



BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2006

Rikors Numru. 1/2002/1

Baronessa Adriana Testaferrata Abela, Myriam Chemel u
Victoria Tabone u b'digriet tas-26 ta' Gunju 2002 il-
gudizzju gie trasfuz f'isem Myriam Chemel u Victoria
Tabone stante l-mewt tal-Baronessa Adriana Testaferrata
Abela fil-mori tar-rikors

vs

Joseph Azzopardi

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li
ppremettew illi:

1. huma proprjetarji ta' porzjon raba u
razzett f'Wied Sara, fil-limiti tar-Rabat, Ghawdex.

Kopja Informali ta' Sentenza

2. illi l-imsemmija porzjon raba' u razzett hija mikrija ossia mqabbla lill-intimat;

3. illi l-intimat issulloka din il-porzjon raba ossija ceda l-kirja ta' din il-porzjon raba a favur ta' terzi persuni minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.

4. illi l-intimat halla din ir-raba fi stat ta' abbandun ghall-izjed minn tnax-il xahar konsekuttivi u halla wkoll il-hitan tas-sejjeigh ta' l-imsemmija raba fi stat hazin ta' tiswijiet u manteniment;

5. illi oltre dan ir-razzett in kwestjoni jinsab maghluq u fi stat ta' abbandun totali u m'hu qed jintuza ghall-ebda skop, u cioe' la ghall-skop agrikolu u lanqas ghall-skop residenzjali;

6. illi l-esponenti ghandhom bzonn ir-razzett in kwestjoni ghalihom u ghall-membri tal-familja taghhom anke ghall-skopijiet residenzjali.

7. illi l-esponenti ghandhom jigu awtorizzati illi jirriprendu l-pussess vakant tal-porzjon raba in kwestjoni u dan ai termini ta' l-artikolu 4(2) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Talbu li dan il-Bord, filwaqt illi joghgbu jillikwida l-kumpens ossija benefikat pagabbli lill-intimat kif trid il-ligi, jekk ikun il-kaz, joghgbu jordna lill-intimat sabiex, ghar-ragunijiet premessi, fi zmien qasir u perentorju illi jigi prefiss minn dan l-istess Onorabbli Bord, jizgombra mill-porzjon raba' u razzett f'Wied Sara, fil-limiti tar-Rabat, Ghawdex u sabiex jirrilaxxa l-pussess vakant ta' l-imsemmija porzjon raba u razzett a favur ta' l-esponenti entro l-perjodu qasir u perentorju illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa.

Ra r-Risposta ta' l-intimat fis-sens illi:

1. illi qabel xejn ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom.

Kopja Informali ta' Sentenza

2. illi mhux minnu illi ssullokka r-raba jew parti minnha ossija li ceda l-kirja favur terzi.

3. illi lanqas hu minnu li huwa halla r-raba fi stat ta' abbandun u li halla wkoll il-hitan tas-sejjeigh fi stat hazin ta' tiswijiet u manteniment;

4. illi lanqas hu minnu li r-razzett imsemmi fir-rikors hu maghluq, fil-fatt jintuza mill-esponent ghall-skopijiet agrikoli;

5. illi l-esponenti m'ghandhomx bzonn tar-razzett.

Ghalhekk it-talbiet kollha kontenuti fir-rikors huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda.

Bl-ispejjez.

Ra d-digriet tieghu tas-26 ta' Novembru 2003 fejn l-A.I.C. Frederick Valentino u s-Sur Anthony Borg gew nominati bhala esperti teknici f'dan il-kaz.

Ra r-relazzjoni ta' l-istess esperti tat-18 ta' Marzu 2004.

Ra d-digriet tieghu tas-27 ta' April 2006 fejn halla r-Rikors ghal-lum ghad-decizjoni.

Ra n-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ra l-atti l-ohra kollha, inkluzi l-provi prodotti.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrenti qed jitolbu li l-intimat jigi ordnat jirrilaxxja l-pussess tar-raba u razzett indikati fir-Rikors ghal diversi ragunijiet u cioe':

1. illi l-intimat issulloka ossia ceda l-kirja a favur ta' terzi minghajr il-kunsens taghhom;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. illi l-intimat halla din ir-raba fi stat ta' abbandun ghall-izjed minn tnax-il xahar konsekuttivi u halla wkoll il-hitan tas-sejjeigh ta' l-imsemmija raba fi stat hazin ta' tiswijiet u manutenzjoni;

3. illi r-razzett li hemm f'din ir-raba jinsab maghluq u fi stat ta' abbandun totali u m'hu qed jintuza ghall-ebda skop, u cioe' la ghall-skop agrikolu u lanqas ghall-skop residenzjali; u

4. illi r-rikorrenti ghandhom bzonn ir-razzett in kwistjoni ghalihom u ghall-membri tal-familja taghom, anke ghall-skopijiet residenzjali.

Fin-Noti ta' l-Osservazzjonijiet tieghu l-intimat irrefera ghal xi nuqqasijiet ta' natura procedurali li fil-femha tieghu jirrendu dan ir-Rikors null. Apparti l-fatt illi mkien fir-Risposta tieghu ghal dan ir-Rikors ma jsemmi dawn in-nuqqasijiet, u huwa maghruf illi kwalnunkwe nullita' procedurali ghandha titqajjem *in limine litis*, l-unici rekwiziti li timponi l-ligi dwar x'ghandu jkun fih Rikors bhal dan huma:

a. li s-sid jaghti ragunijiet dettaljati l-ghala jrid jiehu lura l-pussess;

b. li jkun hemm talba ghal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skond id-disposizzjonijiet tal-ligi; u

c. li r-Rikors jigi pprezentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel il-data li fiha taghlaq il-kirja.¹

Fil-kaz in ezami jidher illi dawn ir-rekwiziti kollha gew osservati, kif inhu evidenti mill-korp tar-Rikors promotur stess, u dana anke fir-rigward tat-tielet rekwizit, ghax minkejja li r-rikorrenti ma ndikawx l-iskadenza tal-kirja, jirrizulta mill-atti illi din il-kirja tiskadi fil-15 ta' Awissu,² u r-Rikors prezenti gie ntavolat fis-7 ta' Frar 2002.

¹ Art.4(1) tal-Kap.199

² ara kopja ta' li skrittura li biha din ir-raba giet koncessa bi qbiela lill-intimat; Dok.JA a fol.121 tal-process

Fi kwalunkwe kaz ghalhekk ma jirrizulta illi hemm ebda nullita' f'dan ir-Rikors.

Fir-Risposta tieghu mbaghad l-intimat isostni illi qabel xejn ir-rikorrenti jridu jgibu l-prova tat-titolu tagghom. Din il-prova gaba l-intimat innifsu bil-kopja ta' l-iskrittura ta' qbiela li esebixxa fil-kors tas-smiegh ta' dan il-kaz.³ Irrizulta illi din ir-raba bir-razzett fuqu kienu gew imqabbla lill-intimat fl-1989 mit-tabib Dr. Frank Callus, missier ir-rikorrenti prezenti, f'isem is-sidien illi dakinhar kienu l-Baronessa Tesataferrata Abela u ohtha, omm l-istess rikorrenti. Ir-rikorrenti odjerni wirtu sehem ommhom minn din ir-raba, kif ukoll is-sehem spettanti lill-Baronessa Testaferata Abela li mietet fil-mori tas-smiegh ta' dan ir-Rikors.⁴

Jibqa' ghalhekk sabiex jigi ezaminat jekk mill-provi prodotti tirrizultax xi raguni jew aktar minn dawk indikati mir-rikorrenti sabiex din it-talba tkun tista' tirnexxi.

L-ewwel raguni li jsemmu r-rikorrenti hija s-sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja. Din ir-raguni tinkwadra ruhha fl-artikolu 4(2) (c) tal-Kap. 199, imma r-rikorrenti ma gabux l-icken hjiel f'dan ir-rigward. Il-qbiela saret lill-intimat Joseph Azzopardi permezz ta' l-iskrittura ta' l-1989, fuq imsemmija u minn dakinhar 'il hawn jidher illi sew ir-raba, kif ukoll ir-razzett ta' mieghu kienu u baqghu dejjem f'idejn l-istess inkwilin. Ghalhekk din ir-raguni ma rrizultatx.

It-tieni raguni mressqa, tallega l-istat ta' abbandun tar-raba mqabbla ghal izjed minn tnax-il xahar. Din ir-raguni hija msemmija fis-subinciz (d) tal-paragrafu (2) ta' l-istess artikolu. Madankollu r-rikorrenti u x-xhud minnhom prodott ilkoll ikonfermaw fl-affidavits tagghom illi r-raba in kwistjoni dejjem jinhadem. Hekk per ezempju Victoria Tabone stqarret inekwivokament illi: "*Nista' nghid illi ghalkemm ir-raba jinhadem - ghalkemm ma nafx minn*

³ ibid.

⁴ ara dokumenti annessi mat-talba ghat-trasfuzjoni tal-gudizzju ta' l-atti in segwitu ghall-mewt tal-Baronessa Testaferrata Abela ; Dokti.A sa E a fol. 17 - 30 tal-process

min..."⁵ Barra minn hekk hemm ukoll dak li rrizulta lill-esperti teknici nominati f'dan il-kaz. Mill-access mizmum minnhom fuq il-post irrizulta illi r-raba in kwistjoni, li huwa estensiv, ghax ikejjel ma' l-ghoxrin tomna, huwa kkultivat u mizruh b'diversi prodotti tar-raba u fih anke hafna sigar tal-frott. Kollox huwa rrigat sewwa minn tlett ibjar illi hemm fl-istess raba kif ukoll minn *bore hole* li ghandu l-intimat fil-proprjeta' tieghu qrib l-istess raba.⁶ Dan kollu gie kkonfermat mill-istess Chairman, waqt l-access illi huwa wkoll zamm fil-lokal.⁷ L-unika parti mir-raba li kienet tidher zdingata kienet dik ta' quddiem ir-razzett, li tkejjel cirka sghan,⁸ u li l-intimat spjega li juza sabiex fiha jifrex u jaghzel il-prodotti agrikoli wara li jkun qatagghom, kif ukoll biex ipoggi l-ghodod mehtiega ghall-kultivazzjoni ta' dan it-territorju.⁹ Din ir-raguni ghalhekk lanqas ma rrizultat.

