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

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 22/1988/2SG

Renè' Buttigieg proprio et noe u permezz ta' digriet tal-15 ta' Dicembru 2006, giet ordnata t-trasfuzjoni tal-gudizzju minn Renè Buttigieg ghal fuq Anna Buttigieg (ID 92835M), Alessandra Kirkpatrick (ID 156569M), Maria Borg Costanzi (ID 561260M) u Franco Buttigieg (ID 139463M)

vs

Cristofru Schembri

Illum, 5 ta' Dicembru, 2022

Il-Bord;

Ha konjizzjoni tal-atti processwali li hemm relattivi ghal dan il-process;

Ha konjizzjoni tal-atti allegati ma' dan il-process, u cioè dawk bin-numru 10/2015, fl-ismijiet, Franco Buttigieg pro et noe vs Avukat Generali et;

Ra li din il-kawza tinsab differita ghas-sentenza;

Ikkunsidra;

Irrizulta li fil-process relattiv ta' din il-kawza, huma neqsin l-atti kollha mill-1988 sal-5 ta' Lulju 1999. In fatti, fil-process ta' din il-kawza, hemm kwantità ta' verbali fejn il-kawza kienet qed tigi differita ghas-sentenza minn seduta ghall-ohra, sakemm imbaghad il-Bord gie ppresedut mill-llum Imhallef Francesco Depasquale, li kien gibed l-attenzjoni tar-Registratur tal-Qrati u Tribunali Civili, li l-atti mill-1988 sal-1999, kienu nieqsa, kif ukoll kien talab li ssir rikostruzzjoni ta' dan il-process. Sussegwentement, peress li ma kinitx saret rikostruzzjoni ta' dan il-process, il-Bord hekk kif diversament ippresedut, kien iddifferixxa dan ir-rikors sine die, fit-23 ta' April 2014, u sussegwentement, din il-kawza giet dikjarata dezerta fit-22 ta' Ottubru 2014.

Jirrizulta li fis-17 ta' Frar 2014, giet ipprezentata nota mir-Registratur Qrati Civili u Tribunali, li permezz taghha gew ezebiti 34 pagni, li gew mghoddija lilu minn Franco Buttigieg. Minn dawn id-dokumenti, dan il-Bord ikkonstata li gew ipprezentati s-segwenti:

1. Rikors tal-Perit Renè Buttigieg b'talba biex il-Bord jissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza peress li gie rintraccat l-intimat u b'talba biex ir-rikorrenti jigi awtorizzat jingungi lill-intimat biex jixhed dwar il-pozizzjoni tieghu fir-rigward tal-qbiela u fir-rigward tad-detenzjoni tal-ghalqa li rrizulta li huwa ceda u ssulloka lil ohtu Nikolina Schembri (fol 70 sa 71).
2. Xhieda ta' Alfred Farrugia li spjega li huwa Agricultural Officer I, fid-Dipartiment tal-Agrikoltura, u li huwa ghamel tfittxija fuq Cristoforu Schembri ta' 26, High Street, Siggiewi. Qal li mir-records taghhom, fil-lokalita' maghrufa bhala Tal-Ghaqba, hemm tliet bicciet raba' li huma rregistrati fuq Cristoforu Schembri. Spjega li kien hemm plot li giet trasferita qabel lill-istess Duminka Farrugia, u li s-sid registrat ghar-rigward ta' din ir-raba', huwa Salvatore Buttigieg (fol 72 sa 73).
3. Xhieda ta' Nikolina Schembri li spjegat li hija tigi oht l-intimat. Qalet li l-ghalqa in kwistjoni ilha ghandhom ghal diversi snin. Qabel kienu jahdmuha n-nanniet taghha. Spjegat li fis-sebghinijiet, l-intimat kien

mar l-Awstralja u bdiet tahdem l-ghalqa hi stess. L-ghalqa qieghda f'idejha u tahdimha hi stess. Qabel ma' huha telaq lejn l-Awstralja, kienu marru ghand is-sidein biex il-qbiela ddur fuqha, izda dawn ma kinux accettaw. Spjegat li s-sidien ma kinux jafu li huha kien mar l-Awstralja. Spjegat li kienu marru l-Ghammieri u dawru r-raba' ghal fuq isimha. Qalet li hija kompliet thallas il-qbiela, izda l-ircevuta baqghet tohrog f'isem huha. Sostniet li mbaghad, fis-sena 1989, il-qbiela ma gietx accettata, ghax kienet infethet din il-kawza. Qalet li l-kera qed tigi ddepozitata l-Qorti. Qalet li l-intimat gie lura Malta fis-snin tmeninijiet. Hija izda kompliet tahdem ir-raba' wehidha. Qalet li meta huha gie lura Malta, gieli tat il-qbiela lil mara ta' huha biex din tmur thallas il-qbiela hi. Spjegat li hadd qatt ma staqsieha dwar min kien qed jahdem din ir-raba'. Sostniet li hija gieli qalet lis-segretarja biex l-ircevuta tinhareg fuq isimha, peress li huha kien l-Awstralja, izda din kienet tghidilha li l-ircevuta trid tohrog f'isem huha. Sostniet li lis-segretarja kienet qaltilha li l-ghalqa kienet qed tahdimha hi (fol 74 sa 76).

4. Xhieda ta' Gaston Buttigieg li qal li huwa flimkien ma' zewg hutu, huwa l-proprjetarju tal-ghalqa in kwistjoni. Qal li fis-sena 1988, huma gew avvicinati biex din l-ghalqa tinbiegh sabiex tintuza bhala barriera. Vicin ta' din l-ghalqa, hemm gja parti ohra li tintuza bhala barriera. Spjega li skont ir-records taghhom, il-qbiela tithallas b'mod regolari minn Cristofou Schembri. Spjega li huma ppruvaw jaraw isibux l-indirizz tieghu, izda ma setghux jistabilixxu l-indirizz, bil-konsegwenza li marru ghamlu ricerka l-Ghammieri. Spjega li meta marru fl-indirizz tas-Siggiewi, il-girien kienu qalulhom li dan kien mar joqghod il-Mosta. Spjega li mill-Ghammieri kien irrizulta, li l-intimat kien ilu li qata' ismu fir-rigward ta' din l-ghalqa mill-1976, u fil-fatt, ma gie sostitwit minn hadd. Spjega li meta regghu marru lura fl-indirizz tas-Siggiewi, sabu lil Nikolina Schembri, li qaltilhom li hija oht Cristoforu. Qal li din qaltilhom li hija tahdem din l-ghalqa, u meta marru fuq il-post, kienu sabu li mill-estensjoni kollha taghha, li safejn jaf huwa, kien ta' bejn sitta u disat itmiem, kienu qed jinhadmu biss 4 fillieri. Sostna li minn ricerki li kompla jaghmel, irrizulta li ma kienx minnu li l-ghalqa kienet qed tinhadem minn oht Cristoforu Schembri, izda minn terza persuna. Spjega li dak li kienu raw imhawwel fl-

ghalqa, kien jidher li ghadu frisk u ghalhekk huwa jissuspetta li sar hekk peress li s-sidien gew osservati jfittxu din ir-raba'. Ikkonferma li l-kumplament tal-ghalqa huwa abbandunat (fol 77 sa 79).

5. Denuzja ta' successjoni ta' Salvatore Buttigieg (fol 80 et seq);
6. Denunzja ta' Salvino Buttigieg (fol 88 et seq);
7. Att ta' divizjoni tal-25ta' Gunju 1911 (fol 92 et seq);
8. Cedoli ta' Depozitu ta' Cristoforu Schembri bin-numri 1582/88; 1524/89; 1690/90, 1855/91 (fol 98 sa 101);
9. Site plan mmarkata Dok C (fol 102).

Il-Bord ra l-atti tar-rikors 10/15/1RGM, fl-ismijiet, Franco Buttigieg peo et noe vs Avukat Generali et, liema atti gew allegati mal-atti ta' din il-kawza permezz ta' digriet moghti minn dan il-Bord hekk kif ippresedut, fis-6 ta' Lulju 2021. Minn ezami ta' dan il-process, jirrizulta s-segwenti:

1. Affidavit ta' Anna Maria sive Maronna Calleja – Din spjegat li hija proprejtarja flimkien mat-tfal ta' hutha, u cioè Gaston u Renè, tal-art maghrufa bhala Tal-Hamri jew Tal-Hamra, fil-kontrada tal-Ghaqba, limiti tas-Siggiewi, li ghandha kejl superficjali ta' 9 itmiem. Qalet li din l-art kienet tinkera lil Cristoforu Schembri, versu l-qbiela ta' Lm 10 fis-sena. Spjegat li fis-sena 1988, flimkien ma' hutha Gaston u Renè', kienu fethu kawza quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba', biex jizgumbraw lill-gabilott mill-ghalqa. Spjegat li qabel ma' nfethet dik il-kawza, hi u hutha kienu rcevew offerta sabiex l-art ibieghuha. Spjegat li f'dak iz-zmien, l-artijiet f'dawk l-inhawi, kienu qed isiru barrieri. Spjegat li barriera tiswa ferm iktar minn ghalqa. Kompliet tghid li hi u hutha, kienu ilhom jahsbuha biex jibdew proceduri kontra l-gabilotti ferm qabel ma rcivew l-offerta ta' xiri, u dana ghaliex il-gabilott ma kienx qed jonora l-obbligi tieghu. Spjegat li huha Renè, kien informa lil zewgha, li kien hemm xi hadd li lest jixtri l-art ghal Lm 40000, izda meta l-art kienet giet stmata, din giet valutata dak iz-zmien Lm 400,000. Spjegat li l-art tiswa daqshekk ghax hija art kbira ta' 9 itmiem, u tikkonsisti kollha f'limestone. Spjegat li fl-akwati fejn qieghda l-art, huwa mimli barrieri. Spjegat li jekk tiftakar tajjeb, ir-raguni ghaliex riedu jizgumbraw il-gabilott kienet, peress li missierha kien krielu l-ghalqa, izda dan ma kienx ghadu jahdimha, u minfloku kienu qed jahdmuha terzi persuni. Spjegat li meta nfethet il-kawza, hija kienet tghix fl-Awstralja, izda meta kienet

tkun Malta, kienet taggorna ruhha. Spjegat li taf li l-kawza kienet marret ghas-sentenza, u tant damet hekk differita, li kienet qatghet qalbha li ser tinghata sentenza. Spjegat li ricentement, Franco Buttigieg li jigi iben Renè, spjegalha li s-sentenza ma tistax tinghata ghax kien intilef il-process tal-Qorti. Qalet li spiccaw ghalhekk daharhom mal-hajt. Qalet li hija ma kellha l-ebda inkartament f'idejha.

2. Xhieda ta' Eunice Grech Fiorini li spjegat li kulma nstab mill-process, huwa mis-26 ta' Mejju 1999, sa meta mar dezert fit-22 ta' Ottubru 2014. Qalet li sar kuntatt anke mal-familjari tal-Magistrat Apap Bologna, izda ma sabu xejn. Spjegat li fittxew, izda ma sabu xejn.

3. Xhieda ta' Franco Buttigieg li spjega li l-familja tieghu ghandhom ghalqa fis-Siggiewi. Spjega li qieghda qalb il-barrieri. Spjega li l-inhawi huma msejha Tal-Hamra. Din ir-raba' hija ta' kejl ta' madwar 9 itmiem. Ikkonferma li huwa jigi t-tifel ta' Renè Buttigieg. Spjega li r-raba' kienet originarjament tan-nannu u ta' hutu, izda mbaghad wirtuha missieru u hutu. Spjega li llum, hemm iz-zija Maronna Calleja, hu u hutu u l-kugin. Spjega li Maronna Calleja ghadha hajja, izda Gaston Buttgieg miet, u ghandu zewgt itfal, Roberta Calleja u Rachel Buttigieg. Spjega li missieru u hutu kienu fethu kawza. Kien avvicinahom xi hadd interessat fl-art biex jixtriha bhala barriera, u meta marru fuq l-art indunaw li l-bidwi ma kienx qed jahdimha hu, izda kien welliha lil haddiehor. Spjega li s-sentenza qatt ma nghatat peress li l-file tal-Qorti, ma nstabx. Spjega li bid-dokumenti li huwa forna lil Bord, il-Bord xorta wahda ddecieda li ma kellux bizzejjed dokumenti biex jaghti s-sentenza. Sostna li fiz-zmien meta l-art intalbet ghal barriera, ma kienx necessarju li ssir xi applikazzjoni. Sostna li ma jahsibx li missieru kien applika ghal xi permess.

4. Affidavit ta' Dottor Peter Borg Costanzi – Dr Borg Costanzi spjega li huwa ghamel xi zmien jippatrocina lil Perit Renè Buttigieg u jiftakar li huwa kien inkarigat f'kawza quddiem il-Bord Dwar Kontroll Ta' Kiri Ta' Raba' kontra certu Sammut. Spjega li dawn intemmu qabel is-sena 200,1 u l-Perit kien hallsu f' Jannar 2001, bil-konsegwenza li l-files inghalqu. Spjega li fl-istess zmien li kienu mixjin il-kawzi kontra Sammut, quddiem l-istess Bord kien hemm proceduri kontra certu Kristoforu Schembri, u bhala *amicus curiae* jidhirlu li xi darba kien deher ghal xi differiment peress li l-avukat f'dik il-kawza, kien Dr

Tonio Azzopardi. Spjega li huwa fittex fl-arkivji tieghu, u ma sab l-ebda dokument jew file relattiv ghal kawza Renè Buttigieg pro et nomine vs Kristoforu Schembri bir-referenza 22/1988.

5. Xhieda tal-Perit Nicholas Bianchi – Dan spjega li huwa gie mqabbad jaghmel rapport dwar art Tal-Hamri jew Tal-Hamra fil-kontrada tal-Ghaqba limiti tas-Siggiewi. Spjega li qabel is-sena 2002, (meta sar il-Mineral Subject Plan tal-MEPA), kien hemm diversi proceduri biex wiehed seta' jiftah barriera tal-franka, perè kienu pjuttost formalitajiet. Izda wara s-sena 2002, zdiedu hafna kundizzjonijiet, fosthom il-produzzjoni ta' diversi dokumentazzjoni, inkluza *Environmental Impact Statement.* Iridu jsiru xi studji wkoll. Sostna li llum il-gurnata, is-suppozizzjoni hija li f'kazi eccezzjonali biss, jinfethu barrieri godda. Spjega li l-art giet ghalhekk zvalutata, ghax meta beda l-process fis-sena 1988, il-valur tal-art bhala barriera kien gholi hafna, oghla mill-valur tieghu tal-art agrikola. Spjega li llum, difficilment wiehed jista' jottjeni permess ghall-barriera fuq din l-art.

6. Affidavit tan-Nutar Dottor Mario Bugeja – Dan ipprezenta ricerki li ghamel.

7. Risposta guramentata ta' Kristoforu Schembri li fiha eccepixxxa li r-raba' in kwistjoni, kien imqabbel lil missieru, Nicola Schembri, u kienu jahdmuha mieghu wkoll hu stess, u hutu Nicolina, Carmela, Emanuel, Zaren u Giuzeppa. Eccepixxa bil-gurament tieghu, li maz-zmien, Carmela zzewwget, u llum mietet, Emanuel u Zaren marru l-Awstralja u Giuzeppa saret soru. Spjega bil-gurament, li baqghu jahdmu din ir-raba', hu u Nicolina, sakemm fl-1971, hu siefer lejn l-Awstralja, bil-konsegwenza li r-raba' baqghet tinhadem minn Nicolina Schembri biss. Gie eccepiet bil-gurament tieghu, li din ir-raba' ghadha tinhadem minn Nicolina Schembri sal-lum, ghal ghixien taghha. Gie eccepiet bil-gurament ta' Kristoforu Schembri, li qabel ma' mar l-Awstralja, huwa kiteb ir-raba' kollha li kellu fuq ismu, l-Ghammieri, fuq isem ohtu Nicolina Schembri. Iddikjara li ohtu bdiet tpoggi l-hlas tal-qbiela gewwa l-Qorti, wara li s-sidien ma baqghux jaccettaw il-hlas tal-qbiela.

8. Nota b'dokumenti ezebita fid-9 ta' Marzu 2017, fejn giet ezebita *causa mortis* tal-4 ta' Settembru 2007, fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, li permezz taghha terz indiviz tal-art gie trasferit fuq Franco Buttigieg, Alessandra Kirkpatrick u

Maria Borg Costanzi; denunzja in segwitu ghal mewt ta' Gaston Buttigieg fejn terz indiviz tal-art gie ddikjarat minn Roberta Calleja u Rachelle Buttigieg; denunzja in segwitu ghal mewt ta' Salvatore Buttigieg, bl-eredi tieghu jkunu Gaston Buttigieg, Renè Buttigieg u Maronna Calleja, u denunzja in segwitu ghall-mewt ta' Filippo Nicolo Buttigieg, bl-eredi tieghu jkunu Renè Buttigieg, Gaston Buttigieg u Maronna Calleja.

9. Xhieda ta' Emanuel Sciriha li spjega mir-rekords li hemm fis-sistema tal-Lecam tal-Qorti, jidher li l-process 22/1988 kien ittiehed mill-Magistrat Apap Bologna fl-1 ta' Settembru 2003. Spjega li fis-sistema, hemm imnizzel li l-process gie ritornat fl-2013, izda zgur li l-process ma giex irritornat peress li ma kienx ghadu l-Magistrat Apap Bologna nkarigat minn dan il-process. Spjega li peress li kien beda l-Magistrat Depasquale, riedu bilfors jdahhlu l-*movement* tal-ispoll u ghalhekk kellhu jitnizzel li l-process gie qisu rritornat, mentri fil-fatt, ma kienx gie rritornat. Spjega li fl-ebda verbal tal-Magistrat Apap Bologna ma gie ndikat li kien hemm xi problema dwar il-process. Spjega li kienet inghatat koncessjoni li jixhed l-intimat, nonostante li din il-kawza kienet già differita ghas-sentenza, izda dan baqa' ma xehedx u l-kawza baqghet tigi differita ghas-sentenza. Spjega li saret tfittxija fir-Registru u anke fl-ufficcju tal-Magistrat Apap Bologna. Spjega li giet mitkellma l-mara tal-Magistrat, li nfurmathom li ma kienet sabet xejn. Spjega li biex issir rikostruzzjoni, il-partijiet ghandhom igibu d-dokumentazzjoni, u in fatti, l-unika dokumenti li gew mghoddija kienu dawk ezebiti permezz ta' nota tas-17 ta' Frar 2014.

10. Affidavit ta' Nicolina Schembri – Din qalet li l-ghalqa maghrufa bhala Tal-Ghaqba, fil-limiti tas-Siggiewi, kienet bi qbiela ghand missierha. Meta kien haj missierha Nicola, kienu jahdmu din ir-raba' flimkien mieghu, uliedu, u cioè Kristoforu, hi, Zaren, Emanuel, Carmela u Giuseppa. Spjegat li missierha miet fit-18 ta' Dicembru 1955, u ftit, ftit, hutha ma baqghux jahdmu din ir-raba' ghal ragunijiet differenti, peress li tnejn telqu lejn l-Awstralja. Hi u huha Kristoforu, baqghu jahdmuha b'mod regolari. Fis-sena 1971, huha Kristoforu kien emigra lejn l-Awstralja, u qaleb ir-raba', li skont l-Ghammieri kienu mqabbla jew registrati fuqu, ghal fuq isimha. Spjegat li xi snin wara li huha telaq lejn l-Awstralja, is-sidien bdew jirrifjutaw il-qbiela minghandha, u hija bdiet tiddepozitahom il-Qorti. Sostniet li hija tahdem l-ghalqa b'mod regolari sabiex issostni lilha nnifisha, u l-art ghadha zzommha b'mod tajjeb. Qalet li kulma

sabet mill-kawza kienet it-traskrizzjoni tax-xhieda li kienet tat quddiem il-Bord fid-19 ta' April 1991.

11. Xhieda ta' Carmel Gauci li spjega li fl-2003, l-Agenzija bdiet izzomm ir-*records* tal-bdiewa. Spjega li l-art li tidher f' Dok MV1, u li giet delinjata bil-biro hamra f' Dok CG1, saru xi spezzjonijiet dwarha fl-2008, 2012 u fl-2014, u kif ukoll saru spezzjonijiet bir-*remote sensing* (u cioè bis-sattelita) fl-2015 u l-2017, u dejjem instabet li kienet mahduma. Spjega li l-art dejjem instabet li hija mahduma, anke bil-mutur. Nicolina Schembri hija identifikata li tahdem din l-art in kwistjoni, u dana sa mis-sena 2003. Spjega li Kristoforu Schembri, ma jirrizultax registrat fuq din l-art. Spjega li s-sistema hija *self declaration* u tigi accettata sakemm ma jkunx hemm persuna ohra li tiddikjara li qed tahdem din l-art. Sostna li ma jsirux xi verifiki mal-Ghammieri.

12. Xhieda ta' Joseph Borg, Agricultural Officer mad-Direttorat tal-Agrikoltura - Dan xehed li minn ricerka li saret fuq il-ktieb tar-raba' ta' Kristoforu Schembri, jirrizulta li din ir-raba' fis-Siggiewi, Map 104, Plot 869 A u Bt, kienet fuq missieru Nikol Schembri, u mbaghad daret fil-1959, fuq Kristoforu Schembri. Spjega li kienet art li kienet fuq Salvu Muscat, u fid-19 ta' Frar 1963, daret fuq Kristoforu Schembri. Spjega li l-parti A, fiha tlett itmiem, tliet sighan u tmien kejliet, filwaqt li l-parti B, fiha erbat itmiem. Irrizulta li Nikolina Schembri tirrizulta li hija t-tifla ta' Nikola Schembri. L-art regsitrata f'isem Kristoforu. Spjega li dawn sal-2007, ghaliex imbaghad hadet *over* il-*Paying Agency.*

13. Rapport tal-Perit Paul Buhagiar datat 13 ta' Marzu 2018, li fih hemm annessi ritratti ta' din l-ghalqa. Il-Perit Paul Buhagiar spjega li huwa difficli hafna li jinghata permess ghal barriera fuq din l-art. Spjega li l-policies inbidlu mazzminijiet. Sostna li jista' jkun li fil-1992, biex igib permess, kien jintalab lill-Pulizija. Ikkonferma li l-procedura biex tottjeni permess, certament li nbidlet. Spjega li fejn din ir-raba', hemm barrieri adjacenti. Spjega li n-naha l-ohra tal-ghalqa, kienu wkoll ippruvaw jaghmluha barriera, izda ma rnexxielhomx. ,Spjega li jista' jkun li kien iktar facli li jinhareg permess ghal barriera fis-sena 1988, jew li tigi estiza barriera fis-sena 1988. Spjega li l-valur li ta, kien valur ricenti ta' art agrikola.

Dan il-Bord jirrileva li huwa lanqas ma huwa edott mill-okkju fl-intier tieghu ta' din il-kawza. In fatti, l-istess Qorti Kostituzzjonali rrimarkat fis-sentenza taghha tat-28 ta' April 2021, in konnessjoni mal-kawza bin-numru 10/2015, illi *"mill-kumplament tal-atti disponibbli tal-proceduri quddiem il-Bord, ma jirrizultax jekk saritx il-legittimazzjoni tal-atti wara l-mewt ta' Gaston Buttigieg fit-2 ta' Settemrbu 1990. Pero' hu fatt li l-atti ta' qabel is-seduta tas-26 ta' Mejju 1999 baqghu qatt ma nstabu u mhux maghruf kemm kienu ilhom mitlufin."*

Lanqas ma huwa edott mir-rikors promotur u mir-risposta li giet ipprezentata, f'kaz li giet ipprezentata risposta. Madanakollu, dan il-Bord jaghmel referenza ghal dak li gie osservat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Taghha, tat-28 ta' April 2021, fejn intqal:

> *"Wiehed jista' jargumenta li fl-assenza ta' rikors promotur u risposta dan m' huwiex possibbli. Pero' dan m' huwiex minnu ghaliex hu maghruf li:*

i. Il-pretensjoni tar-rikorrenti hi li Kristoforu Schembri kien ghadda l-ghalqa lil haddiehor. Fir-rikors promotur ghall-kawza tal-lum, ir-rikorrenti spjegaw li kienu gustifikati li ma jgeddux il-kirja lil Kristoforu Schembri ghaliex "...kien emigra lejn l-Awstralja u kien issulloka l-ghalqa proprjeta' tal-esponenti lil Nikolina Schembri, li ghadha sal-lum il-gurnata fil-pussess tal-ghalqa in kwistjoni."

ii. Min-naha l-ohra Kristoforu Schembri jikkontesta li kien hemm sullokazzjoni u jsostni li l-ghalqa kienet imqabbla lil missieru, Nicola Schembri u meta miet il-qbiela ghaddiet fuq uliedu fosthom Nicolina Schembri (fol 466)."

Permezz tas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2021, fil-kawza bin-numru 10/2015, il-partijiet tpoggew fl-istess pozizzjoni li kienu qabel il-kawza giet differita *sine die*, u dan il-Bord gie ordnat sabiex jappunta l-kawza ghas-smigh. Quddiem dan il-Bord, kulma ntalab kien li jigu allegati l-atti tal-kawza bin-numru 10/2015, u kif ukoll gew ipprezentati noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra;

Mill-atti processwali li waslu quddiem dan il-Bord hekk kif ippresedut, u kif ukoll mill-atti allegati, dan il-Bord sejjer jaghmel s-segwenti osservazzjonijiet:

Mid-dokumenti li jinsabu ezebiti, jirrizulta li Renè Buttigieg, Maronna Calleja u Gaston Buttigieg huma l-proprjetarji ta' ghalqa maghrufa bhala Tal-Hamri jew Tal-Hamra fil-kontrada tal-Ghaqba. limiti tas-Siggiewi, ta' kejl superficjali ta' cirka 9 itmiem. Jirrizulta li llum il-gurnata, Maronna Callejja ghadha hajja, mentri minflok Renè Buttigieg, dahlu l-eredi tieghu, Franco Buttigieg, Alessandra Kirkpatrick u Maria Borg Costanzi, ai termini tad-digriet tal-15 ta' Dicembru 2006. Gaston Buttigieg miet fit-2 ta' Settembru 1990, u skont l-atti processwali, jidher li l-eredi tieghu huma Roberta Calleja u Rachelle Buttigieg.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, ir-rikorrenti Franco Buttigieg et, ddikjara li l-antekawza taghhom, kienu ntavolaw din il-kawza fejn talbu l-izgumbrament tal-intimat a bazi tal-fatt li kienu jissussistu ragunijiet validi ghal tali zgumbrament a tenur tal-Artikolu 4(2) (c) tal-Kap 199. Madanakollu, fin-nota tat-8 ta' Mejju 2014, l-istess Franco Buttigieg et kien iddikjara li r-rikorrenti kienu saqsew lil dan il-Bord sabiex jikkonsidra t-talbiet taghhom, stante li riedu jiehdu lura l-pussess tar-raba', billi ma tiggeddidx il-qbiela fl-iskadenza li kien imiss, stante li l-intimat kien kiser is-subinciz (c), (d) u (f) tal-Artikolu 4 paragrafu 2 tal-Kap 199.

Il-Bord ser jibda biex jikkunsidra l-Artikolu 4(2)(c) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-Artikolu 4(2)(c) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta

Dan il-Bord sejjer l-ewwel jezamina l-kawzali mressaq ai termini tal-Artikolu 4 (2) (c) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, liema artikolu jipprospetta sitwazzjoni

fejn ir-raba' jkun gie sullokat jew il-kirja tieghu giet trasferita minghajr il-kunsens ta' sid il-kera, lil xi persuna ohra li ma tkunx xi kerrej iehor tal-istess raba' jew membru tal-familja.

