BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA' (MALTA)

CHAIRMAN DR. SIMONE GRECH B.A., LL.D., Mag. Jur. (EU Law)

Rikors Numru 1/2019SG

Marina Apap Bologna K.I.627553(M)

vs

Joseph Gauci K.I. 598130(M)

Salvu Gauci K.I. 185438(M) u b'digriet tat-3 ta' Diċembru 2021, il-Bord ordna l-leġitimazzjoni u t-trasfużżjoni tal-ġudizzju tal-atti minn isem Salvatore sive Salvu Gauci għal fuq Frances Gauci, Joseph Gauci u Charles sive Carmel Gauci;

John Gauci K.I. 351937(M)

Pietru Pawl Vella K.I. 388542(M)

Antonio Quattromani K.I. 1081746(M) għal kull interess

Illum, 29 ta' Jannar, 2024

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti ippreżentatat fid-29 ta' Jannar, 2019, li permezz tiegħu ġie premess u mitlub is-segwenti:

1. *Illi l-attrici u Dr. Francis Lanfranco kienu flimkien u f'ishma indivizi s-sidien tal-artijiet imsejhin "Ta' Gnien Borg" li jinsabu adjacenti ma' Ghajn Tuffieha Road fil-kontrada ta' Ta' Gannaru, fil-lokalita' tal-Wied Pwales, fil-limiti ta' San Pawl*

il-Bahar, tal-kejl ta' cirka 26,093.6 metru kwadru, liema artijiet jinkludu wkoll razzett.

2. *Illi dawn l-artijiet huma kollha flimkien soġġetti ghal qbiela wahda.*
3. *Illi in segwitu ghal diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin tad-9 ta' Frar 2016 (kopja annessa Dok MAB1), l-attrici ġiet assenjata l-partijiet tal-art markati fil-pjanti 'D' u 'E' mal-istess kuntratt kif ahjar deskritti fl-istess kuntratt, filwaqt li Dr Francis Lanfranco gie assenjat il-parti tal-art markata fil-pjanta 'C' mal-istess kuntratt. Illi l-partijiet 'D' u 'E' assenjati lill-attrici huma markati b'mod approssimattiv fuq l-aerial photographs Dok MAB2A u Dok MAB2B.*
4. *Illi l-attrici saret taf b'diversi nuqqasijiet f'din il-qbiela.*
5. *Illi l-attrici saret taf li l-gabillotti qabdu u qasmu, u sullokaw u/jew assenjaw partijiet tal-art tal-attrici, fejn l-istess intimati qieghdin jivvintaw drittijiet fuq porzjonijiet partikolari tal-art tal-attrici, u dan minkejja li huma qatt ma kellhom id-dritt li jiġu rikonoxxjuti bhala gabillotti, qatt ma gew rikonoxxjuti u m'humiex qieghdin jiġu rikonoxxjuti b'dan ir-rikors.*
6. *Illi oltre hekk, ir-razzett li jinsab fl-art tal-attrici, u li kien inghata fi stat tajjeb ta' manutenzjoni tant li kien filfatt jintuża wkoll bhala residenza, illum jinsab abbandunat u ghal kollox dilapidat tant illi anke cedew is-soqfa, fejn ghalhekk l-intimati u/jew min minnhom mhux biss naqsu milli jaghmlu uzu tajjeb tal-istess razzett, iżda naqsu milli jżommu l-propjeta' fi stat tajjeb kif obbligati u kkawzaw danni konsiderevoli lill-propjeta' tar-rikorrenti. Illi dan kif ukoll mill-aerial photograph Dok MAB2A u mis-survey Dok MAB3.*
7. *Illi hemm ukoll partijiet tal-art tal-attrici, b'mod speċjali viċin l-istess razzett, li ma jintuzawx ghal skopijiet agrikoli, u dan kif ser jiġi pruvat. Kif ukoll hemm uhud mill-hitan tas-sejjieh (inkluż il-hajt li jifred il-proprjeta' mat-Triq) li huma fi stat hazin.*
8. *Illi wara li l-attrici ġiet assenjata l-art de quo, ippruvat bil-kelma t-tajba sabiex tasal f'arrangament ragjonevoli mal-intimati minghajr proċeduri ġudizzjarji sabiex mqar ghalissa tirriprendi l-pussess tar-razzett u porzjoni art hdejha (li l-*

parti l-kbira minnha lanqas tahdem) flimkien cirka 4 tomniet, izda l-intimati talbuha somma fenomenali ta' mijiet ta' eluf ta' ewro kif ukoll it-trasferiment lilhom tar-rimanenti cirka 16-il tomna b'titolu ta' propjeta' assoluta. Illi b'kull rispett, dan m'hu xejn ghajr rikatt minn persuni li qieghdin jabbużaw mill-attrici u l-antenati taghha, fejn oltre li qieghdin jiksru l-kundizzjonijiet tal-qbiela kif gja spjegat u fejn qieghdin jaghmlu dan kollu minhabba l-ligi anakronistika li tipproteġi l-qbiela minghajr ma tqis ic-cirkostanzi individwali u li tippermetti dan l-agir abuziv.

9. *Illi l-attrici hija mara fl-eta' tal-pensjoni vulnerabbli u tbati minn diversi kundizzjonijiet fizici u mentali, kif jidher mill-ittra tat-tabib psikjatra taghha Dr. Anthony Zahra (kopja annessa Dok MAB4). Illi mill-banda l-ohra jirrizulta li l-intimati lanqas ma ghandhom il-htiega ta' xi protezzjoni mill-ligi, fejn l-intimati inter alia huma s-sidien ta' diversi proprjetajiet immobbli kif ser jiġi pruvat. Minkejja dan, l-attrici ssib ruha rinfaccjata b'relazzjoni ghal terminu indefinit, ghal ammont miżeru ta' flus, u dan a favur persuna/i li ma ghandhom ebda bzonn ta' xi protezzjoni skont il-ligi u li sfaccjatament kisru l-kundizzjonijiet tal-qbiela originali.*

10. *Illi oltre hekk, ir-rikorrenti ghandha bzonn tiehu l-pussess mqar tar-razzett li l-intimati hallew jaqa' fi stat ta' abbandun u dilapidazzjoni, u l-art madwarha flimkien ta' circa 4.2 tumoli (li parti kbira mill-istess art lanqas tinhadem) skont is-survey Dok MAB4, u dan sabiex tkun tista' tibni residenza mill-gdid ghall-kiri jew ghall-bejgh sabiex tmanti lilha nnifisha. Illi l-attrici llum ghandha certu eta', ghandha spejjez medici konsiderevoli, u m'ghandhiex pensjoni (non-contributory). Bhala assi immobbli ghajr ghall-maisonette fejn tirrisjedi u l-art mertu ta' dawn il-proceduri, ghandha biss sehemijiet indivizi zghar ta' xi proprjeta' ohra ma' terzi. Ghalhekk tixtieq f'dan l-istadju mqar tiehu lura il-pussess tar-razzett sabiex tkun b'hekk tista' tillikwida dak li wara kollox huwa assi u propjeta' taghha sabiex tghix il-bqija ta' hajjitha b'mod dinjituz, u fejn l-intimati m'humiex juzaw l-istess razzett u m'humiex ser jigu affettwati (jew bilkemm ser jigu affetwati).*

11. *Illi l-intimati kienu jafu ben tajjeb dan kollu izda xorta wahda ghamlu t-talba sproporzjonata kif imsemmija fit-tmien paragrafu ta' dan ir-rikors.*
12. *Illi ghalhekk l-attrici intavolat ukoll ittra ufficjali fid-9 ta' Ottubru 2017 (ittra 3727/2017) fl-istess ismijiet (kopja annessa Dok MAB5) fejn interpellat lill-intimati sabiex jivvakaw u jizgombraw mir-razzett u mill-art taghha in vista tar-ragunijiet suesposti, u fejn l-intimati baqghu ghal kollox inadempjenti u permezz ta' ittra ufficjali tad-19 ta' Ottubru 2017 (ittra 3939/2017) huma rrispingew il-pretenzjonijiet tal-attrici (kopja tal-ittra annessa Dok MAB6).*
13. *Illi ghalhekk l-attrici ma kellhiex ghazla ohra hlief li tintavola dawn il-proceduri sabiex tirrikorri ghar-rimedji disponibbli lilha ai termini tal-Artikolu 4 (b) (c) u (f) tal-Kap 199, filwaqt illi taghmilha cara li dan ir-rikors qieghed jigi intavolat minghajr pregudizzju u b'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lilha skond il-ligi inkluzi ghad-danni u inkluzi dawk ta' natura kostituzzjonali u ta' drittijiet fundamentali.*

Ghaldaqstant l-attrici umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *Jawtorizza lill-attrici ai termini tal-Artikollu 4(c) u/ jew (f) u b'digriet tat-22 ta' Ottubru 2020, "artikolu 4(c) u/jew (f)" qed jiġi sostitwit b' "artikolu 4 (2) (c) u/jew 4(2)(f) tal-Kap 199", tirriprendi l-pussess ta' l-artijiet u razzett markati fil-pjanti 'D' u 'E' mal-kuntratt datat 9 ta' Frar 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin Dok MAB1 u kif ahjar deskritti fl-istess kuntratt, li jiffurmaw parti mill-artijiet imsejha "Ta' Gnien Borg" li jisnabu adjacenti ma' Ghajn Tuffieha Road fil-kontrada ta' Ta' Gannaru, fil-lokalita' tal-Wied Pwales, fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar, u jordna konsegwentement lill-intimati jizgumbraw mill-art de quo jew dik il-parti li tista' tiġi indikata mill-Bord, u dan fi żmien qasir u perentorju stabbilit mill-istess Bord.*

2. *Fin-nuqqas li tilqa' l-ewwel talba, jawtorizza lill-attrici ai termini tal-Artikolu 4 (b), u b'digriet tat-22 ta' Ottubru 2020, "artikolu 4 (b)" qed jiġi sostitwit b'*

"artikolu 4 (2) (b) tal-Kap 199", tirriprendi l-pussess ta' l-artijiet u razzett markati fil-survey Dok MAB4 u/jew dik il-parti verjuri tal-art mertu ta' dawn il-proceduri li jistabbilixxi dan il-Bord, u tordna konsegwentement lill-intimati jizgumbraw mill-proprjeta' stabbilita ai termini ta' din it-talba fi żmien qasir u perentorju stabbilit mill-istess Bord, u dan taht dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez kontra l-intimati in solidum. Illi l-attrici taghmilha cara li qieghda zzomm fermi id-drittijiet kollha spettanti lilha skont il-ligi, inkluż dawk ghad-danni, u ta' natura kostituzzjonali u ta' drittijiet fundamentali."

Ra r-risposta tal-intimati Joseph Gauci KI 598130M, Salvu Gauci KI 185438M, John Gauci KI 351937M u Antonio Quattromanti KI 1081746M, ippreżentata fil-11 ta' Marzu, 2019, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti trid tipprova it-titolu taghha fuq ir-raba' in kwistjoni.*
2. *Illi minghajr preġudizzju ghas-suespost, ma hu veru xejn li l-gabilotti qabdu u qasmu u ssullokaw u/jew assenjaw partijiet tal-art:*
3. *Illi rigward ir-razzett l-attrici trid qabel xejn tipprova li dan kien jintuza bhala residenza, u ma hu veru xejn li l-intimati naqsu milli jiehdu hsieb l-istess razzett. Fil-fatt ma kienx tort ta' l-intimati li llum dan jinsab fi stat ta' dillapitazzjoni izda kien minhabba li iġġarraf fil-gwerra u is-sid li naqas li jipprestina dan ir-razzett ghall-istat oriġinali tieghu bi preġudizzju ghall-intimati;*
4. *Illi ma hu vera xejn li hemm hitan tas-sejjieh fi stat hazin;*
5. *Illi l-esponenti kollha juzaw l-ghelieqi u ghal kuntrarju ta' dak vantat fir-rikors, huma ghandhom bzonn l-ghelieqi ghall-ghajxien taghhom u bhala inkwilini ibghatu ferm aktar huma mir-rikorrenti jekk it-talba tal-istess tintlaqa;*

6. *Illi r-raguni li r-rikorrenti trid r-razzett sabiex dan tikrieh jew tbieghu ma hiex raġuni skond il-ligi sabiex tiehu l-istess razzett u l-ghelieqi lura minghand l-intimati;*
7. *Illi lanqas huwa minnu li hemm ghelieqi li ma jintużawx minn l-intimati ghal skopijiet agrikoli;*
8. *Illi l-ghelieqi madwar ir-razzett ukoll jintużaw u jinhadmu minn l-intimati ghall-ghejxien taghhom u bhala inkwilini ibaghtu ferma aktar mir-rikorrenti jekk dawn jinghataw lura;*
9. *Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huwa infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jiġu michuda bl-isejjes;*
10. *Salv risposti ohra fil-fatt u fid-dritt."*

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

Rat in-nota ta' cessjoni tat-talbiet tal-attrici fir-rigward ta' Pietru Pawl Vella;

Ra t-traskrizzjonijiet tax-xhieda mismugħa;

Ra d-dokumenti eżebiti;

Ra r-rapport tal-membri tekniċi;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati.

Ra r-risposti għad-domandi magħmula in eskussjoni;

Ra li l-partijiet ma kellhomx xi jżidu mat-trattazzjoni li kienu già għamlu;

Ra li din il-kawża tinsab differita għas-sentenza;

Ra l-atti kollha ta' din il-kawża.

Ikkunsidra:

Din it-talba għal ripreża saret ai termini tal-Artikolu 4(2)(ċ) u 4(2) (f) tal-Kap 199 u kif ukoll b'mod alternattiv u sussidjarju ai termini tal-Artikolu 4(2)(b) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti qed tallega li hija għandha tirriprendi lura dawn l-ambjenti peress li saret sullokazzjoni ta' din il-kirja; li saret ħsara lir-razzett u dan ma ġiex miżmum fi stat tajjeb; u li partijiet mir-raba' ma jintużax għal skop agrikolu u ħitan tas-sejjieħ tħallew miżmuma fi stat ħażin. Fit-talbiet tagħha, ir-rikorrenti saħqet li fl-eventwalità li l-Bord ma jordnax lill-intimati jiżgumbraw mill-ambjenti kollha, hija għandha tiġi awtorizzata ai termini tal-Artikolu 4(2)(b) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tirriprendi l-pussess tal-artijiet u razzett, immarkati fis-survey Dok MAB 4, u dana peress li hija għandha bżonn li tibni residenza mill-ġdid għall-kiri jew għall-bejgħ, sabiex tmantni lilha nfisha.

Da parti tagħhom, l-intimati ċaħdu li għamlu ħsarat f'din ir-raba' u li saret xi qasma/sullokazzjoni u/jew assenjazzjoni. Eċċepew li l-attriċi għandha iġġib prova li r-razzett kien jintuża bħala residenza, filwaqt li ċaħdu li mhux minnu li naqsu milli jieħdu ħsieb l-istess; mhux minnu li hemm ħitan tas-sejjieħ fi stat ħażin u a kuntrarju ta' dak allegat, sostnew li r-rikorrenti ma għandhiex bżonn din ir-raba' għal użu personali tagħha, tant li trid tikrieh jew tbiegħu, filwaqt li din ir-raba' hija fonti ta' għajxien għalihom.

Ikkunsidra:

Dan il-Bord sejjer jibda biex qabel xejn, iqies l-eċċezzjoni mressqa dwar il-prova tat-titlu tar-rikorrenti. Dwar it-titolu, ir-rikorrent spjegat fir-rikors promutur, illi hija flimkien ma' Dr Francis Lanfranco, kienu flimkien u f'ishma indiviżi, is-sidien tal-artijiet imsejjħin 'Ta' Ġnien Borg' li jinsabu adjaċenti ma' Għajn Tuffieħa Road, fil-kontrada ta' Ta Ġannaru, fil-lokalità ta' Wied Pwales, limiti ta' San Pawl il-Baħar, tal-kejl ta' ċirka 26,093.6 metru kwadru u razzett. Sussegwentement u permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, tad-9 ta' Frar 2016, ippreżentat flimkien mar-rikors promutur, l-attriċi ġiet assenjata:

i. Il-Porzjon art u r-razzett magħrufa bħala 'Ta' Ġnien Borg', Għajn Tuffieħa Road, Pwales Valley limiti ta' Saint Paul's Bay" tal-kejl ta' ċirka 11,107.5m2;

ii. Porzjon diviż ta' art magħrufa bħala Ta' Ġnien Borg, Għajn Tuffieħa Road, kantuniera ma' triq pubblika li tagħti għal Miżieb u għal Mellieħa, fil-kontrada ta' 'Ta' Ġannaru' fi Pwales Valley, limiti ta' San Pawl il-Baħar tal-kejl ta' 9,189.1m^2

Illi minkejja li l-intimati eċċepew tali eċċezzjoni, irriżulta minn ċedoli ppreżentati mill-attriċi, bin-numri 2116/16, 1887/17 u 2143/18 (a folio 43 – 48 tal-proċess) li l-qbiela tħallset mill-eredi kollha ta' Salvu Gauci, Giuseppi Quattro Mani, Gamri Gauci u Karmnu Gauci, lill-attriċi. Addizzjonalment, għandu jiġi rilevat li l-intimati, nonostante l-eċċezzjoni tagħhom, fil-mori ta' din il-kawża, ma ressqux provi kuntrarji għal dawk imressqa mill-istess rikorrenti dwar it-titlu tagħha.

In oltre, fl-affidavit tagħha, l-attriċi kkonfermat bil-ġurament tagħha, l-provenjenza tat-titlu tagħha fir-rigward ta' dawn l-ambejnti.

Għaldaqstant, dan il-Bord iqis li jinsab sodisfatt bit-titlu tar-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Provi Migbura

L-**attriċi Marina Apap Bologna** xehdet permezz tal-affidavit, fejn wara li spjegat il-provenjenza tat-titlu tagħha, kompliet tistqarr illi r-razzett huwa abbandunat u ma jintużax u ma ġiex mantnut mill-gabillotti. Spjegat li dan ir-razzett, illum jinsab fil-pussess tagħha, stante li kien intlaħaq ftehim ma' wieħed mill-intimati, u ċioè Pietru Pawl Vella.

Xehdet li hija għandha bżonn il-pussess tal-proprjetà tagħha għall-għajxien tagħha, peress li hija tbati minn kondizzjonijiet gravi ta' saħħa, kif iċċertifika l-Psikjatra Dr. Anthony Zahra, tant li qatt ma setgħet iżżomm impjieg u kellha tagħmel ħajjitha tgħix b'dak li hija wirtet. Kompliet tgħid li stante li hija qatt ma ħadmet, hija ma għandhiex penzjoni u l-assi li għandha llum, huwa biss xi sehemijiet indiviżi, li huma lkoll regolati b'kirjiet baxxi, kif kontrollati mill-liġi, għajr għal *maisonette* fejn hija tgħix, u għal proprjetà mertu ta' din il-kawża.

Spjegat li trid il-pussess lura tal-għelieqi għaliex għandha bżonnhom sabiex hija tkun tista tbiegħom fuq is-suq miftuħ bi prezz battal, stante li bl-okkupazzjoni ta' l-intimati, hija ma tistax tirċievi l-valur reali. Kompliet tgħid li hija trid li l-intimati kollha jiżgumbraw, peress li għamu wkoll sullokazzjoni mingħajr il-konoxxenza tagħha u ta' Agatha Formosa Gauci, u żiedet li l-gabilotti huma sinjuri u għaddiet sabiex telenka l-immobbli proprjetà tagħhom.

Xehdet li kienet tirċievi qbiela waħda minn Salvatore Gauci u kien biss ftit qabel ma pproċediet b'din il-kawża, li saret taf bil-preżenza tal-intimati kollha u nies oħra li jokkupaw parti mill-art tagħha. Spjegat li l-kuġina tagħha, ossija Agatha Formosa Gauci, lanqas kienet konoxxenti b'dawn il-bdiewa, għajr għal Salvatore Gauci.

L-attriċi kompliet tgħid li Victoria Bonanno xebba Gauci, kienet toqgħod f'dan ir-razzett, kif ukoll Salvatore Gauci, kif jirriżulta mir-Reġistru Elettorali ta' Ottubru 1966, April 1976 u April 1985 (a folio 335 sa 348 tal-proċess), liema razzett kien iġib l-isem 'Ta' Brodu', stante li l-gabillotti Gauci huma mlaqqma 'Ta Brodu'.

Hija temmet l-affidavit tagħha billi qalet li l-għelieqi m'humiex mantnuti kif suppost u l-ħajt li qiegħed ma' Għajn Tuffieħa Road, San Pawl il-Baħar, huwa mbewwaq u kważi ser jaqa'.

L-attriċi xehdet in kontroeżami nhar is-7 ta' Novembru, 2022, fejn spjegat li wara li kienet għamlet operazzjoni ta' 14-il sena, baqgħet tbati minn uġiegħ ta' ras, li ma setgħetx tkompli bl-istudji tagħha, u kawża tal-fatt li hija qatt ma ħadmet, hi ma tieħux benefiċċji, għajr għal xi żewġ affarijiet mil-POYC, u kien għalhekk li dejjem għexet bl-assi li wirtet, b'dana li l-għalqa in kwistjoni hi l-aħħar proprjetà li fadlilha biex hi tkun tista' tgħix, filwaqt li rrikonoxxiet li biegħet għalqa u żewġt idjar żgħar. Spjegat li hi taf biss l-istat preżenti tar-razzett, u ma tafx kif kien l-istess fil-passat, u li r-razzett ilu f'dak l-istat minn żmien il-gwerra, iżda qalet ukoll li dan ir-razzett kien f'idejn il-gabilotti. L-attriċi ammettiet li l-istess gabilotti resqulha xerrej li kien offrielha miljun, iżda hi konvinta li l-valur reali huwa iktar, u ċaħdet ukoll li l-offerta kienet ta' miljun u kwart, u qalet ukoll li hi rrifjutat u qalet lill-gabilotti, li hi trid il-proprjetà tagħha lura, peress li kif digà ingħad, hija ma għandha xejn aktar, għajr il-post fejn tgħix u dawn l-għelieqi, u trid li tbiegħ biex tkun tista' tgħix. Mistoqsija fuq in-negozjati li hija għamlet ma' Pietru Pawl Vella, qalet li hija għaddhietlu l-ammont ta' ħamest elef Ewro, biex radd lura l-għalqa u r-razzett tiegħu, liema razzett għandu spiera li l-gabilotti qegħdin jgħidu għandhom d-dritt tal-użu, iżda ma taf bl-ebda dritt, la tagħhom u lanqas tal-għelieqi li wiret Dr. Lanfranco. Qalet li żmien ilu, kienet tirċievi qbiela tal-għelieqi mingħand Salvatore Gauci, u ma tafx li kienet irċeviet qbiela mingħand gabilotti oħrajn. Dwar sullukazzjoni tal-qbiela, qalet li ħadd ma kien

informa la lilha u lanqas lis-Sinjura Agatha Formosa Gauci, għax it-tnejn li huma kienu jafu biss lil Salvatore Gauci, li kien jiġi jħallas il-qbiela u minn meta fetħet il-kawża fl-2019, hi qatt ma aċċettat qbiela. Rigward kontijiet il-bank, l-attriċi spjegat li għandha u għandha biżżejjed biex tgħix u ma riditx tagħti iktar dettalji.

Xehed permezz tal-affidavit **Pietru Pawl Vella,** fejn spejga li l-għelieqi "Ta' Ġnien Borg" ġewwa l-Wied tal-Pwales, limiti ta' San Pawl-il Baħar, ilu jafhom 'il fuq minn 51 sena u li l-mara tiegħu, Maria Assunta Vella, kellha xi għelieqi minnhom li ġew għandha mingħand missierha, Salvatore Gauci, li kellu l-għelieqi mqabbla fuq ismu. Fl-affidavit tiegħu, Pietru Pawl Vella għaraf l-għelieqi ta' oħrajn, li jiġu mill-familja tal-mara u xehed li mill-għelieqi, hemm partijiet li ma jinħadmux għax kien għalqulu l-aċċess għall-ilma, u qal ukoll li r-razzett fl-għalqa, kien għamel xi żmien iservi bħala abitazzjoni, iżda li wkoll kien hemm xi kmamar bil-bhejjem. Qal li hu u martu ftehmu mal-attriċi, biex iroddulha lura l-art.

Dr Anthony Zahra, Psikjatra, xehed permezz ta' affidavit, fejn spjega li l-attriċi li hija pazjenta tiegħu, tbati bi skizofrenija, u ilha tieħu kura permezz ta' injezzjonijiet għal diversi snin. Xehed li peress li l-attriċi qatt ma ħadmet, hi ma għandha l-ebda forma ta' penzjoni, u minħabba l-istat ta' saħħa li tinsab fiha, dejjem tgħidlu li trid iġġib *carer* tieħu ħsiebha, u li għandha bżonn tbiegħ din il-proprjetà tagħha fuq is-suq miftuħ, biex tkun tista' tkompli tgħix ħajjitha b'mod dinjituz.

Fid-29 ta' Ottubru, 2020, xehed **Joseph Saliba in rappreżentanza ta' Jobsplus,** fejn ippreżenta l-E*mployment History* tal-attriċi Marina Apap Bologna, detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 627553M, filwaqt li għadda sabiex jispjega li Jobsplus ma għandhomx *records* ta' Joseph Gauci 598130M, possibilment minħabba li l-ETC kienet għadha ma ffurmatx, u allura kien żmien fejn ir-reġistru tal-impieg kien mal-*Labour Office* fuq *workbook*. Ix-xhud ippreżenta wkoll l-*Employment Histories* ta' Salvatore

Gauci, bil-karta tal-identità 185438M, Anthony Quattromani bil-karta tal-identità 1081746M u John Gauci bil-karta tal-identità 351937M, b'dan tal-aħħar kien reġistrat bħala *self employed full time farmer* sal-1998, imbagħad qaleb *part time*; b'Saviour Gauci illum il-ġurnata ma għadux fl-impjieg, bir-raġuni għax laħaq età pensjonabbli u li b'Anthony Quattromani kien ittermina l-impieg tiegħu fl-2003, fejn iddikjara *health reasons*. Ix-xhud kompla jixhed nhar it-28 ta' Jannar, 2021, fejn iddikjara li John Gauci kien ġie reġistrat li beda jaħdem *part time* mit-03 ta' April, 1993, u għadu ddikjarat bħala *part time* sal-ġurnata tal-lum.

Saviour Theuma in rappreżentanza tad-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali xehed nhar id-29 ta' Ottubru, 2020, fejn spjega li l-attriċi Marina Apap Bologna, qatt ma tħallset benefiċċji, filwaqt li Joseph Gauci, Salvatore Gauci, John Gauci u Anthony Quattromani jieħdu it-2/3 *pension*. Kompla li John Gauci kien ukoll jieħu is-*supplementary allowance* u li Anthony Quattromani kien beda fuq *Disability Pension* u meta laħaq l-età tal-irtirar, qaleb fuq it-2/3 *pension*. Ix-xhud kompla jixhed nhar it-28 ta' Jannar, 2021, fejn spejga li l-attriċi ma hiex intitolata għall-pensjoni kontributorja, però hija eliġibbli sabiex tapplika għall-pensjoni taż-żmien, liema pensjoni hija *means tested* skont il-flus, proprjetà u *beni* oħra.

Xehed **Brian Farrugia in rappreżentanza ta' Transport Malta** nhar it-3 ta' Marzu, 2021, fejn ippreżenta lista ta' vetturi, karozzi u vetturi kummerċjali, inkluż dawk agrikoli li qegħdin fuq l-intimati, Joseph Gauci, Salvu Gauci, John Gauci u Antonio Quattromani.

George Cassar in rappreżentanza tal-Malta Resources Authority xehed nhar it-3 ta' Marzu, 2021, li f'waħda mil-għelieqi in kwistjoni, hemm reġistrata spiera li ilha reġistrata mil-1997, u kompla jgħid li l-utenti reġistrati huma John Gauci, Toni Quattromani, Salvu Gauci u Jimmy Gauci. Żied li l-informazzjoni u l-qari tal-*meter*

tkun għand il-*Water Services*, u li għall-Awtorità, dik l-ispiera hija reġistrata 1229/97, madanakollu fl-1944, kienet reġistrata bħala 296.

Xehed **Joseph Borg in rappreżentanza tad-Direttorat tal-Agrikoltura** fl-20 ta' Mejju, 2021, li l-għelieqi in kwistjoni kienu reġistrati fuq Carmel Gauci, bil-karta tal-identità numru 034902; Gamri Gauci bil-karta tal-identità numru 035910, Salvu Gauci bil-karta tal-identità numru 035913 u Victor Vella bil-karta tal-identità numru 055399. Kompla jispjega li l-għalqa li kienet fuq Carmel Gauci bil-karta tal-identità numru 034902, ġiet trasferita fuq it-tifel tiegħu Salvu Gauci, bil-karta tal-identità numru 185438, u li fuq is-sistema li bdiet fl-2007, l-unika wieħed li għandu reġistrat raba' fuq ismu hu, Salvu Gauci, li jiġi t-tifel ta' Carmel Gauci. Dan għandu raba' oħra li ma taqax taħt it-taħrika li saret. Mistoqsi dwar l-impjieg ta' Salvu Gauci, huwa xehed li bħala Awtorità, ma jkunux jafu jekk Salvu Gauci huwiex *full time* jew *part time farmer*. In oltre, qal li l-biċċa tal-għalqa fejn hemm il-vaska, ma hiex reġistrata fuq l-ebda bidwi.

Patrick Quattromani, iben Antonio Quattromani, xehed nhar it-3 ta' Marzu, 2022, u spjega li x-xogħol tiegħu hu ta' ħaddied u *part time farmer*. Qal li bħalissa jaħdem ir-raba' tal-Manikata, u ħalla r-raba' l-ieħor jistrieħ. Meta ġie muri ritratt tar-raba', ix-xhud identifika tliet biċċiet raba' li jaħdem hu u gew mmarkati bin-numru 1, liema għelieqi ilhom jinħadmu erba' ġenerazzjonijiet, u li missieru stess għadu jqabbad in-nies biex jgħamlulu l-għalqa qamħ. Xehed li għandu d-dritt tal-użu tal-ispiera, li tinsab f'kamra ġo razzett fuq l-għalqa, liema spiera tintuża minn kulħadd skont l-ġranet tiegħu. Rigward ir-razzett, ix-xhud qal li hu dejjem jiftakru imwaqqa' u li huwa ma kellux x'jaqsam mar-razzett, ħlief mal-ispiera u l-ġiebja, filwaqt li żied li qatt ma jaf li xi ħadd għex fir-razzett. Kompla jixhed li l-għelieqi li jaħdmu huma ta' madwar sebat itmiem, filwaqt li għandhom erbat itmiem oħra post ieħor mikrija mill-Gvern. Xehed li l-għalqa qiegħda qamħ biex tistrieħ, u li dik tibqa' qamħ għal madwar ħames snin, bil-qliegħ ikun wieħed minimu ta' mija u ħamsin Ewro fis-sena, sakemm tkun qamħ. Patrick Quattromani tenna li l-ħitan tas-sejjieħ kien jieħu ħsiebhom missieru, u

li wara xi xogħolijiet li saru fit-toroq, hemm minnhom imwaqqgħin. Spjega li sa kemm tkun qamħ, huma jħallsu biss il-kera tal-*meter* għax ma jużawx ilma, u li l-għalqa ilha qamħ, sitt snin, bil-pjan li tagħmel sena oħra bħala qamħ, biex wara tagħmel għaxar snin tintuża għall-prodott agrikolu. Mistoqsi jekk jafx fuq minn qiegħda rreġistrata l-ispiera, huwa qal li ma jafx, filwaqt li żied li l-ħlasijiet jieħu ħsieb kollox missieru. Nhar it-12 ta' Mejju, 2022, ix-xhud ippreżenta prova tad-dħul tiegħu bħala *part time farmer* għall-aħħar tliet snin.

Fit-3 ta' Marzu 2022, xehed **Kenneth Cutajar,** li għaraf ir-raba' li jaħdmu hu u ħatnu Joe Bonanno, liema għalqa kienet ingħatat lill-istess Joe Bonanno mingħand ommu Anna u missieru Toni Bonanno, li llum it-tnejn mejtin, u dawn kienu jiġu mil-intimati John Gauci. Spjega li hu kien ilu jieħu ħsieb l-għalqa, 'il fuq minn ħmistax-il sena, u minn madwar 21 sena ilu, jiftakar l-għalqa għand missier il-mara. Xehed li hu jiżra' diversi prodotti fl-għalqa, li bħalissa miżrugħa bħala qamħ. Kompla li għandhom dritt ta' użu tal-ispiera, iżda peress li l-għalqa miżrugħ qamħ, mhux qed juża' ilma. B'referenza għall-istruttura li hemm fuq l-għalqa, spjega li dejjem jafha mwaqqa'. Żied jgħid li qabel ħatnu, l-għalqa kienet taħdimha ommu Anna Bonanno, u qabilha, missierha li jigi minn Gauci, iżda meta mistoqsi jekk jafx xi qliegħ għamel mill-għalqa f'dawn l-aħħar ħames snin, huwa qal li ma jafx, minkejja li dokumentazzjoni għandu, peress li anke jbiegħ Ta' Qali. Fil-fatt nhar it-12 ta' Mejju, 2022, huwa ppreżenta *s-sale of agricultural produced scheme*, li turi qliegħ ta' kull sena mill-prodott il-Pitkalija, u liema dokument juri s-somma net ta' €2,917.03 fis-sena 2018; €1,650.19ċ fis-sena 2019; u €2,472.21ċ fis-sena 2020.

Xehed ukoll **Joseph Gauci** nhar it-12 ta' Mejju, 2022, fejn spjega li missieru li wkoll jismu Joseph Gauci ta' 92 sena, kien jaħdem l-għalqa in kwistjoni, b'kobor ta' madwar tomnejn, li kienet ġiet għandu b'wirt, u li mis-sena 2000, kien beda jieħu ħsiebha hu. Qal li hu *full time farmer* u minn barra dawk it-tomnejn, hu għandu bi qbiela, 28 tomna oħra mingħand terzi. Xehed li l-għalqa in kwistjoni hu jaħdimha għall-prodott, bħal

kaboċċi, tadam, eċċ, u li hu jaqla' l-għejxien tiegħu mill-biedja. Spjega li l-qbiela jħallasha, billi jiltaqgħu l-bdiewa kollha li jaħdmu l-għelieqi in kwistjoni, u jgħaddu l-flus lill-avukat tagħhom, biex titpoġġa ċedola l-Qorti, u żied li hu jieħu ħsieb jiġbor il-flus tal-qbiela tar-razza tiegħu, jiġifieri ¼ mill-art kollha, u dawn huma ta' Giuseppe Gauci, Salvu Gauci (illum mejjet), John Gauci u ta' Antonio Quattromani. Tenna li hu ma jistax jikkonkludi kemm preċiżament jaqla' flus mit-tomnejn in kwistjoni, għax tiddependi minn ħafna fatturi, filwaqt li spjega li fl-aħħar sentejn, f'dawn it-tomnejn hu ħawwel tadam, u s-sena ta' qabel kienet bil-ħaxix, bħal pastard jew kaboċċi. Qal ukoll li hu jieħu sussidju fuq l-art in kwistjoni, ta' bejn ħamsa u għoxrin jew ħamsin Ewro. B'referenza għar-razzett, xehed li dan dejjem imġarraf jafu u li skont ma ntqal lilu, ilu hekk minn żmien il-gwerra, bl-użu tiegħu kien jintuża' għall-bhejjem. Gauci spejga li biex isaqqi, juża l-ilma minn spiera skont il-ġranet, ossija t-Tlieta u l-Gimgħa, iżda peress li dan l-aħħar hu biss għadu jħawwel prodott, u mhux qamħ, jista' jsaqqi meta jrid. Kompla jgħid li għalkemm hu ilu *full time farmer* minn meta kellu għoxrin sena, l-qbiela għadha fuq isem missieru, filwaqt li żied li ma jieħux *EU Grants* fuq il-prodott li jkabbar. Spjega li din is-sena, fl-għalqa in kwistjoni, hu ħawwel pastard, li kien wasal għall-qtugħ, u fil-biċċa ta' fuq, ħawwel tadam. Mistoqsi kemm il darba jmur fuq l-għelieqi, qal li dan jiddeppendi skont il-ħtieġa tal-prodott miżrugħ, u meta mistoqsi kemm ilhom qamħ l-għelieqi ta' madwaru, xehed li ilhom bejn tmienja u għaxar snin jinħadmu bħala qamħ.

Ix-xhud spejga li ma hemmx ħlas fuq il-*meter* tal-ispiera, u li ġieli kien jinnota li l-*meter* kien ikun baqa fuq l-istess *reading* minn ġimgħa għall-oħra, li l-arloġġ tad-dawl qiegħed fuq isem missieru, iżda jħallas il-kont kollu hu. Xehed li fil-fehma tiegħu, ir-rilokażżzoni tal-ispiera mhux possibbli, u li ma għandux għarfien dwar spiera oħra fuq dawk l-għelieqi, tant li l-post muri lilu, huwa ġiebja mhux spiera, u qal ukoll li l-ġiebja ilha ma tintuża xi sentejn, u liema ġiebja mhux prattika għat-tisqija, peress li dan iż-żmien, il-prodott jissaqqa dirett mil-pompa tal-ispiera. Mistoqsi fuq qliegħ, qal li mit-tletin tomna, jbiegħ b'madwar għaxart elef Ewro kull sena, li minnhom iridu

jitnaqqsu l-ispejjeż; jiġbor mija u għoxrin żewro fi qbiela mingħand iz-zijiet tiegħu, Ġanni Gauci u Salvu Gauci, li l-art li għandhom tinħadem u mhux qamħ, u li jsaqqu billi jġibu l-ilma minn x'imkien ieħor u mhux mil-ispiera. Spjega li l-irċevuta tas-sehem tar-razza tiegħu, kienet toħroġ fuq isem in-nannu tiegħu, u enfasizza li l-għelieqi taz-zijiet tiegħu li qed jinħadmu, iġibu l-ilma minn sors ieħor.

Ix-xhud kompla jixhed nhar it-23 ta' Mejju, 2022, fejn ippreżenta kopji tal-qbiela li jmorru lura għas-sena 1931, u rrepeta li minkejja li fil-preżent hu juża' l-ispiera, iżda l-bdiewa kollha tal-madwar għandhom id-dritt jużaw l-ilma mill-istess spiera. Qal li ma jafx kif l-art inqasmet bejn missieru u ħutu wara li wirtu min-nannu, u li ma hemmx skritturi dwar dan. Rigward ħitan tas-sejjieħ, ix-xhud xehed li fuq il-biċċa tiegħu, ma hemmx ħitan u li fl-għelieqi l-oħrajn, hemm uħud tajbin u oħrajn ħżiena.

Carmel Gauci, xehed nhar it-23 ta' Mejju, 2022, fejn spejga li huwa jiġi iben il-mejjet Salvu Gauci, li miet fil-mori ta' din il-kawża, u spjega li r-raba' għadu jgħajjat lil missieru, li kellu wkoll raba' oħra tmiss mar-raba' in kwistjoni, li fiha ma hemmx ħitan tas-sejjieħ, iżda ħitan tal-franka mħallat b' *vegitative slope* mibni mil-Gvern, ta' madwar żewġ sulari għoli. Qal li missieru li kien *full time farmer,* kellu tliet biċċiet raba, b'total ta' żewġ tomniet, u b'kollox kellu madwar ħamsa u erbgħin tomna, li fil-maġġor parti tagħhom, kienu qbiela mal-Gvern. Rigward l-għalqa in kwistjoni, huwa xehed li din ġiet għand missieru permezz ta' wirt, u li din qabel is-sena 1931, kienet ingħatat mingħand is-Sinjuri Apap Bologna, lin-nannu tiegħu Karmnu Gauci u ħutu, Pawlu Gauci, Salvu Gauci u Ġamri Gauci, iżda ma jiftakarx eżatt is-sena meta kienet saret id-diviżjoni tal-art, iżda jiftakar li l-attriċi kienet anke marret fuq il-post biex tara r-raba', meta dan ir-raba' ġie mogħti lilha. Carmel Gauci qal li hu qabel, kien iħallas il-qbiela l-Belt, iżda wara d-diviżjoni, l-parti tal-attriċi bdiet tiġi ddepożitata l-Qorti, filwaqt il-parti l-oħra tiġi aċċettata mis-sinjur Dr. Lanfranco. Xehed li hu qed jaħdem l-art u din is-sena għamel biċċtejn ful u l-oħra ħallieha mistrieħa. B'referenza għall-ispiera ta'

ħdejn ir-razzett, qal li għandhom dritt jużawha l-bdiewa kollha tal-madwar, u li hu din is-sena, uża l-ilma minnha xi darbtejn, bil-permess tas-sekond kuġin tiegħu, biex juża d-dawl mil-*meter* tiegħu. Kompla jgħid li kien hemm diversi *meters* tad-dawl u meta inqalgħet il-kwistjoni, missieru kien qabad u neħħa l-*meter*, tant li llum kull ma baqa', *meter* wieħed ta' John Gauci. Ix-xhud spjega li hu *part time farmer* u l-prodott li jagħmel, jieħu ftit għall-familja u ftit Ta' Qali għal bejgħ, b'introjtu ta' madwar €250, iżda ma kinx jaf kemm kien jaqla' missieru. Xehed li r-razzett dejjem jafu mġarraf u skont ma qallu missieru, dak kien iġġarraf fil-gwerra, liema razzett kien jintuża għall-bhejjem. B'referenza għall-ispiera, xehed li din imwaqqa', filwaqt li kompla li huwa ma huwiex kaċċatur u li l-għelieqi bejn il-familja kien inqassmu bi ftehim mas-sidien, iżda xorta kienet toħroġ irċevuta waħda tal-qbiela.

Rapport tal-membri tekniċi

Il-Bord ra r-rapport tal-Membri Tekniċi, li għamlu s-segwenti osservazzjonijiet u konklużżjonijiet:

> *Ir-raba ta' kejl superficjali ta' 26,093 metri kwadri, maghruf bhala Ta' Gnen Borg, jinsab fl-inhawi tal-Pwales limiti ta' San Pawl il-Bahar. Ir-raba huwa maqsum bit-triq tal-Pwales f'zewg partijiet, parti tar-raba ta' fuq mtarrag biswit it-triq li taghti ghal San Martin u l-parti l-ohra taht it-triq tal-Pwales li huwa kollu wilga u diviz f'bicciet raba bi qsami minghajr hitan tas-sejjiegh.*
>
> *Dott. Attard Montalto, f'isem ir-rikorrenti iddikjara li r-razzatt fil-parti tar-raba ta' fuq u r-raba immedjatament madwaru gew diga ceduti lis-sid mill-inkwelin Pietru Pawl Vella. Fil-fatt din il-parti tar-raba li kien jahdem Pietru Pawl Vella, m'ghadux jinhadem u prezentement jinsab zdingat.*

F'parti mir-razzett hemm kamra li fiha spiera antika li kienet thaffret qabel l-ordinanza tal-ilma tal-1945 u ghalhekk din hija legali. F'din il-kamra ghad hemm apparat antic tal-pompa li kienet ittella ilma mill-ispiera. Issa qed tintuza pompa submersible li titfa l-ilma f'vaska antika ma' genb ir-razzett. L-ilma mill-vaska jigi ppumpjat b'pompa u pajpijiet ghar-raba kollu suggett ghar-rikors inkluz dak ta' taht it-triq tal-Pwales.

