BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA' (MALTA)
CHAIRPERSON MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH LL.D.

Rikors Numru: 7/2021SG

Luqa Development Co Limited (C4707)

vs

(1) Catherine Caruana u

(2) B & B Property Development Co. Ltd għal kull interess illi jista' jkollha.

Illum, 25 ta' Marzu, 2024

Il-Bord;

Ra r-rikors ta' Luqa Development Co Ltd tal-5 ta' April, 2021, li fih ġie premess u mitlub:

> *"Illi l-intimata ghandha imqabbla ghandha l-ghalqa maghrufa bhala Ta' Bur Hamiem, Bir id-Deheb, fil-limiti ta' Hal-Ghaxaq versu l-qbiela ta' Lm12 ekwivalenti ghal €27.95 fis-sena pagabbli fil-15 ta' Awissu ta' kull sena.*
>
> *Illi l-art in kwistjoni kif tidher fil-pjanta hawn annessa w mmarkata bhala Dok A, kienet giet akkwistata mis-socjeta' intimate B&B Property Development Co. Ltd fl-10 ta' Gunju 1980 fl-atti tan-Nutar Joseph Saydon (Dok B).*
>
> *Illi b'kuntratt tat-2 ta' Dicembru 1931 fl-atti tan-Nutar Joseph Saydon, is-socjeta' intimate B&B Property Development Co. Ltd kienet trasferiet lis-socjeta' Tor Limited parti mill-art imqabbla ghand l-intimata Catherine Caruana, u cjoe dak l-artijiet delinejati bil-kulur ahmar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt relattiv (Dok C).*
>
> *Illi sussegwentment u cjoe fl-20 ta' Ottubru 1995 b'kuntratt fl-atti tan-nutar Charles Mangion, is-socjeta' Tor Limited ittrasferiet b'titolu ta' Datio in*

Solutum, l-artijiet li kienet precedentement akkwistat minghand is-socjeta' intimate B&B Property Development Co. Ltd (Dok D).

Illi tul is-snin l-intimata Caruana jew l-aventi causa taghha naqset milli thares il-kondizzjonijiet tal-kirja, kif ukoll illi deliberatament u bi traskuragni kbira, ikkagunat jew thalliet li tigi kkagunata hsara li m'hijiex ta' importanza zghira, fl-ghalqa lilha imqabbla, inkluz billi sar zvillup konsiderevoli mhux awtorizzat fuq l-art imqabbla bir-rizulat illi tnehhiet kwantita' konsiderevoli ta' hamrija bil-ghan ill din tintuza ghat trobbija tal-annimali, kif ukoll hsara fil-hitan tas-sejjieh, f'certi partijiet tnehha ghal kollox, u dana kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi ghalhekk hemm lok illi l-esponenti jigu awtorizzati jirriprendu l-pussess ta' dik il-parti tal-ghalqa proprjeta' taghhom a tenur tal-artikolu (4) ta' l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil dan il-Bord joghgbu, previa kull provvediment jew dikjarazzjoni ohra, jawtorizzahom jirriprendu l-pussess ta' dik il-parti tal-ghalqa maghrufa bhala Ta' Bur Hamiem, appartenenti lilhom, kif delinejata ahjar bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Saydon tat-2 ta' Dicembru 1981 (Dok C) u dana entro terminu qasir u perentorju minnu prefiss lill-intimata Catherine Caruana. Bl-ispejjes kontra l-intimata Caruana."

Ra r-risposta ta' Catherine Caruana ppreżentata fit-30 ta' April, 2021, fejn ġie eċċepit:

"1. Preliminarjament u minghajr preġudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, ir-rikorrenti ghanda tidentifika b'mod car liema parti tar-raba' mqabbel lill-esponenti tallega li hija taghha u tipprova konklussivament it-titolu taghha fuq l-istess.
2. Fil-mertu mhux minnu li l-esponenti jew l-aventi causa taghha naqsu li jharsu l-kundizzjonijiet tal-kirja fit-termini tal-ligi, u lanqas ma hu minnu li kkagonat jew thalliet li tiġi kkagunata hsara fl-ghalqa mqabbla lilha kif allegat fir-rikors promotur.

3. F'kull kaz it-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tiġi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

Ra r-risposta ta' B & B Property Development Co Ltd ippreżentata fit-23 ta' Ġunju, 2021, fejn ġie eċċepit li:

"Illi s-socjeta' esponenti ma ghandha ebda oġġezzjoni ghat-talbie ta' Luqa Developments Co Ltd anzi taderixxi maghhom kompletament u dan anke ghaliex l-esponenti stess, li hija sid tal-bqija tal-ghalqa imqabbla ghand l-intimata, qed issostni l-istess haga fi proceduri ohra li bhalissa jinsabu quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) u cioe' kawża numru 13/1996 fl-ismijiet B&B Property Development Co Ltd vs Toni Caruana fejn l-esponenti stess qed titlob l-izgumbrament tal-gabillott mill-art imqabbla lilha; dan dejjem naturalment minghajr preġudizzju ghall-pozizzjoni u d-drittijiet kollha tal-esponenti fil-kawza 13/1996 appena msemmija;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt jekk ikun il-kaz, inkluż l-ezitu finali tal-proceduri 13/1996 b'xi mod jindici fuq il-proceduri odjerni."