Jidher li hemm qbil bejn il-partijiet, li din ir-raba' ilha mikrija ghal ghexerien ta' snin.

Da parti taghhom, ir-rikorrenti jargumentaw li jirrizulta mix-xhieda moghtija minn Nikolina Schembri fid-19 ta' April 1991, li l-ircevuta tal-hlas tar-raba' kienet tinhareg f'isem l-intimat Cristofru Schembri, izda kienet hija stess, li meta dan mar l-Awstralja, bdiet tahdem ir-raba', u baqghet tahdem ir-raba' anke wara li snin wara, dan irritorna lura Malta. Irrizulta wkoll li ghalkemm hija kienet thallas il-qbiela u talbet lis-segretarja biex din ir-raba' tinqaleb fuq isimha, ir-risposta kienet dejjem tkun li l-ircevuta ha tibqa' tinhareg fuq isem Cristofru Schembri.

Ghalhekk, skont ir-rikorrenti, mill-atti processwali jidher bic-car, illi Kristoforu Schembri ittrasferixxa din il-kirja lil ohtu. Stante li jirrizulta li oht l-intimat ma taqax fl-ambitu tad-definizzjoni ta' membru tal-familja a tenur tal-Artikolu 2 tal-Kap 199, u li jirrizulta wkoll li s-sidien qatt ma taw kunsens li din ir-raba' tigi trasferita jew sullokata lil Nikolina Schembri, ir-rikorrenti qed jargumentaw li dan il-Bord ghandu jilqa' t-talba ghal zgumbrament tal-intimat, a tenur tal-Artikolu 4(2) (c) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Da parti tieghu, l-intimat jaghmel referenza ghall-affidavit li ghamlet Nikolina Schembri, fil-kawza kostituzzjonali allegata ma' din l-kawza, minn fejn jirrizulta li din spjegat li r-raba' kienet imqabbla lil missierha, u li meta kien ghadu haj, kienu jahdmu r-raba' flimkien mieghu s-sitt uliedu. Din sostniet li wara l-mewt ta' missierha, l-ircevuti baqghu jinhargu f'isem Cristofru Schembri, izda ftit, ftit, hutha waqfu jahdmu din ir-raba', sakemm kien baqa' hi u huha Cristoforu biss jahdmuha. Skont l-intimat, meta huwa siefer, kienet biss Nicolina li baqghet tahdem din ir-raba', kif ghadha sal-gurnata tal-lum. L-intimat jsostni li din mhuwiex sullokazzjoni. Sostna li ulied Nicola Schembri,

lkoll kienu jaqghu fid-definizzjoni ta' kerrej, skont l-Artikolu 2 tal-Kap 199. Gie argumentat li s-sidien kienu rrikonoxxew li ulied Nicola, kienu jahdmu r-raba' ghaliex l-ircevuti bdew johorgu fuqu. Madanakollu, gie argumentat li kull wiehed mis-sitt ahwa, kellu titolu ta' kerrej u t-titolu ta' ulied Nikola Schembri kollha, ma kienx jiddependi fuq min is-sidien ghazlu li johorgu l-ircevuta tal-hlas tal-qbiela. Gie sostnut li l-ircevuta hi prova tal-hlas tal-qbiela, filwaqt li t-titolu jigi determinat biss minn dak li tghid il-ligi, u gialadarba Nicolina Schembri kienet tahdem din ir-raba' in kwistjoni flimkien ma' hutha, sa minn qabel ma' miet missierha, hija kellha u ghandha titlu ta' kerrej, flimkien ma' huha l-intimat.

L-intimat argumenta wkoll li huwa kellu kull jedd li jcedi sehmu lil Nicolina Schembri, peress li hija kienet kerrejja ohra tal-istess raba'. Ghaldaqstant, tali cessjoni jew sullokazzjoni kienet versu kerrej iehor, li hija permissibbli mill-ligi.

Il-Bord iqis li f'dan il-kaz, qamet il-kwistjoni ta' sullokazzjoni u cessjoni mir-rikorrenti, bhala l-bazi ghalfejn qed jintalab li s-sidien jinghataw lura r-raba' mertu ta' dan il-kaz. Wahda mir-ragunijiet prospettati mil-ligi fil-Kapitolu 199 ghar-ripreza da parti tas-sid tar-raba'minnu lokat, hi dik fejn ir-raba' jkun gie sullokat, jew il-kirja tieghu giet trasferita minghajr il-kunsens ta' sid il-kera, lil xi persuna ohra li ma tkunx xi kerrej iehor tal-istess raba' jew membru tal-familja (Artikolu 4(2) (c)). In re "**Bonnici pro et noe vs Mizzi** (14 ta' Dicembru, 1977) il-Bord (Ghawdex) fisser li "……*mhux kwalunkwe sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja minghajr il-kunsens ta' sid il-kera tintitola lis-sid li jitlob ir-ripreza tal-pussess tar-raba'……. Dan il-principju jghodd ukoll jekk is-sullokazzjoni jew trasferiment issir meta l-kerrej ikun ghadu haj. Anzi …… dan kien precizament il-kaz il ried jolqot il-legislatur meta uza il-kliem "ir-raba jkun gie sullokat*". (ara wkoll "**Agius noe vs Pulis**" Appell mill-Bord, 9 ta' Settembru, 1997).