Ir-raba mqabbel lil Carmel Gauci huwa mmarkat bl-ittra N fuq il-pjanta. Ir-raba waqt l-access kien ghadu battal izda l-prezenza tal-pajpijiet tad-drip jaghti ndikazzjoni li fis-sajf kien jinhadem saqwi izda prezentament ghadu ma nharax. Ir-raba fih diversi sigar tal-frott, harrub, zebbug u bajtar tax-xewk.

Dan il-parti tar-raba huwa mtarrag u fih diversi hitan tas-sejjiegh li l-bicca l-kbira taghhom kienu fi stat hazin b'nuqqas ta' manutenzjoni.

It-tieni parti tal-access kien fuq ir-raba ta' taht it-triq tal-pwales. Dan ir-raba huwa kollu wilga u ghalkemm kien ghadu ma nharatx ghajr ghal parti zghira li kienet kabocci u pastard huwa car hafna li dan ir-raba kollu jinhadem sew hafna. Dan ir-raba huwa kollu saqwi minghajr sigar u jissaqqa mill-istess spiera u vaska li jinsabu fir-raba l-iehor ta' ma genb ir-razzett. Skont l-intimat Carmel Gauci u Kenneth Cutajar din il-parti tar-raba tinhadem minn Joe Gauci ID 598130M, Toni Quattromani, ID 1081746M u l-istess Kenneth Cutajar ID 335880M.

KOSTATAZZJONIJIET: fir-rigward tar-rikors tat-2 ta' Settembru 2020:

1. *Ir-raba huwa maqsum f'zewg partijiet. Il-parti tal-wilga tal-Pwales ta' taht it-triq li taghti ghal Ghajn Tuffieha huwa kollu raba saqwi tajjeb bi qsami minflok hitan divizorji u li zgur jinhadem kollu skont il-mistier. Il-parti l-ohra 'l fuq*

mit-triq tal-Pwales u it-triq ta' San Martin hija kollha mtarrga u maqsuma f'ghelieqi mdawra bil-hitan tas-sejjeigh. Dan ir-raba jinhadem u jissaqqa.

2. *Hafna mill-hitan tas-sejjiegh kienu fi stat hazin ta' manutenzjoni.*
3. *Il-prezenza tal-ispiera u l-pajpijiet tal-ilma tat-tisqija jaghti xhieda li r-raba kollu huwa saqwi ghalkemm l-istess intimat iddikjara li l-ilma huwa pjuttost surmastru [mielah] u dan il-fatt huwa r-raguni li r-raba ghadu ma nharatx u thawwel jew jinzera' dan l-istagun qabel ma taghmel daqsxejn xita sew.*
4. *Jekk jigi restawrat ir-razzett l-inkwlini jrid ikollhom access ghall-ispiera ghall-manutenzjoni tal pompa u meters. Il-vaska li tinsab ma' genb ir-razzett u li tircievi ilma mill-ispiera, jekk ikun hemm bzonn tista tigi rilokata fl-istess inhawi.*

KOSTATAZZJONIJIET FIR-RIGWARD TAR-RIKORS TAT-2 TA' SETTEMBRU 2020:

1) *Ir-razzett huwa fi stat dilapitat, bil-parti l-kbira tieghu mgarraf*
2) *L-istat tal-hitan tas-sejjiegh*
3) *Dwar gwiebi u spieri.*
4) *Dwar jistax ir-razzett jigi restawrat u utilizzat bhala rezidenza.*

l-esponenti jireferi ghal policies vigenti tal-izvilupp ghal arjiet li jinsabu l-barra miz-zoni ta' zvilupp, u senjatament ghal SPED: Srategic Plan For Environment and Development- approvat f'Lulju 2015.

l-approvazzjoni ta' dan it-tip ta' zvilupp jigi determinat wara li jigu sottomessi l-applikazzjonijiet rilevanti mal-Awtorita' tal-ippjanar.

In eskussjoni magħmula mir-rikorrenti, il-membri tekniċi spjegaw:

"Mill-esperjenza tal-esponenti, kemm-il darba jigi approvat illi r-razzett kien iservi bhala residenza, sa nghidu ahna tletin sena, tista' tigi sottomessa applikazzjoni ta'

zvilupp mal-Awtorita' tal-ippjanar, u din tikkusidra jekk ghandhux jinghata peremess ta' residenza. Jidher illi hemm policy ohra illi r-razzett jigi approvat biex minfloku jinbena razzett ghal moghoz, sakmem jigi approvat illi s-sid irabbi l-moghoz. L-awtorita' tal-ippjanar tikkunsidra kull applikazzjoni fuq il-mertu taghha u huwa fl-interess tas-sid li jissottometti applikazzjoni mal-awtorita' biex ikollu ideja tal-probabilita' illi permess ta' residenza jista' jigi approvat. Hija l-opinjoni tal-esponent illi din l-approvazzjoni hija difficli li tinghata meta wiehed jikkunsidra illi r-razzett ilu fi stat dilapidat ghal snin twal. Jidher illi huwa fl-istat dilapidat ghal aktar minn hamsin sena, sakemm ma jigiz approvat mod iehor.

L-esponenti jaghmluha cara illi hemm diversi fatturi illi jinfluwixxu, l-approvazzjoni o meno ta' dawn il-permessi, u dawn jigu determinati waqt illi l-istess applikazzjoni tkun qeghda tigi determinata."

Ikkunsidra:

<u>L-Artikolu 4(2)(c) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta</u>

L-Artikolu 4(2)(c) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra:

"Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li –

…(c) ir-raba' jkun ġie sullokat jew il-kirja tiegħu tkun ġiet trasferita mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna oħra li ma tkunx xi kerrej ieħor tal-istess raba' jew membru tal-familja."

Dan l-Artikolu 4 (2) (c) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jipprospetta sitwazzjoni, fejn ir-raba' jkun ġie sullokat jew il-kirja tiegħu ġiet trasferita mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna oħra, li ma tkunx xi kerrej ieħor tal-istess raba' jew membru tal-familja.

Dan il-Bord iqis li l-prova ta' din is-sullokazzjoni u/jew assenjazzjoni tal-kirja, kellha titressaq mir-rikorrenti. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, ir-rikorrenti straħet fuq irċevuta li tgħajjat lil Carmel Gauci u li ġiet eżebita minn Joseph Gauci, fix-xhieda tiegħu tat-23 ta' Mejju, 2022.

Madanakollu, meta wieħed jara l-irċevuti kollha eżebiti minn Joseph Gauci, bħala Dok GJ4 a fol 867 sa 876 tal-proċess, jirriżulta li din ir-raba' kienet imqabbla lil Giuseppe Gauci, u sussegwentement mill-istess riċevuti, minn fuq Giuseppe Gauci għaddiet għand Paolo, Salvatore, Gio Maria u Carmelo aħwa Gauci, fis-snin sittin u sebgħin. Sussegwentement fis-snin tmenin, l-irċevuta bdiet tinħareġ f'isem Salvatore, Giovanni u Giuseppe Gauci, Paul Bonanno, Giuseppe Camilleri, Paul Vella, Giuseppe Quattromani u Gio Maria Gauci. Fis-snin disgħin, l-irċevuta bdiet tinħareġ fir-rigward ta' Salvatore Gauci, Paul Bonanno, Giuseppe Camilleri, Paul Vella, Giuseppe Quattromani, u Gio Maria Gauci. Sussegwentement, mill-elfejn u wiehed 'il quddiem, l-irċevuti nħarġu f'isem il-werrieta ta' Salvu Gauci, il-werrieta ta' Pawlu Bonanno, Giuseppi Quattromani, il-werrieta ta' Gamri Gauci u mingħand il-werrieta ta' Karmnu Gauci. In fatti, l-irċevuta datata 27 ta' Settembru, 2013, iffirmata minn M. Apap Bologna, inħarġet a favur tal-werrieta ta' Salvu Gauci, il-werrieta ta' Pawlu Bonanno, Giusepp Quattromani, il-werrieta ta' Gamri Gauci u l-werrieta ta' Karmnu Gauci.

Ta' min jinnota wkoll li sussewgentement, iċ-ċedoli ta' depożiti eżebiti a fol 43 sa 48, saru mill-werrieta kollha ta' Salvu Gauci, Giuseppi Quattro Mani, Gamri Gauci, u Karmnu Gauci. Dawn il-persuni li ppreżentaw tali ċedoli jikkombaċu mal-persuni li ġew indikati fl-irċevuta tal-ħlas ta' qbiela, tas-27 ta' Settembru, 2013, a fol 867 tal-proċess.