Raguni ohra msemija mir-rikorrenti tirrigwarda li stat tal-hitan tas-sejjeigh, li huma jallegaw illi thallew fi stat hazin, u dan taht is-subinciz (f) ta' l-istess paragrafu. Pero' mir-relazzjoni ta' l-esperti teknici jirrizulta ampjament illi: "...*dawn kienu jinzammu fi stat tajjeb ta' manteniment.*"¹⁰ Anqas fuq din ir-raguni r-rikors ma jista' jirnexxi.

Is-sidien jallegaw ukoll fir-Rikors tagghom illi r-razzett li hemm f'parti mir-raba mqabbla, jinsab maghluq u fi stat ta' abbandun totali u m'hu jintuza ghall-ebda skop. Apparti l-fatt illi din ma tidhirx illi hija wahda mir-ragunijiet ghaliex tista' tintalab ir-ripresa, ghax il-ligi titkellem fuq "**ghalqa**" u mhux "razzett" fis-subinciz relattiv, irrizulta illi dan ir-razzett qed jintuza sabiex fih l-intimat jahzen il-prodotti agrikoli tieghu sakemm jasal biex ibieghhom, kif ukoll l-insetticide ghall-bexx ta' l-istess prodotti. Ghalhekk u fi kwalunkwe kaz din ir-raguni lanqas tissussisti.

L-ahhar raguni msemija mir-rikorrenti hija l-htiega tagghom tar-razzett, "*anke ghall-skopijiet residenzjali*".

⁵ ara affidavit ta' Victoria Tabone a fol.34 tal-process; ara wkoll dawk ta' Myriam Chemel a fol. 37, u dak ta' Anthony Tabone a fol.39.

⁶ ara relazzjoni ta' l-esperti teknici a fol.167 - 170 tal-process

⁷ ara verbal ta' l-istess access a fol. 183 -187 tal-process

⁸ immarkata bil-kulur isfar fuq il-pjanta esebita mill-esperti teknici a fol.171

⁹ ara deposizzjoni ta' l-intimat waqt l-istess access mizmum mic-Chairman

¹⁰ ara paragrafu (b) tar-relazzjoni tagghom a fol.168

Imma r-rikorrenti ma ressqu ebda prova dwar il-htiega taghhom. Permezz tal-ligi li tirregola l-materja, is-sid huwa ntitolat jirriprendi l-pussess tar-raba mqabbla jekk ikun jehtiegha sabiex tinhadem minnu jew minn xi membru tal-familja tieghu, u dana "**ghall-skopijiet agrikoli**" biss.¹¹ Ghalhekk din ir-raguni msemija mir-rikorrenti, safejn hija bbazata fuq il-htiega residenzjali, mhix wahda minn daww kontemplati mil-ligi ghar-ripresa u qed tigi michuda wkoll.

Fil-kors tas-smiegh ta' dan ir-Rikors ir-rikorrenti bbazaw hafna mill-provi taghhom fuq l-allegazzjoni ta' hserat estensivi fuq dan ir-razzett. Kieku din l-allegazzjoni kellha tigi ppruvata, kienet tkun raguni valida ghaliex kellha tirnexxi t-talba taghhom ghar-ripresa, u dan taht is-subinciz (f) ta' l-artiklu 4(2) tal-Kap. 199, bhala ksur ta' wahda mill-kundizzjonijiet tal-kirja. Imma, kif qal tajjeb l-intimat fin-Noti ta' l-Osservazzjonijiet tieghu, ic-Chairman huwa prekluz milli jidhol fil-mertu ta' din l-allegazzjoni, gialadarba ma ssemmiex bhala wahda mir-ragunijiet taghhom ghar-ripresa. Huwa minnu illi fil-mori tal-kawza sar rikors sabiex ir-rikorrenti jigu awtorizzati jzidu raguni f'dan is-sens,¹² imma ghal xi raguni jew ohra dan ir-rikors baqa' qatt ma gie degretat u sakemm din il-kawza thalliet ghad-decizjoni ir-rikorrenti lanqas qatt ma gibdu l-attenzjoni ta' Chairman dwar dan in-nuqqas.

Ghal dawn il-motivi u peress illi ebda wahda mir-ragunijiet ghar-ripresa tal-fond mikri, imsemija mir-rikorrenti fir-Rikors taghhom ma giet ippruvata, tiddeciedi dwar l-istess Rikors, billi tichad it-talba bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

¹¹ art.4(2) (a) tal-kap.199

¹² ara Rikors tal-5 ta' Novembru 2003 a fol.96