Dan il-Bord iqies li din ir-raba' kienet precedentement imqabbla lil missier l-intimat. Jirrizulta izda, li f'xi zmien, din ir-raba' giet mdawwra f'isem l-intimat ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-Ghammieri, biex b'hekk ir-raba' giet registrata unikament f'isem l-intimat. Irrizulta wkoll mix-xhieda moghtija, li l-ircevuti ta' hlas rilaxxati mis-sidien, bdew ukoll jirriflettu l-isem tal-intimat bhala l-inkwilin. Dan il-Bord iqies ukoll li anke fic-cedoli li gew ezebiti u li jkopru s-

snin 1988, 1989, 1990, u 1991, ic-cedola ta' depozitu li saret biex jithallas il-qbiela, saret mill-intimat kontra is-sidien. Fl-ebda parti tac-cedola ma gie ndikat b'xi mod, li din ir-raba' kienet qed tinhadem u kienet fil-pussess ta' oht l-intimat. Ma kien hemm xejn x'jostakola lill-intimat biex jaghmel premessa f'dan is-sens fl-istess cedoli.

Mix-xhieda rrizulta wkoll, li l-intimat abbanduna din ir-raba' meta emigra u halliha f'idejn ohtu Nicolina Schembri. Anke meta gie lura mis-safar, din ir-raba' baqghet f'idejn ohtu u baqghet tahdimha hi biss.

Ma ngabet l-ebda prova li f'xi zmien, din il-qbiela kienet tithallas mill-ulied kollha ta' missier l-intimat. Lanqas ma gie ppruvat li l-qliegh jew prodott li kien isir minn din ir-raba', kien jinqasam mal-ulied ta' missier l-intimat, jew tal-anqas, jigi mghoddi jew diviz bejn Nicolina Schembri u huha l-intimat.

Ghal dan il-Bord, minn ezami processwali, jirrizulta li ghalkemm huwa minnu li din ir-raba' kienet f'idejn missier l-intimat, f'certu zmien, din giet imdawwra fuq l-intimat, u s-sidien irrikonoxxew lill-intimat bhala l-inkwilin.

Ghaldaqstant, dan il-Bord issa jrid iqies jekk l-intimat setax jghaddi din ir-raba' lil ohtu Nicolina. Kerrej huwa definit fil-Kap 199 fis-segwenti mod:-

> *"'Kerrej' tinkludi kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja, u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bhal dak, tinkludi fl-ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jghix mal-kerrej jew kien qed jahdem ir-raba mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej; tinkludi ukoll, relattivament ghal sullokatur, sub-konduttur, liema kelma ghandha titqies f' dik ir-relazzjoni bhala li jkollha l-istess tifsir bhal kerrej fl-estensjoni shiha tieghu";*

Membru tal-familja huwa mbaghad definit fl-Artiklu 2 tal-Kap 199 bhala:

membru tal-familja" tfisser axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, raġel tat-tifla, u l-armla tat-tifel sakemmma terġax tiżżewweġ, tal-kerrej.

Issa mill-provi prodotti, dan il-Bord iqis li meta l-intimat emigra, huwa ghadda r-raba' in kwisjtoni, lil ohtu Nicolina. F'dan il-kuntest, ikun hawnhekk opportun illi tigi mfissra sew id-differenza bejn sullokazzjoni u cessjoni ta' kirja. "*La sublocazione e' una nuova locazione intervenuta fra conduttore e subconduttore, e i suoi effetti sono regolati, salvo convenzione contraria, dalle regole dettate in tema di locazione, mentre la cessione contiene una trasmissione dei diritti e delle obbligazioni del conduttore a un terzo. La sublocazione lascia intatta la locazione, e, creando nuovi vincoli, puo' contenere patti nuovi, e sopratutto un prezzo diverso. La cessione dell'affitto e' l'abbandono che fa il conduttore a un terzo del suo contratto, per un prezzo convenuto che tien conto del complesso degli elementi utili del contratto e' puo' anche farsi a causa di donazione. Questo secondo contratto e' una vera vendita. I rapporti che nascono sono di venditore e compratore. Il conduttore, il presso quale* ***reliquiae conductionis*** *non rimangono, spogliatosi di ogni sua attinenza colla cosa locata, non ha altre azioni contro il cessionario se non quelle personali che gli derivano dalla vendita, mentre il cessionario entra nel luogo del primo conduttore."* (Digesto Italiano vol. XIV voce Locazione para. 158 pag. 1100).

Dwar cessjoni, il-Bord jaghmel referenza ghal dak li nghadd fis-sentenza, **Pietru Magro et vs Abram Mifsud et** , deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, fid-29 ta' Jannar 1999, fejn intqal li hu immedjatament ovvju mid-definizzjoni tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 199, illi membru tal-familja, ghal fini ta' dan l-att, ma tinkludix l-ahwa. Il-ligi specjali li tirregola t-tigdid ta' kiri ta' raba' tipprovdi regoli definiti, li jirrestringu r-rilokazzjoni ghal dawk il-membri tal-familja, li hi tispecifika fid-definizzjoni fl-Artikolu 2. Huwa biss f'dawn ic-cirkostanzi li l-legislatur ried illi l-qbiela tghaddi u tkompli *ex lege* fil-persuna ta' membru tal-familja tal-inkwilin. Ghaldaqstant, l-ahwa ma humiex annoverati f'din id-definizzjoni (vide **Anton Meilaq vs Giuseppi Zammit,** deciza fil-23 ta' Jannar 2004). Il-Bord jaghmel referenza f'dan ir-rigward, ghal dak deciz f' **Joseph Camilleri vs Antonio Zammit** , fis-7 ta' Lulju 2003:

"Il-materja ghalhekk trid tigi nkwadrata fil-parametri tan-normi prevvisti taht il-Kap 199. Ligi specjali din li dwarha l-atturi appellanti qed jinvokaw

lil dina l-Qorti tezamina akkuratament fl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet partikolari taghha ghall-fatti.

