MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2008

Rikors Numru. 2/2001/1

Vivien armla tal-Markiz Anthony Cassar Desain; Mark Cassar De Sain, Jason Cassar De Sain, Rachel Cassar De Sain Carmelo sive Lino u Christine konjugi Delia; l-istess Lino Delia oltre li f'ismu propju jidher ukoll bhala mandatarju ta' Nathalie mart Paul Savill minnu divorzjata, Rose Marie mart Lawrence Savill minnu divorzjata, Lawrence Cassar Desain Viani u b'digriet tal-14 ta' Ottubru 2005 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Vivien armla tal-Markiz Anthony Cassar Desain, Mark Cassar Desain, Jason Cassar Desain, Rachel Cassar Desain, Carmelo sive' Lino u Christine konjugi Delia, l-istess Lino Delia oltre li f'ismu propju jidher ukoll bhala mandatarju ta' Nathalie mart Paul Savill minnu divorzjata, Lawrence Cassar Desain, Michael Cassar Desain, Anne mart il-Perit Mario Said minnu legalment separate, Veronica mart Bernard Von Brockdorff, u l-istess Bernard von Brockdorff stante l-mewt ta' Rose Marie' Savill fil-mori tar-rikors

Michael Cassar Desain; Anne mart il-Perit Mario Said minnu legalment separata; Vernoica mart Bernard Von Brockdorff u l-istess Bernard von Brockdorff

L-Onorevoli Magistrat Dottor Dennis Montebello u b'nota pprezenta fl-14 ta' Settembru 2006 Mario Gauci assuma l-atti tal-kawza flimkien mar-rikorrenti l-ohra (fol.148)

Vs

Carmel Vella

Il-Bord,

Ra ir-rikors prezentat fit-18 ta' April 2001 u li permezz tieghu r-rikorrenti ppremettew u talbu:

Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji u jikru lill-intimat porzjon mill-art maghrfua bhala 'Tal-Fart' fil-limiti tax-Xewkija, Ghawdex, bil-kejl ta' cirka sittax-il tomna jew verjuri pari ghal sbatax-il elf, disa' mija u erbgha u tmenin metri kwadri (17,984 m.k.) konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' Alfred Spiteri, punent in parti ma' beni ta' Ganni Cauchi u in parti ta' ohrajn u mil-lvant ma beni ta' Pinu Vella jew is-succesuri tieghu fit-titolu, u dan versu l-qbiela ta' tmien liri Maltin (Lm8.00) fis-sena li jithallas fil-hmistax (15) ta' Awissu ta' kull sena b'lura.

Illi din l-art kienet lokata unikament sabiex tintuza ghal skopijiet agrikoli.

Illi l-intimat naqas li juza l-istess art ghall-ghanijiet imsemmija u halliha mhix kultivata ghal zmienijiet ferm itwal mit-terminu stabbilit bil-Ligi.

Illi inoltre l-intimat qieghed juza l-istess art ghal skopijiet ohra ghajr dawk miftehma.

Illi inoltre l-intimat arreka hsarat fl-istess art u dan ghal diversi ragunijiet inkluz bill hatt il-hitan tas-sejjieh u halla ohrajn jiggarfu, tefa' kwantitajiet ta' materjal fl-istess art, ghamel xogholijiet ta' skavazzjoni u ghamel xoghol ta' kostruzzjoni kollox minghajr il-permess tar-rikorrenti.

Illi barra minn hekk l-esponenti jinhtiegu l-istess art ghal skopjiet agrikoli sabiex tigi kkultivata mir-rikorrenti Magistrat Dr. Dennis Montebello.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex prevja l-likwidazzjoni tal-kumpens talvolta dovut lill-intimat, jawtorizzahom sabiex ma jgeddux din il-kirja fl-iskadenza li jmiss u konsegwentement jirriprendu l-pussess tal-istess art.

Ra r-risposta prezentata fl-24 ta' April 2001 (fol. 10) minn Carmel Vella fejn eccepixxa :-

1. Illi l-allegazzjonijiet, kif kontenuti fir-rikors huwa infondati fid-dritt u fil-fatt u dana peress illi r-raba' in kwistjoni dejjem gie ikkultivata ghal skopjiet agrikoli u m'huwiex minnu illi l-intimat ghamel hsara f'dan ir-raba billi twettaq dak li r-rikorrenti qieghdin jallegaw fir-rikors li huwa ghamel;

2. Illi fil-fatt l-intimat la halla hitan jiggarrfu, la ghamel xi skavazzjonijiet u lanqas ghamel xi xogholijiet li jistghu b'xi mod jiggustifikaw r-ripresa tal-istess raba mir-rikorrenti;

3. Illi dana r-raba' huwa fonti importanti tal-ghexien tal-intimat u tal-membri tal-familja tieghu u jekk it-talba tar-rikorrenti ghar-ripressa ta' dana r-raba' tigi milqughha, il-*hardship* tal-intimati u tal-membri tal-familja tieghu tkun ferm aktar min dik tal-Magistrat Dennis Montebello.

Ra r-risposta ulterjuri prezentata fl-4 ta' Gunju 2007 (fol. 190) li permezz taghha l-intimat eccepixxa li ghalkemm il-kirja hi wahda, il-proprjeta' hi diviza bejn ir-rikorrenti. Kompla jsostni li llum m'huwiex cert kull parti mis-sidien kemm ghandu mill-art bhala proprjeta' u lanqas jista' jkun jaf l-aggravji li ngiebu fir-rikors promotur ghal liema parti tat-territorju jirriferu biex ikun jista' jiddefendi ruhu. Ir-rikors jikkonsisti f'kumulu ta' azzjonijiet u ghalhekk huwa null.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha.

Rat il-verbal tas-seduta tal-11 ta' April 2008 (fol. 235) minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza, b'dan li kien giet iffissat access ghas-6 ta' Gunju 2008. Dakinhar l-access ma kienx sar u minflok sar fit-12 ta' Settembru 2008. Ghall-access kien prezenti r-rikorrent Magistrat Dr. Dennis Montebello, u ghall-intimat deheru Publius Vella (iben l-intimat) u Zakkarija Grech assisti mill-avukat Dr. Albert Camilleri.

1. Il-fatti tal-kaz huma s-segwenti:-

a. Ir-rikorrenti Mario Gauci, il-familja Cassar Desain u l-Magistrat Dr. Dennis Montebello huma kull wiehed proprjetarji ta' porzjon mill-art maghrufa bhala Tal-Fart, limiti tax-Xewkija, Ghawdex. Waqt l-access li sar fil-post fit-12 ta' Settembru 2008, il-Magistrat Dr. Dennis Montebello ndika fuq il-pjanta a fol. 68 kif l-art hi maqsuma bejn it-tlett sidien. Originarjament l-art kollha kienet proprjeta' tal-familja Cassar Desain.
b. L-art hi mqabbla lill-intimat li ddikjara li ilu jahdimha ghal dawn l-ahhar hamsa u sebghin (75) sena.
c. Bi skrittura li saret fl-10 ta' April 1989 (fol. 69), l-inkwilin u r-rikorrent Magistrat Dr. Dennis Montebello ftehemu li parti mill-art li kien xtara minghand il-familja Cassar Desain tigi rilaxxata lura lilu. Din il-porzjon tal-art, murija bil-kulur ahmar fil-pjanta a fol. 68[1], ghaddiet fil-pussess tas-sid.
d. Bi skrittura datata 8 ta' Settembru 2006 (fol. 146), il-familja Cassar Desain ftehemu mal-Magistrat Dr. Montebello li f'kaz ta' ezitu favorevoli f'dawn il-proceduri *"….is-sidien, sakemm sa dakinhar ma jkun hemm hadd minnhom interessat huwa stess li jahdem tali porzjoni, ser jikkoncedu u minn issa jikkoncedu lil, hawn taht iffirmat, Magistrat Dr. Dennis Montebello, id-dritt li jahdem huwa stess l-imsemmija porzjoni u dan bil-kundizzjoni li l-istess porzjoni tintuza esklusivament ghal skopijiet ta' biedja jew agrikoltura u bil-kundizzjoni illi l-istess Magistrat Montebello ikun obbligat li jerga jirrilaxxja l-pussess ta' l-*

[1] Fil-pjanta a fol. 67 giet indikata bin-numri 1 u 2.

istess porzjoni a favur is-sidien fi zmien sitt xhur minn meta jigi interpellat bil-miktub ghal daqshekk.”.

e. Permezz ta’ dawn il-proceduri s-sidien iridu jiehdu lura l-pussess tar-raba’ mqabbla lill-intimat ghal dawn ir-ragunijiet:-

1. L-art ma nhadmitx mill-kerrej ghaz-zmien kontemplat mil-ligi;

2. Uzu tal-art ghall-skop differenti minn dak li ghalih inghatat b’kirja;

3. Il-kerrej ikkaguna hsara fl-istess art, billi *“hatt il-hitan tas-sejjiegh u halla ohrajn jiggarfu, tefa’ kwantitajiet ta’ materjal fl-istess art, ghamel xogholijiet ta’ skavazzjoni u ghamel xoghol ta’ kostruzzjoni kollox minghajr il-permess tar-rikorrenti.”*;

4. Ir-rikorrent Magistrat Dr. Dennis Montebello ghandu bzonn ir-raba’ ghall-uzu personali tieghu.

2. Jibda biex jinghad li fir-rigward tar-rikors prezentat minn Carmel Vella fis-26 ta’ Settembru 2005, m’hemmx iktar x’jinghad ghaliex wara l-mewt ta’ Rose Marie Savill saret it-trasfuzjoni tal-gudizzju. Inoltre, wara li Mario Gauci xtara parti diviza mir-raba’ oggett ta’ dawn il-proceduri, hu sar parti f’dawn il-proceduri[2].

3. Ghal dik li hi risposta ulterjuri prezentata mill-intimat fl-4 ta’ Gunju 2007 (fol. 190), hu minnu li mill-provi rrizulta li r-rikorrenti m’humiex koproprjetarji tal-art, in kwantu hi maqsuma fi tlett porzjonijiet divizi bejn Mario Gauci, il-familja Cassar Desain u l-Magistrat Dr. Montebello. B’daqshekk ma jfissirx li ma jistghux jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja. Kuntrarjament ghal dak li jsostnu l-intimati jirrizulta mill-atti l-porzjon art li hi proprjeta’ ta’ kull wiehed mit-tlett sidien. Il-kirja hi wahda u r-rikorrenti qeghdin, fost’affarijiet ohra, isostnu li hemm nuqqasijiet min-naha tal-intimat li jaghtihom id-dritt li ma jgeddux il-kirja. Il-Bord mhux qieghed jara li hemm xi kumulu ta’ azzjonijiet, imma pjuttost kumulu ta’ ragunijiet fost dawk elenkati fl-Artikolu 4(2) tal-Kap. 199 u li minhabba fihom ir-rikorrenti qeghdin

[2] Ara nota prezentata fl-14 ta’ Settembru 2006 a fol. 148.

jitolbu r-ripreza tal-pussess tar-raba'. M'hemm xejn fil-ligi li jipprekludi talba simili bazata fuq kumulu ta' ragunijiet (ara f'dan is-sens sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Philip Cutajar et vs Giuseppa Attard** deciza fil-5 ta' April 2006[3]). Din l-eccezzjoni hi ghalhekk minghajr bazi.

Waqt l-access li sar mill-Magistrat sedenti, Publius Vella u Zakarija Grech bdew isostnu li f'dawn il-proceduri ma gietx inkluza l-art kollha mqabbla lill-intimat, ghaliex fejn illum hemm villa (proprjeta' ta' terzi) parti minn dan il-fond (fejn hemm it-terrazin) hu nkluz fil-kirja li ghandu l-intimat. Pero' provi dwar dan ma tressqux u l-Bord hu tal-fehma li l-intimat kellu bizzejjed zmien biex iressaq id-difiza u l-provi li ried.

4. Fir-rigward tal-kawzali li l-intimat:-

(a) Ma wzax l-art ghal skopijiet agrikoli ghal zmenijiet iktar minn dawk kontemplati mil-ligi;
(b) Qieghed juza l-art ghal skopijiet ohra;

ma tressqux provi sodisfacenti li jistghu jwasslu lill-Bord ghall-konvinciment morali li dak li qeghdin isostnu r-rikorrenti hu minnu; *"r-raba' jrid ikun qed jinhadem b'mod accettabbli, fis-sens li jkun qed jigi sfruttat ghal skop agrikolu b'mod regolari u b'mod li wiehed jistenna minnu xi prodott. Mhux li jsir xi uzu marginali minnu ghall-agrikoltura u dan biss bhala paraventu ghal skop principali iehor li ghalih verament ikun qed jigi utilizzat*" (**Carmela Aquilina et vs Teresa Magro et** – Qorti ta' l-Appell – 25 ta' Gunju 1996). F'dan il-kuntest l-oneru tal-prova hu fuq sid il-kera. Il-fatt li l-intimat hu ragel anzjan u ma jiflahx jahdem ir-raba' u qal li ilu snin twal ma jmur fir-raba', b'daqshekk ma jfissirx li r-rikorrenti ssodisfaw l-oneru tal-prova. Il-gabilott ma jkun qieghed jaghmel xejn hazin jekk jinkariga lill-haddiehor biex jahdimlu r-raba' fl-interess tieghu. B'daqshekk ma jfissirx li r-raba' ma kienx qieghed attwalment jinhadem.

[3] Ara wkoll sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Baronessa Adriana Testaferrata Abela et vs Joseph Azzopardi** deciza fit-12 ta' Lulju 2007.

5. Dwar **il-bzonn ta' sid il-kera sabiex ir-raba' tintuza personalment minnu ghal skopijiet agrikoli** (Artikolu 4(2)(a) tal-Kap. 199), il-Bord jirrileva li:-

a. Fil-mori ta' dawn il-proceduri (kuntratt tal-11 ta' Lulju 2002 atti nutar Dr. John Gambin – fol. 149) Mario Gauci xtara porzjon mill-art[4] minghand il-familja Cassar Desain. In kontro-ezami[5] spjega li x-xoghol tieghu hu ta' *restaurant manager*; *"L-art jiena xtrajtha minghand il-familja Cassar Desain biex ingawdiha jiena u l-familja tieghi….. Ghandi wkoll hafna hbieb u jiena nitla' hemmhekk. Jiena u huti dilettanti wkoll ta' l-insib. Jiena nikkonferma illi kien hemm okkazjoni fejn cempilt lill-Avukat Albert Camilleri u tlabtu biex jara kif jista' jaghmel u jikkonvinci lill-klijenti tieghu biex forsi jirrilaxxawli l-art lura ghaliex jiena xtaqtha biex ukoll mmur nuzaha ghall-insib ghaliex Malta qed johdulna kullimkien."* (fol. 193). Min-naha l-ohra fl-affidavit qal li x-xoghol tieghu huwa wiehed *"….stagjonali. Ghalhekk kif tghaddi l-qilla tas-sajf ….. jiena ikolli hafna hin liberu li fih nista'* ***niddedika ruhi ghall-biedja*** *specjalment fix-xitwa."*. Kompla jghid li l-kuntratt ta' impjieg li ghandu jaghlaq f'April 2007 u *"…wara dik il-gurnata ikolli futur incert ghal dak li jirrigwarda xoghol."*. Din l-incertezza jidher li spiccat ghaliex Mario Gauci xehed fis-seduta tat-22 ta' Gunju 2007 li kien jahdem bhala manager tar-restaurant Peperoncinco. Dan apparti l-fatt li l-Bord mhuwiex konvint li kif qal Mario Gauci, li hu stess ikkonferma li ma jahdimx raba' (fol. 193), kien ser jiddedika ruhu ghal biedja. Ghalkemm hu minnu li parti mill-art li hi proprjeta' ta' Gauci ma tistax tinhadem ghaliex blat (fatt konstatat mill-Bord waqt l-access tat-12 ta' Settembru 2008), b'daqshekk ma jfissirx li ma kellux l-oneru li jressaq provi sodisfacenti li l-kumplament tal-art proprjeta' tieghu li tista' tintuza ghal skop agrikolu iridha biex jaghmel uzu minnha ghalhekk.

---

[4] Sitt elef mitejn u erbgha u sittin metri kwadri (6,264mk).
[5] Seduta tat-22 ta' Gunju 2007.

b. Mill-iskrittura ezebita a fol. 146 u anke mill-atti tal-kawza, ma jirrizultax li xi hadd mill-familja Cassar Desain ghandu bzonn jiehu lura l-pussess tar-raba' ghal skopijiet agrikoli. Anke r-rikorrent Magistrat Dr. Montebello kkonferma: *"irrid inzid ma' l-affidavit li ghal dak li jirrigwarda l-porzjon illi ghadha tar-rikorrenti Desain, dana b'arrangament maghhom jekk jiehdu l-pussess din se nahdimha jien."* (seduta tat-2 ta' Gunju 2006 – fol. 116).

F'dan ix-xenarju l-Bord hu tal-fehma li l-azzjoni tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi fuq din il-bazi. Hu biss ir-rikorrent Magistrat Dr. Montebello (proprjetarju ta' dik il-parti tar-raba' murija bin-numru 1-4 fil-pjanta a fol. 67) li bhala sid tal-porzjon li hi proprjeta' tieghu jista' jinghad li qieghed jitlob lura l-pussess tal-art ghal skopijiet agrikoli. Fil-parti tal-art li dan ir-rikorrent ha lura minghand il-kerrej wara l-ftehim li sar fl-10 ta' April 1989, hawwal id-dwieli (ara ritratti a fol. 74 - kif ikkonstata l-Bord waqt l-access li sar fit-12 ta' Settembru 2008). Hu jrid li jiehu lura l-pussess tar-raba' li hi proprjeta' tieghu (dawk murija bin-numru tlieta u erbgha fil-pjanta a fol. 67) sabiex fihom ikun jista' jkabbar l-attivita' ta' vitikultura li bhalissa qieghed jezercita fil-parti tar-raba' li qeghda fil-pussess tieghu. F'dan il-kuntest il-Bord m'ghandux dubju li dan ir-rikorrent issodisfa dan il-bzonn, fis-sens li:-

(a) Ir-ripreza hi mehtiega ghal skopijiet agrikoli;
(b) Irid ir-raba' ghall-uzu personali tieghu;

Hu veru li l-Magistrat Dr. Montebello xehed li jrid ir-raba' mhux ghaliex *"….ha jkun fonti importanti ghall-ghixien tieghi, pero' ha jkun fonti sabiex nkun nista' nghin ruhi bil-prodotti li nkabbar jien."* (fol. 158)[6]. Kompla jzid ighid li b'iktar raba' jkun jista' *"….nestendi d-dwieli ezistenti ghall-estensjoni naturali taghhom, imbaghad hemm zewg ghelieqi qishom separati ohrajn illi ghad irrid nara jekk nuzahomx biex inkabbar izjed dwieli jew ghal xi prodotti ohrajn."* (fol. 160). Madankollu l-Bord ma jqiesx li t-talba ta' dan ir-rikorrent hi kapriccjuza u ntiza biss bhala xi *messa in scena* biex isib skuza biex icahhad lill-kerrej mir-

[6] Seduta tas-26 ta' Ottubru 2006.

raba'. Ftit tax-xhur ilu dan ir-rikorrent irtira biz-zmien mix-xoghol, u ghandu kull dritt li jitlob li jiehu raba' lura ghal bzonn personali tieghu sabiex ikun jista' jkabbar id-delizju tieghu; *"ghandi bzonnha mhux ghall-qliegh, ghad-dhul imma* ***bhala parti mill-passatemp tieghi u biex nghin lili nnifsi meta nkun irtirat****, fi zmien xahar iehor"* (fol. 158). Spjega wkoll li l-prodott li jiehu mill-art ma jbieghux, *"….izda nikkonsma dak li nipproduci u nipproduci kwantitajiet ghal tnejn (2) minn nies u biex naghti lill-hbieb tieghi."*. Dawn il-fatti kif dikjarati mir-rikorrent Magistrat Montebello ma jnaqqsu xejn mill-fatt li hu jrid ir-raba' ghal *"skopijiet agrikoli"*. Certament, u f'dak li qal m'hemm xejn li jista' jnaqqas il-verosimiljanza tal-verzjoni moghtija minnu.

Pero' mhux l-istess jista' jinghad fir-rigward tar-rikorrenti Mario Gauci u l-familja Cassar Desain in kwantu l-provi li ressqu ma jissodisfawx lill-Bord li r-raba' jriduha sabiex jahdmuha personalment jew ghal xi membru tal-familja. Il-kawzali tal-bzonn ghall-uzu personali hi bazata fuq il-premessa li r-rikorrenti *"….. jinhtiegu l-istess art ghal skopijiet agrikoli sabiex tigi kkultivata mir-rikorrenti Magistrat Dr. Dennis Montebello."* (fol. 2). Pero' dan ir-rikorrent hu biss sid ta' porzjon tar-raba' mqabbla lill-intimat, mentri t-talba tar-rikorrenti hi sabiex jirriprendu l-pussess tar-raba' kollha. Sabiex setghu jirnexxu f'dan ir-rigward kull wiehed mir-rikorrenti (cjoe' Mario Gauci, il-familja Cassar Desain u l-Magistrat Montebello) kellhom jaghtu prova li jridu lura r-raba' sabiex personalment jaghmlu uzu minnha ghal skopijiet agrikoli, gialadarba kull wiehed minnhom hu sid ta' parti diviza mir-raba' mqabbla lill-intimat. Il-kirja hi wahda u m'huwiex possibbli li ssir talba biex tittiehed minghand il-kerrej biss parti mir-raba' li tkun imqabbla. F'dan ir-rigward issir riferenza ghas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell[7] fil-kawza **Raymond Scerri et vs Maria Assunta Muscat et** deciza fit-13 ta' Settembru 2007[8]. Ghalkemm mill-ottika procedurali t-talba tar-rikorrenti hi wahda regolari in kwantu qeghdin jitolbu li jirriprendu l-pussess tar-raba' kollha u mhux ta' parti

---

[7] Imhallef P. Sciberras.

[8] *"Ma jistax ikun dubitat illi jekk ir-raba' bhala proprjeta' hu divizibbli u allura minhabba din l-istess natura legali taghha l-kirja ma tistax, merament bil-volonta unilaterali tas-sid jew sidien, tigi skomposta f'tant kirjiet."*.

minnha, dan il-fatt wahdu m'huwiex bizzejjed. F'dan il-kuntest il-Bord lanqas ma jikkunsidra li fil-fattispecjie ta' dan il-kaz ir-rikorrenti, jew uhud minnhom, jistghu jinvokaw l-Artikolu 4(3) tal-Kap. 199[9], li jidher li hu rimedju *per via di eccezione* ghad-disposizzjoni tal-kerrej. Wiehed irid jiftakar li azzjoni simili hi ntiza sabiex sid il-kera ma jgeddidx il-kirja u b'hekk jiehu lura l-art kollha. Anke jekk wiehed kellu jargumenta li din id-disposizzjoni qeghda tippostula sitwazzjoni fejn Bord jaghti l-fakolta' lis-sid li jiehu lura l-pussess ta' parti mir-raba' imqabbel, ma jfissirx b'daqshekk li l-bzonn ta' wiehed biss mis-sidien ghal parti tar-raba' proprjeta' tieghu hi bizzejjed ghal finijiet tal-Artikolu 4(2)(a) tal-Kap.199. Il-kaz taghna m'huwiex wiehed fejn ir-rikorrenti huma koproprjetarji tal-art imqabbla lill-intimat, f'liema eventwalita' r-ragunament kien ikun differenti.

6. Ghal dik li hi l-kawzali dwar **hsara**, rilevanti huma dawn il-brani mir-rapport tekniku li ghamlu l-membri teknici tal-Bord:

"Dan pero' ma jiggustifika b'ebda mod in-nuqqas ta' attenzjoni ghaz-zamma tajba tal-hitan, li jisseparaw il-hbula parallellament ghal contours, fejn dawn ifungu ta' hitan ta' lqugh ('retaining walls'), li ***s-sottofirmati rawhom fl-access fil-maggor parti taghhom imwaqqghin,*** *ghax, b'hekk, zgur li l-propjeta' giet zvalutata konsiderevolment, peress li kull fejn jaqa hajt minn dawn, apparti milli tintilef il-hamrija, jigri wkoll li jintilef parti apprezzabbli mill-ispazju arabbli, li jkun hemm fl-ghalqa ta' fuq, minn fejn ikun tnaqqas, u anke fil-parti t'isfel, fejn ikun waqa go fiha borg, imhallat b'gebel u hamrija."*.