Ra d-dokumenti eżebiti;

Sema' l-provi prodotti;

Ra li din il-kawża ġiet differita għal sentenza in parte dwar l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimata Caruana;

Ra l-atti kollha, inkluż l-atti allegati ma' dan il-proċess.

Ikkunsidra:

Din is-sentenza hija limitata għall-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimata Catherine Caruana, fejn ġie eċċepit li r-rikorrenti għandha tidentifika b'mod ċar,

liema parti tar-raba' mqabbel lil Catherine Caruana tallega li huwa tagħha u tipprova konklussivament, it-titolu tagħha fuq l-istess.

Dwar l-identifikazzjoni tal-estensjoni tar-raba', is-soċjetà rikorrenti ppremettiet fir-rikors promotur, li tali raba' hija dik l-art delinjata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tat-2 ta' Diċembru, 1981, fl-atti tan-Nutar Joseph Saydon li tinsab eżebita a fol 10 tal-proċess odjern. Din ir-raba' hija magħrufa bħala Ta' Bur il-Hamiem, Bir id-Deheb, fil-limiti ta' Ħal Għaxaq, Malta.

Sussegwentement, is-soċjetà rikorrenti ressqet diversi provi dokumentarji, sabiex tipprova t-titolu tagħha fuq din l-art mertu ta' din il-kawża. Minn evalwazzjoni tal-istess provi rriżulta s-segwenti:

i. L-art mertu ta' din il-kawża tifforma parti minn territorju ikbar (li huwa muri fil-pjanta eżebita bħala Dok A a fol 3 tal-proċess), liema territorju kien imqabbel versu l-qbiela ta' LM12 fis-sena, pagabbli fil-15 ta' Awwissu ta' kull sena (vide l-ewwel premessa tar-rikors promotur);

ii. It-territorju kollu li kien imqabbel u muri f'Dok A a fol 3 tal-proċess, kien ġie akkwistat minn Z.P.S. Limited, permezz ta' att pubbliku datat 10 ta' Ġunju, 1980, fl-atti tan-Nutar Joseph Saydon, liema kuntratt ġie eżebit bħala Dok B a fol 4-6 tal-proċess u bħala Dok B&B1 a fol 386 -390 tal-proċess;

iii. Fis-26 ta' Novembru, 1981, Z.P.S. Limited biddlet isimha għal B.& B. Property Development Co. Ltd (Vide Dokument BB3 a fol 41);

iv. Fit-2 ta' Diċembru, 1981, fl-atti tan-Nutar Joseph Saydon (Dok C a fol 7 - 10 u Dok B&B3 a fol 392 -397), B & B Property Development Co Ltd ittrasferiet lil Tor Limited, l-art mertu ta' din il-kawża, liema art kif già ingħad, hija delnjata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta a fol 10 tal-proċess;

v. Permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Ottubru, 1995, fl-atti tan-Nutar Charles Mangion (eżebit bħala Dok D a fol 11 -14 u bħala Dok B&B4 a fol 398-403), Tor Limited assenjat b'titolu ta' *datio in solutum* a favur tal-

kumpanija Luqa Development Company Limited, l-art delinjata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta a fol 10 tal-proċess, u ċioè l-art li Tor Limited kienet akkwistat mingħand B&B Property Development Co Ltd, bil-kuntratt tat-2 ta' Diċembru, 1981;

vi. Irriżulta mir-riċerki pubbliċi eżebiti a fol 125 et seq tal-proċess, bħala Dok BM2, li l-art mertu ta' din il-kawża ma gietx trasferita minn Luqa Development Company Limited lil terzi.

Dan il-Bord fela l-kuntratti eżebiti u l-pjanti annessi, kif ukoll ra r-rapporti ġuramentati tan-Nutar Marco Burlò (fol 32 et seq), tan-Nutar Bartolomeo Micallef (fol 122 et seq) u tal-Perit Adrian Falzon (fol 34 et seq).

Wara li ra u kkompara l-kuntratti u l-pjanti li jinsabu in atti, dan il-Bord iqis li s-soċjetà rikorrenti identifikat l-art mertu ta' din il-kawża u ppruvat ai fini ta' din il-kawża, it-titolu tagħha versu l-istess art mertu ta' din il-kawża.

Għaldaqstant u għar-raġunijiet hawn fuq sottomessi, dan il-Bord qiegħed jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni, u jordna l-kontinwazzjoni tas-smigħ ta' din il-kawża, filwaqt li jordna li l-ispejjeż relattivi għal din is-sentenza in parte, ikunu a karigu ta' Catherine Caruana.

____

Maġistrat Dr.Simone Grech
Chairperson

____

Janet Calleja
Deputat Reġistratur