Ir-rikorrenti, fl-ebda hin ma spjegat bil-ġurament tagħha, jew resqet provi sabiex tispjega kif l-intimati li kontrihom għamlet din il-kawża, huma terzi persuni li mhumiex membri tal-familja tal-inkwilini, u/jew mhumiex il-werrieta kollha ta' Salvu Gauci, Giuseppi Quattro Mani, Gamri Gauci, u Karmnu Gauci.

Barra minn hekk, in parentesi jingħad ukoll, li għalkemm fil-mori jista' jkun li rriżulta li kienu jitqabbdu terzi biex l-għelieqi jinħadmu, il-Bord jissenjala li huwa leċitu li jiġu nkarigati terzi persuni, biex semmai, jagħtu daqqa t'id fil-ħdim ta' għelieqi. In fatti, kif rilevat mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Ġunju, 2006, fid-deċiżjoni fl-ismijiet, **Villa Fermaux Limited u Dernise Farm Limited vs Carmelo u Mary konjuġi Schembri**, *"huwa komuni hafna s-sitwazzjonijiet fejn kerrej ta' rab'a li jkun wasal f'ċerta eta', jew għax ma jkunx jiflaħ aktar jaħdem ir-raba', jiddeċiedi li jaqsam ir-raba' lokat bejn uliedu. Dan naturalment għal motiv ukoll li jiskansa dissidji bejniethom għal wara mewtu. F'każ ta' qasma bħala din jinħolqu relazzjonijiet ġuridiċi li jipproduċu l-effetti tagħhom u huma vinkolanti inter partes.* (Ara "Abela utrinque" (ibid.), Appell Inferjuri, 29 ta' Marzu, 1996").

Dan il-Bord jissottolinja li raba' jista' jinħadem permezz ta' terzi u ma hemm xejn stramb jew straordinarju illi l-kerrej iqabbad terzi biex jaħdmu r-raba' għalih, jekk dan ikun aktar vantaġġjuż. (Vide **Giuseppe Bonnici vs Leonard Inċorvaja**, Prim' Awla, 3 ta' Ottubru, 2003, **Joseph Zerafa vs Toni Casha**, Appell, 10 ta' Mejju, 2006, **Markiż Joseph Scicluna vs Joseph Bezzina et**, Appell, 6 ta' Ottubru, 1999, u **Paolina Tanti vs Louis Cachia,** Appell, 11 ta' Jannar, 2006).

Xħin dan il-Bord jagħrbel dak kollu li rriżulta minn Dok GJ4, kif ukoll in-nuqqas ta' provi li tressqu mir-rikorrenti in konnessjoni ma' din l-allegazzjoni ta' sullokazzjoni, dan il-Bord iqies li l-elementi ravviżati fl-Artikolu 4(2) (ċ) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ma ġewx ippruvati.

Ikkunsidra:

<u>L-Artikolu 4(2) (f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

L-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jistipola, li s-sid għandu d-dritt li jirriprendi r-raba', jekk:

> *"(f) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara, ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott fir-raba'."*

L-allegazzjoni tar-rikorrenti hija li partijiet mir-raba' mhumiex jinħadmu, hemm diversi ħitan tas-sejjieħ li tħallew fi stat ħażin, u li r-razzett tħalla fi stat gravi ta' dilapidazzjoni.

F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Lulju, 2009, fl-ismijiet, **Vivien armla tal-Markiż Anthony Cassar Desain et vs Carmel Vella**:

> *"F'dan il-kuntest il-principji li jirrizultaw mill-provvedimenti tal-ligi huma li:-*
>
> - *Il-kerrej ghandu obbligu li jinqeda bil-haga mikrija u jahdem ir-raba' bhala missier tajjeb talfamilja (Art. 1554 u 1555 tal-Kodici Civili) u m'ghandux jinqeda biha b'mod li jista' jgib hsara lil sid il-kera;*
> - *Iwiegeb ukoll ghal "…tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul ittgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu." (Artikolu 1561 tal-Kodici Civili);*
> - *Il-kerrej ghandu l-obbligu li f'gheluq il-kirja jirritorna l-haga mikrija fi stat tajjeb; L-obbligazzjoni li ghandu l-kerrej li jirritorna lura l-haga fi stat tajjeb, hemm ukoll*

l-obbligu li "….li jikkunsinna l-haga, u li jikkonservaha salkunsinna." (Artikolu 1126 tal-Kodici Civili).

- *"Il-ligi hi severa ma min jitraskura l-obbligu li jzomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-hitan tar-raba ghax hi konxja mill-importanza taghhom ghall-preservazzjoni tal-hamrija u bhala lqugh ghall-elementi. Timponi ghal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima ta' l-evizzjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu" (Carmela Aquilina vs Tereza Magro deciza fil-25 ta' Gunju 1996) Ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Imhallef P. Sciberras) fil-kawza Joseph Zerafa vs Toni Casha deciza fl-10 ta' Mejju 2006.....*

… it-tieni motiv ta' aggravju avvanzat jolqot il-mertu tal-kawzali tal-hsarat u tal-ksur tal- kondizzjonijiet li dwarha lBord dehrlu, fuq il-fatti valutati, li kienu jezistu l-presupposti tal-vjolazzjoni tad-dixxiplina normattiva fittermini ta' l-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kapitolu 199. Proprju, f'dan l-artikolu l-ligi tiprospetta diversi cirkostanzi ta' inadempiment da parti ta' l-affittwarju li kull wahda minnhom kapaci twassal biex is-sid jirrifjuta li jgedded il-qbiela u jinsisti ghall-isfratt tal-gabillott mir-raba'. Skond il-fehma tal-Qorti, l-ipotesijiet ta' inadempiment prevvisti mid-disposizzjoni ma jridux ikunu ta' importanza skarsa.

Naturalment, il-gravita ta' l-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeci singolari ta' kull kaz partikolari in kwantu mhux possibbli li wiehed ifassal gwidi generali li jghoddu indistintement ghal kazijiet kollha;

Issa ma jistax ikun negat illi fost l-obbligi generali imposti mill-Kodici Civili fuq l-affittwarju hu kompriz, anke bhala konsegwenza naturali tat-tehid in lokazzjoni tar-raba', l-obbligu li jikkostudixxi kif jixraq ilhaga mikrija, ossija, filkaz ta' raba', li jaghmel dik l-attivita` necessarja ghal-lahjar manutenzjoni tar-raba', sew redditizja bid-debita kultivazzjoni, sew fl-istruttura shiha taghha, kompriz lintegrita` talhitan li jiccirkondawha;

Fuq din l-ahhar osservazzjoni hi t-tezi ta' l-appellanti illi hu ma kienx responsabbli mit-tiswija tal-hitan ghaliex il-kuntratt originarju ta' l-affitt ma kienx jahseb espressament ghal kondizzjoni konsimili, u la dan kien hekk, l-inkombenza ta' dik it-tiswija kienet fuq sid ir-raba'.

Wiehed jifhem illi din it-tezi qed tigi propunjata biex tinnewtralizza jew tpaci dik l-inkombenza l-ohra dettata mill-Kodici Civili fl-Artikolu 1561 illi trid li "l-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul ittgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu". Kif taraha din il-Qorti, ankorke dan huwa hekk, il-kerrej, li wkoll b'obbligu kien tenut juza u jikkonserva l-haga uti bonus paterfamilias, ma jistax javvalla ruhu mill-eccezzjoni inademplenti non est ademplendum biex jiggustifika n-nuqqas tieghu ta' dan listess obbligu. Multo magis, imbaghad, fejn hu jkun baqa' passiv u ma jkunx ezercita ruhu biex igieghel lil sid ir-raba' biex dan jezegwixxi rriparazzjonijiet ta' certa entita` hu, u a spejjez tieghu. Dritt dan koncess lilu minn disposizzjonijiet varji taht il-Kodici Civili. Ara Artikoli 1541 u 1543, fost ohrajn."

Dan il-Bord iqies li mir-rapport tal-membri tekniċi u anke mill-atti proċesswali, irriżulta li r-razzett fil-parti tar-raba' ta' fuq u r-raba' immedjatament madwaru, ġew già ċeduti lir-rikorrenti minn Pietru Pawl Vella. Għalhekk, dan il-Bord mhuwiex sejjer jagħmel l-ebda konsiderazzjonijiet dwar dan ir-razzett u dik il-parti tar-raba' immedjatament madwar dan ir-razzett.

Fir-rapport tagħhom, il-membri tekniċi għamlu referenza li hemm kamra bi spiera antika, f'parti mir-razzett li ġie ċedut lir-rikorrenti. Irriżulta li r-raba' li kien għadu battal, kien hemm fih pajpijiet tad-drip, li jindikaw li dan ir-raba' jissaqqa b'mod regolari. Il-membri tekniċi osservaw ukoll vaska, li biswitha kien hemm kamra żgħira, li hija *pump room*, peress li hemm *borehole* li tħaffret. Ġie nnotat ukoll mill-

membri tekniċi, li r-raba' fih diversi siġar tal-frott, ħarrub, żebbuġ u bajtar tax-xewk. Irriżulta li din il-parti tar-raba', hija mtarrġa u fiha diversi ħitan tas-sejjieħ, li l-biċċa l-kbira tagħhom kienu fi stat ħażin, b'nuqqas ta' manutenzjoni.

Fir-rapport tagħhom, il-membri tekniċi mbagħad jagħmlu referenza, għal raba' ta' taħt it-triq tal-Pwales, li rriżulta li jinħadem sew ħafna, u li huwa kollu saqwi peress li jissaqqa mill-istess spiera u vaska.

Minn dak ikkonstatat mill-membri tekniċi, ir-raba' kollu jinħadem u jissaqqa (Vide paġna 8 u 9 tar-rapport tal-membri tekniċi). Għalhekk, l-allegazzjoni tar-rikorrenti, li partijiet mir-raba' ma jinħadmux, ma tikkombaċax ma' dak li ġie kkonstatat mill-membri tekniċi ta' dan il-Bord.

Dwar il-ħitan tas-sejjieħ, il-membri tekniċi sostnew li ħafna mill-ħitan tas-sejjieħ, kienu fi stat ħażin ta' manutenzjoni. Madanakollu, minkejja tali konstatazzjoni, il-membri tekniċi kkonkludew li r-raba' jinħadem u jissaqqa, kif ukoll li qed tintuża l-ispiera u l-pajpijiet tal-ilma tat-tisqija, sabiex r-raba' jkollha l-ilma. Huwa minnu li inadempiment da parti tal-inkwilini fit-tiswija ta' ħitan tas-sejjieħ, tista' twassal għal ripreża, iżda tali inadempiment irid ikun wieħed li ġie ppruvat, li jkun ta' importanza mhux skarsa. Il-gravità tal-inadempiment għandha tiġi kkonstatata wara li jittieħdu in konsiderazzjoni, iċ-ċirkostanzi partikolari kollha tal-każ, li jkun pendenti quddiem dan il-Bord. Dan il-Bord, xħin jara l-estensjoni kbira tal-ambjenti in kwisjtoni, u l-konstatazzjonijiet li għamlu l-membri tekniċi, anke dwar l-użu li qed isir minn dawn l-ambjenti, ma jqisx li għandha quddiemha inadempiment li huwa ta' importanza kbira u gravi. Dan qed jingħad peress li l-ebda wieħed mill-membri tekniċi ma rrimarka, li minħabba tali ħitan tas-sejjieħ, qed tiġi kkaġunata ħsara lill-istess raba', b'mod partikolari lill-ħamrija. Dan il-Bord qies li dawn l-ambjenti jkopru *area* vasta u kbira ta' raba', u għalhekk, kellhom semmai, jiġu indikati lilu mir-rikorrenti, jew b'iktar dettal mill-membri tekniċi, l-estent tal-ħitan tas-sejjieħ li jinsabu fi stat ħażin ta'

manutenzjoni, u l-konsewgenzi negattivi li qed iġib magħhom tali nuqqas ta' manutenzjoni. Dan iktar u iktar meta l-istess membri tekniċi sostnew, li parti mill-istess ambjenti għandhom qsami minflok ħitan diviżorji, mentri hija biss parti oħra minn dawn l-ambjenti li tikkontejni ħitan tas-sejjieħ. Dan il-Bord jqis li għalkemm ħitan tas-sejjieħ għandhom jiġu miżmuma fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, fid-dawl taċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, tenut kont tal-ambjenti vasti mikrija li rriżultaw li qed jinħadmu b'mod tajjeb, il-ħsara fil-ħitan tas-sejjieħ ma twassalx lil dan il-Bord, biex ikollu dik il-konviżjoni li tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti għar-ripreża ta' dawn l-ambjenti.

Ikkunsidra:

Finalment, ir-rikorrenti sejjset it-talba tagħha ai termini tal-Artikolu 4(2)(b) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħid li r-ripreża tista' tiġi ordnata f'każ li s-sid jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, għall-kostruzzjoni fuqu ta' bini għal skopijiet ta' residenza,negozju jew industrjali.

L-applikazzjoni ta' dan l-Artiklu toħroġ b'mod iżjed ċar, mid-deċiżjonijiet tal-Bordijiet kompetenti. Fil-każ **E. Fenech vs M. Mercieca,** deċiż mill-Bord (Malta) fis-26 ta' Jannar 1968 ġie deċiż li:

> *"Il-kelma 'requires' fil-kuntest li hija wżata fl-art. 4(2)(b) insibuha wkoll użata fil-ligi tal-kera, u fil-fehma tal-Bord, għandha jkollha listess sinjifikat u interpretazzjoni li gie mogħti lil dik il-kelma f'dik il-ligi. Infatti huwa ċar li l-kelma 'requires' bhal 'mehtieg' fit-test malti, tindika 'bżonn' mhux sempliċi 'xewqa' jew 'preferenża'."*

Huwa wkoll applikabbli dak li qalet il-Qorti tal-Appell, f' **A. Saliba vs M. Caruana** (deċiża fit-28 ta' Mejju, 1966), u ċioè illi:

"il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qed jagixxi in buona fede, imma anċhe lihu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal -fond. Ċertament mhux mehtieg li tigi pruvata neċessita assoluta, iżda . . .jehtieg jigi provat grad ragonevoli ta' bżonn."

Għalhekk mhux biżżejjed li s-sid jgħid illi hu jrid jibni l-fond, imma jrid jipprova li:

", , , effettivament hu sejjer jibni u għandu l-karti kollha in regola, u fil-fatt jista' jibni meta jkollu ilfond f'idejh, għalhekk għandu bżonn reali u attwali li ji ehu l-fond lura biex ikun jista' jibni . . .u jkun kontra l-ispirtu tal-ligi u l-intendiment tal-legislatur li jigi żgumbrat il-gabillot mir-raba' bla bżonn qabel iż-żmien" (**F. Xuereb vs L. Musċat,** deċiża fil-5 ta' Frar, 1968, u **L. Galea vs G. Muscat** deċiża fl-20 ta' Frar, 1976)

Dan kollu ġie ribadit fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet, **Nicholas Jensen Testaferrata proprio et nomine vs Emanuel Galea,** deċiża fl-4 ta' Mejju, 2005, fejn intqal li:

"L-aħħar raġuni li fuqha qed jibbażaw it-talba tagħhom ir-rikorrenti hija dik-imsemmija fil-parafrafu 4(2) (b) tal-Kap 1999.
Kif tajjeb josserva l-intimat fin-nota tiegħu, ir-rikorrent f'dan ir-rigward irid jissodisfa żewġ rekwiżiti:

i. *li tassew għandu bżonn ir-raba' għal skopijiet ta' żvilupp; u*
ii. *li attwalment jipposjedi permessi validi sabiex ikun jista' jagħmel l-iżvilupp ippjanat fuq l-istess raba'."*

Fl-istess sens kienet is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell, fil-kawża fl-ismijiet, **Alfred Manduca et vs Philip Vella et,** deċiża fis-26 ta' April, 2002, fejn intqal li:

> *"…il-ligi tgħid ukoll li talbiet simili min-naħa tas-sid iridu jingħataw biss kemm-il darba sid il-kera jipprova li jeħtieġ ir-raba' għall-kostruzzjoni fuqu ta' bini għal wieħed mill-iskopijiet hemm indikati. Tali prova, fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti,ma toħroġx sempliċement mill 'OuterDevelopment Permit' imma minn permess għal fini ta' kostruzzjoni eżattament kif hemm indikat fil-permess stess."*

Għalhekk sabiex tirnexxi talba ibbażata fuq din ir-raġuni, iridu jiġu sodisfatti tliet rekwiżiti, u ċioè:

(i) il-bżonn veru tar-rikorrenti;
(ii) il-ħruġ ta' permessi validi tal-bini; u
(iii) li r-raba' ma jkunx saqwi.

F'dan ir-rigward, dan il-Bord iqies li mingħajr ma joqgħod jidħol fuq kwistjoni dwar il-bżonn ommeno tar-rikorrenti, fl-ebda ħin ma tressqet prova li hemm permessi validi tal-bini, u li r-raba' in kwistjoni mhuwiex saqwi.

Għaldaqstant, it-talba tar-rikorrenti in kwantu msejsa fuq l-Artikolu 4(2)(b) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, lanqas ma treġi.

Deċide

Għar-raġunijiet fuq premessi, dan il-Bord qiegħed jiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, filwaqt li jilqa' d-disa' eċċezzjoni tal-intimati, bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti.

____

Chairman Dr. Simone Grech

____

Janet Calleja

Deputat Reġistratur