"…..jekk l-intimat hass il-bzonn li jzid il-kapacita' tal-hazna tal-ilma, li kien hemm f'dan ir-raba', zgur li dan hu messu ghamlu billi, l-ewwelnett, zamm fi stat tajjeb il-bir, li kellu

---

[9] *"Meta parti biss mir-raba' tkun mehtiega ghal xi wiehed mill-iskopijiet imsemmija fil-paragrafu (a) jew fil-paragrafu (b) tas-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu u l-kejl tal-bqija ta' daik l-art teccedi 1124 metru kwadru, il-kerrej jista' jitlob lill-Bord u l-Bor ghandu jordna illi l-kirja tigi mgedda relattivament ghal bqija tar-raba', taht dawk il-kondizzjonijiet kif il-Bord, wara li jiehu kont tal-kondizzjonijiet ta' l-ahhar kirja ta' qabel, jista' jidhirlu xieraq li jistabilixxi."*.

ga ezistenti fil-post, u mhux hallih, kif, fil-fatt, jirrizulta li ghamel, jiddeterjora tant li ma jistghax jintuza……" (fol. 29).

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 tal-familja (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 it-tgawdija 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 sal-kunsinna."* (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[10]).

Jibda biex jinghad li l-Bord m'huwiex sodisfatt li tressqu xi provi fis-sens li fil-kostruzzjoni tal-giebja (xoghol li ma tkomplix minhabba l-oggezzjoni tas-sidien tal-kera u llum il-gurnata fejn kien qieghed isir dan l-izvilupp hu raba'), il-gabillott ghamel xi hsara fir-raba'. Lanqas ma jirrizulta li saret xi hsara ghaliex il-gabillott ghamel kamra fir-raba'. L-istess jinghad fir-rigward tar-rampi li hemm minn habel ghall-iehor, u li minn dak li ra l-Magistrat sedenti qeghdin iservu bhala mezz ta' dhul minn habel ghall-iehor. Il-Bord ma jqiesx li l-formazzjoni ta' dawn ir-rampi jistghu

[10] Ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Imhallef P. Sciberras) fil-kawza **Joseph Zerafa vs Toni Casha** deciza fl-10 ta' Mejju 2006.

jikkwalifikaw bhala nuqqas kontemplat fl-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199.

Waqt l-access li sar fit-12 ta' Settembru 2008, il-Magistrat sedenti seta jara b'ghajnejh li l-hitan tas-sejjiegh li jisseparaw il-hbula differenti tal-ghalqa mertu tal-kawza tista' tghid li l-parti l-kbira taghhom huma mgarrfa u ftit li xejn ghadu jidher minnhom[11]. Hitan tas-sejjiegh li jservu wkoll ghal konservazzjoni ta' hamrija u ilma. Publius Vella (iben l-intimat) u Zakkarija Grech (mizzewweg lit-tifla tal-intimat), bdew isostnu li dan gara ghaliex l-ilma tax-xita ma kellux fejn imur meta s-sid tal-kera waqqaf lill-kerrej milli jkompli bix-xoghol tal-bir. Ghalkemm wiehed jista' jaqbel li meta r-raba' tkun imtarrga (bhal dan il-kaz) il-probabilita' hi li hitan tar-raba' ser ihossu iktar l-impatt tal-ilma, b'daqshekk ma jfissirx li m'ghandiex issir tiswija tal-hitan mill-kerrej. Inoltre l-intimat xehed[12] li *"…dawn dejjem hekk kienu u ahna dejjem pruvajna nirrangawhom sakemm kienu ihalluna s-sidien."* (fol. 169). Il-Bord ma jaqbilx u anzi fil-post jirrizulta xenarju differenti. Ghalkemm il-wicc tar-raba' hu nadif u llum il-gurnata jidher li l-intimat (jew ahjar Publius Vella u Zakkarija Grech) qieghed jiehu hsieb ir-raba', il-Bord m'huwiex sodisfatt li matul is-snin saret manutenzjoni fil-hitan tar-raba'. L-oneru tal-prova li l-hitan *"dejjem hekk kienu"* (verzjoni tal-intimat) kienet tinkombi fuq il-kerrej. Prova li ma saritx u f'kull kaz hu ferm inverosimili mehud in konsiderazzjoni li mill-provi rrizulta li din ir-raba' ilha snin twal fid-detenzjoni ta' l-intimat[13] u qablu ta' missieru. Dan apparti l-fatt li in kontro-ezami (seduta tas-6 ta' Gunju 2007) l-intimat qal: *"Mistoqsi kemm ilu jinzel fir-raba' in kwistjoni, nghid illi ilni madwar ghoxrin (20) sena."* (fol. 191). Il-fatt li jkun hemm xi parti mill-hitan tar-raba' li jaqghu minhabba l-ilma tax-xita ma jfissirx b'daqshekk li l-kerrej m'ghandux obbligu li jirrangahom. Ix-xoghol ta' tiswija tal-hitan kienet tispetta lill-kerrej. Il-Bord japprezza li l-estensjoni tal-hitan tas-sejjiegh li hemm m'hijiex zghira u l-fatt li r-raba' hi mtarrga

[11] Waqt l-access il-Magistrat sedenti ha ritratti li juru d-diversi hbula (ara CD ezebit fl-atti).
[12] Ara affidavit a fol. 166.
[13] L-intimat xehed: *"Din ir-raba ilhu fil-pussess tieghi fuq hamsa u sebghin (75) sena. Hdimtu ma' missieri meta kien ghadu haj u komplejt nahdmu wara l-mewt tieghi"* (affidavit tat-22 ta' Settembru 2005 a fol. 166).

jista' jwassal biex ikun hemm bzonn ta' iktar xoghol minhabba l-ilma tax-xita, pero' din m'hijiex xi skuzanti ghall-obbligu li ghandu l-kerrej. Il-hsara li saret lanqas ma tista' tigi kwalifikata bhala xi hsara zghira. Izjed ma thalla zmien ighaddi minghajr ma jsir xejn iktar is-sitwazzjoni marret ghall-aghar. Il-gabillott irid japprezza li ghandu f'idejh proprjeta' ta' haddiehor u ghandu dmir li jiehu hsiebha bhal kieku kienet tieghu. Il-fatt li l-qliegh wara li jinqatghu l-ispejjez jistghu ma jkunux kbar hafna (kif jidher li hi f'dan il-kaz f'raba' li hi baghli) m'hijiex xi gustifikazzjoni ghall-gabillott sabiex ihalli l-hitan jiddeterjoraw u jibqa' jhares. Inoltre, l-Bord lanqas mhu sodisfatt mit-tezi li dik il-hsara kollha saret ghaliex sid il-kera kien oggezzjona li l-kerrej jaghmel bir f'parti mir-raba'. Il-Bord m'ghandux dubju li kemm ilha fis-sehh din il-kirja, il-kerrej ma zammx il-hitan tar-raba' fi stat tajjeb u t-traskuragni tieghu waslet biex issir hsara li hi lampanti fis-sens li kif irrelataw il-membri teknici tal-Bord il-parti kbira taghhom huma llum imgarrfin. Hsara li certament ma tistax tigi kwalifikata ta' importanza zghira, u dan ukoll fuq valutazzjoni tar-rapport li sar mill-membri teknici tal-Bord.

Ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi l-kawza billi ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija qieghed:-

1. Jichad l-eccezzjoni li nghatat fir-risposta ulterjuri prezentata mill-intimat.

2. Jichad l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimat in kwantu ghar-ragunijiet fuq moghtija hemm lok li l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti skond l-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 minhabba l-hsara fil-hitan tar-raba' u l-bir. Ghall-finijiet ta' zgumbrament il-Bord qieghed jiffissa terminu ta' sittin (60) gurnata mil-lum. Peress li t-talba tar-rikorrenti giet milqugha fuq il-bazi tal-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 m'hemmx lok li jigi ffissat xi kumpens ghal xi benefikati agrikoli (ara Artikolu 4(4) u (5) tal-Kap. 199).

Spejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------