Kif gja fuq intqal ir-relazzjonijiet guridici that konsiderazzjoni jirrelataw ghal zmien tar-rilokazzjoni tarraba in kwantu fil-kaz de quo non si tratta ta' kirja li kienet qed tiddekorri fit-terminu originali taghha.
Konsegwentement, biex jigi apprezzat ahjar x'kellu jkun koncepit bhala "kerrej" jew "cessjonarju tal-kirja" filperijodu ta' rilokazzjoni, kien necessarju li wiehed jirreferi ghad-definizzjonijiet li l-ligi taghti lil dawn l-espressjonijiet fil-Kap 199.
It-terminu "kerrej" jinkludi "kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja u, wara l-mewt tal-kerrej meta ma jkun hemm l-ebda membru bhal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jghix mal-kerrej jew kien qed jahdem ir-raba mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej."
Ta' massima rilevanza ghall-interpretazzjoni ta' din id-definizzjoni hija, imbaghad, it-tifsira tal-espressjoni "membru tal-familja" li jaghti l-Artikolu 2 tal-Kap 199. Tali espressjoni hi mfissra bhala li tinkludi "axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla, u larmla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej".
Minn din l-ahhar stabbilita definizzjoni hu lampantement ovvju illi "membru tal-familja ghal fini tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba la tinkludi ahwa u wisq anqas it-tfal tal-ahwa jew in-neputijiet tal-kerrej. Li jfisser illi l-appellati ma jistghux jivvantaw titolu bis-sahha tal-fatt, anke jekk provat illi huma kienu qed jahdmu r-raba li kien in parti mqabbel ukoll ghand zijithom (fil-kaz tal-konvenut Chircop iz-zija ta' martu) Duminka Cutajar meta din mietet. In subjecta materja jghoddu d-decizjonijiet fil-kawzi fl-ismijiet "Pietru Magro et –vs- Abram Mifsud et", Appell, Sede Inferjuri, 29 ta' Jannar 1999 u "Carmelo Saydon et –vs- Anthony Aquilina et", Appell, Sede Inferjuri, 23 ta' April 1998.
Issa l-kliem "membru tal-familja" huma allaccjati biss mal-ordni gerarika mil-ligi stabbilita ghas-sitwazzjoni sopravenjenti l-mewt tal-kerrej, izda l-istess kliem jikkwalifikaw ukoll lil dawk li fil-familja seta' jitqies li jissucciedi fit-titolu 'ex lege' l-kerrej li jkun cessjonarju tal-kirja. Titolu dan li jirresupponi li gie vestit tul il-hajja tal-inkwilin.
It-terminu "cessjonarju tal-kirja" "tinkludi sub-konduttur u meta ma jkun hemm la persuna li lilha tkun giet ceduta l-kirja (li ovvjament ghandha tfisser cessjoni tad-drittijiet bil-kitba (Art 1470 tal-Kodici Civili) u li necessarjament ukoll ghandha tirrivesti d-dispost ta' l-Art. 1471 tal-Kodici

Civili. Ara sentenza fl-ismijiet "Giuseppe Pulis –vs- Michele Demanuele", Appell Civili, 1 ta' Novembru 1994), u lanqas sub-konduttur, il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew tacitu tal-kerrej u "cessjoni" ghandha tinftiehem skond hekk."

Gjaladarba l-appellati ma humiex membri tal-familja tal-ko-inkwilina Duminka Cutajar ma jistghux allura jitqiesu "membri tal-familja cessjonarji tal-kirja" ghall-ghanijiet specjali tal-Kap 199. L-appellati ghalhekk la setghu jikkwalifikaw bhala successuri fit-titolu u lanqas bhala cessjonarji tal-kirja skond id-definizzjoni tal-kelma "kerrej" fl-Art 2 tal-Kap imsemmi."

Ghaldaqstant, ir-rekwiziti tal-Artikolu 2 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, ma gewx sodisfatti, stante li oht l-intimat ma tikkwalifikax ma' dawk il-membri fil-familja li jistghu jitqiesu li jissucciedu fit-titolu *ex lege* , il-kerrej li jkun cessjonarju tal-kirja.

In oltre, lanqas ma tressqu xi provi da parti tal-intimat, li s-sidien kienu konsapevoli li din ir-raba' qed tinhadem minn Nicolina Schembri, u li r-rikorrenti jew l-antenati taghhom kienu jafu b'din l-assenjazzjoni, cessjoni jew trasferiment ta' parti minn din il-qbiela. Provi f'dan ir-rigward ma gewx imressqa.

L-Artikolu 4 (2) (c) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta jistipola, li r-ripreza ghandha tigi ordnata f'kaz li raba' jkun ġie sullokat, jew il-kirja tieghu tkun giet trasferita minghajr il-kunsens ta' sid il-kera, lil xi persuna ohra li ma tkunx xi kerrej iehor tal-istess raba' jew membru tal-familja. Fil-kaz odjern, minn imkien ma' rrizulta li sid il-kera ta xi kunsens, sabiex r-raba' tigi sullokata, jew il-kirja tigi trasferita a favur ta' oht l-intimat, li lanqsa ma tirraffigura fid-definizzjoni ta' membru tal-familja, hekk kif definita fil-Kap 199.

Ghaldaqstant, it-talba ghar-ripreza bbazata fuq l-Artikolu 4(2) (c) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandha tintlaqa'. In vista ta' dan, dan il-Bord mhuwiex ser jezamina l-Artikolu 4(2)(d) u (f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Decide

Ghal dawn il-motivi, dan il-Bord jiddeciedi din il-kawza billi jilqa' t-talba tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4(2) (c) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex fl-iskadenza li jmiss, u cioè dik tal-15 ta' Awwissu, elfejn tlieta u ghoxrin (2023), ma jgeddux il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-art taghhom mertu ta' din il-kawza.

Bl-ispejjez ikunu a karigu tal-intimat.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur