikoli 2(c),(d), (e) u (f) tal-istess artikolu 4, għaliex il-kumpens huwa dovut biss meta r-ripreza tintalab għar-ragunijiet fis-sub-artikolu (2)(a) u (b) biss;

F' dan il-kaz, ma kienx hemm lok li r-rikorrenti jitolbu li jigi likwidat il-kumpens għaliex ebda kumpens ma huwa dovut lill-inkwilin tar-raba' li jitilfu t-titolu tagħhom minhabba morozita' fil-hlas tal-qbiela – li huwa l-kaz prezenti.

B' hekk qed jigi respint l-ewwel aggravvju ta' l-intimati, bl-ispejjez kontra tagħhom."

Fuq l-istess linja kienet is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Novembru, 2003, fl-ismijiet, Monica Caruana et vs Joseph Borg et. Ir-rikorrenti talbu r-ripreża tar-raba ai termini tal-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Bord laqa' t-talba. Sar appell fuq żewġ binarji: wieħed proċedurali, u l-ieħor sostantiv tal-meritu. L-ewwel aggravju kien li r-rikors promotur, kif formulat, ma kienx jaħseb ukoll għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut. Ġie sottomess li l-istess rikors huwa null ai termini tal-Artikolu 789, subinċiżi (c) u (d) tal-Kap 12. Il-Qorti tal-Appell spjegat:

"Kwantu għall-kwestjoni sollevata fl-ewwel aggravju din hi għal kollox insostenibbli. Dawn fuq zewg aspetti. Fl-ewwel lok, in kwantu t-talba tat-rikorrenti sidien tirpoza fuq is-subinciz (f) għall-Artikolu 4 (2) tal-Kap. 199 ma huwiex mehtieg, u anzi hi eskluza, talba għall-kompensazzjoni.

Dan huwa hekk deducibbli minn semplici titwila superficjali tas-subincizi (4) u (5) ta' l-istess Artikolu 4. Huwa biss fil-kazijiet

kontemplati fis-subincizi 4 (2)(a) – talba għar-ripreza għall-uzu personali jew minn xi membru tal-familja – u 4(2)(b) – talba għar-ripreza ta' raba mhux saqwi għall-iskop ta' kostruzzjoni fuqu – illi l-ligi trid li jithallas kumpens xieraq lill-bidwi. Huwa f'dawn il-kazijiet specifici biss li l-legislatur rabat it-tmien tal-lokazzjoni mal-kumpens dovut lill-kerrej. Hu allura proprju f'dawn il-kazijiet li r-rikors kellu jikkontjeni talba espressa għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas, kif hekk jiddetta l-Art 4(1)(b) tal-istess ligi. Diversament, dejjem f'dawn l-istess kazijiet, ir-rikors promotur ikun kolpit b'nullita`. Ara a propozitu "Michael Attard et –vs- Carmelo Desira", Appell, 13 ta' Mejju 1987.

Fil-kazijiet tas-subincizi l-ohra u cjoe` (c) (d) (e) u (f) il-ligi ma tgħidx li għandha ssir talba appozita għal-likwidazzjoni tal-kumpens. Ir-raguni hi wahda ovvja. F'dawn is-subincizi hemm kontemplati c-cirkostanzi fejn il-kerrej ikun hu li wettaq xi trasgressjoni ta' dover bil-fatt tas-sullokazzjoni bla kunsens, in-nuqqas ta' kultivazzjoni tar-raba, il-morozita`, nuqqas ta' tiswija tal-hitan cirkondanti r-raba, hsarat u ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji. F'dawn l-ipotesijiet ir-rikors ma huwiex null jekk ma jkunx fih talba għal kompensazzjoni meta t-tehid jintalab fuq xi wahda minnhom. Vide b'ezemplari "M. Grima et –vs- Carmelo Attard et", Appell, 18 ta' Frar 1991.

Biex jingħad kollox, imbagħad, il-Kodici ta' Procedura jipprovdi illi fejn in-nullita` eccepita ma titqajjemx quddiem il-qorti ta' l-ewwel grad, dik in-nullita` prevvista skond l-Artikolu 789 (1)(c) ma tistax tingħata a tenur tas-subinciz (2) tal-istess artikolu, meta l-parti li teccepiha in sede appell tkun baqgħet tagħmel jew, għad li tkun taf biha, tkun halliet li jibqgħu jsiru attijiet ohra wara, mingħajr ma teccepixxi dik in-nullita`. Ara b'illustrazzjoni ta' dan decizjoni fl-ismijiet "Carmelo Schembri –vs- Pio Vassallo", Appell, Sede Inferjuri, 24 ta' Jannar 1979.

Kwantu għas-subinciz (d) għall-Art 789 (1), ukoll riferit mill-appellanti, f'dan il-kaz l-att promotur, kif fuq manifest, ma kien nieqes minn ebda partikolarita` essenzjali gjaladarba t-talba għall-kumpens fil-kaz hawn ezaminat ma kienetx "espressament mehtiega mil-ligi"."

Ikkunsidra:

Il-Bord ħa in konsiderazzjoni, li fir-rikors promotur, ma saritx talba għal likwidazzjoni ta' kumpens.

Dan il-Bord iqies li fil-każ odjern, it-talba tar-rikorrenti hija sabiex tiġi ordnata r-ripreża ta' din l-għalqa għal żewġ raġunijiet. Fl-ewwel lok, qed jingħad li l-intimati mhumiex ikkunsidrati bħala membru tal-familja u/jew kerrejja a tenur tal-liġi, u għalhekk għandhom jirritornaw l-għalqa lir-rikorrenti, mingħajr ebda xkiel (vide t-tieni, it-tielet u r-raba' paragrafu tar-rikors promotur). Fit-tieni lok, fil-ħames paragrafu tar-rikors promotur, r-rikorrenti ppremettew li għandhom bżonn ir-raba' għal użu tagħhom, u ċioè għat-tgawdija tagħhom u ta' familjari tagħhom.

Il-Bord iqies li għal dak li għandu x'jaqsam mal-ewwel raġuni li fuqha sejsu r-rikors promotur l-istess rikorrenti, ma hijiex rikjesta talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens. Mhux l-istess jingħad fir-rigward tat-tieni raġuni għalfejn qed tintalab ir-ripreża, u cioè fil-każ kontemplat fis-subinċiż 4 (2)(a) – talba għar-ripreża għall-użu personali jew minn xi membru tal-familja. F'dan ir-rigward, tinħtieġ talba għall-likwidazzjoni tal-kumpens, u dana ai termini ta' dak li jistipola l-Artikolu 4(1)(b) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Bord iqies li għalkemm f'dan il-każ, hemm waħda mir-raġunijiet imressqa li ma tirrikjedix li jkun hemm talba għal likwidazzjoni ta' ħlas ta' kumpens, xorta jibqa' l-fatt li jekk dan il-Bord kellu jidħol fil-mertu u jiddeċiedi li jiskarta tali raġuni, u jipproċedi biex jeżamina t-tieni raġuni ssollevata, u ċioè dik tal-bżonn, il-Bord jispiċċa rinfaċċjat b'dan in-nuqqas ta' talba għal likwidazzjoni ta' kumpens. Il-Bord jerġa' jagħmel referenza għall-ewwel deċiżjoni li għamel referenza għaliha, u ċioè dik fl-ismijiet, Michael Attard et vs Carmelo Desira, fejn f'dik il-kawża, saret talba għal ripreża, abbażi ta' allegat bżonn, u kif ukoll abbażi ta' allegazzjoni li l-intimat mhux qed jaħdem l-għalqa, tant li talab li jittrasferixxi l-għalqa f'isem terżi. Dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, u l-Qorti tal-Appelli Ċivili, kellhom quddiemhom raġuni li fuqha ssejset it-talba għal ripreża, li kienet tirrikjedi talba għal likwidazzjoni ta' kumpens, u raġuni oħra li ma kinitx tirrikjedi tali talba għal likwidazzjoni ta' kumpens. Id-deċiżjoni li ngħatat kienet iżda fis-sens, li kien rekwiżit li jkun hemm talba għal likwidazzjoni ta' kumpens, stante li waħda mir-raġunijiet għal ripreża, kienet proprju dik tal-allegat bżonn tas-sid, jew ta' membru/i familjari tas-sid.

Il-Bord ħa in konsiderazzjoni wkoll, li din l-eċċezzjoni preliminari qatt ma ġiet rinunzjata, u in fatti, l-intimati trattaw dwarha fis-sottomissjonijiet finali tagħhom. In oltre, ir-rikorrenti qatt ma rtiraw it-talba tagħhom, li r-ripreża qed tintalab ukoll, minħabba bżonn li għandhom għal din ir-raba', għalihom u għal familjari tagħhom. Il-Bord qies ukoll li fl-1 ta' Novembru 2017, u ċioè fl-ewwel seduta ffissata għas-smigħ minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, il-legali tar-rikorrenti talbet li tirregola ruħha fuq l-ewwel eċċezzjoni, u sussegwentement, fis-seduta tat-22 ta' Novembru 2017, l-istess legali tar-

rikorrenti għarrfet lill-Bord, li se tipproċedi bil-kawża, mingħajr ma' talbet l-ebda korrezzjoni jew żieda fil-premessi u/jew talbiet.

Għaldaqstant, dan il-Bord ma għandux triq oħra, għajr li jilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati.

Deċide

Għar-raġunijiet hawn fuq premessi, dan il-Bord qed jilqa' l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimati, u qed jillibera lill-intimati mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-ispejjeż għandhom jiġu ssopportati mir-rikorrenti.

Maġistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur