MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tal-21 ta' Frar, 2013

Rikors Numru. 5/2001/1

Mario Galea Testaferrata u, b'digriet tal-Bord tas 6 ta' Settembru 2008, wara il-mewt tar-rikorrenti, l-atti gew trasfuzi f'isem Camilla Scerri, James Galea Testaferrata, Maria Galea Testaferrata u Dr. Simon Galea Testaferrata.
Vs
Grezzju Mizzi

Il-Bord

Ra ir-rikors promotur ippresentat fit 23 ta' April 2001 fejn ir-rikorrenti qalu :-

Illi huwa jikri lill-intimat l-propjeta gewwa z-Zejtun maghrufa bhala ix-Xaghra fi Sqaq il-Bajda jew tal-Herba, konsistenti f'raba tal-kejl komplssiv ta' cirka erbgha u erbghin tomna, kif ukoll razzett fuq l-istess art b'sitt ikmamar fil-pjan terran u kamra ohra sovrastanti, u dan versu l-kera (qbiela) annwali ta' erbghatax-il lira Maltin u hamsin centezmu (Lm14.50), li tithallas kull 15 ta' Awissu bil-quddiem bl-iskadenza li tkmiss taghlaq fil-15 ta' Awissu 2011.

Illi l-intimat issulloka u/jew assenja u/jew ippermetta li parti mill-propjeta’ de quo tigi okkupata minn terzi minghajr ebda konnessjoni ma’ l-istess lokazzjoni, u dan ad insaputa u minghajr il-kunsens tal-esponenti.

Illi ghalhekk tissussisti raguni valida ghar-ripresa tal-propjeta’ de quo.
Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq premessi, l-esponenti jitlob umilment illi dan il-Bord jawtorizzah sabiex fl-iskadenza li tmiss, u cioe fil 15 ta’ Awissu 2001 jew skadenza ulterjuri skond il-kaz, ma jgedidx a favur tal-intimat il-lokazzjoni tal-propjeta fiz-Zejtun maghruga bhala Ix-Xaghra fi Sqaq il-Bajda jew tal-Herba, konsistenti f’raba tal-kejl komplessiv ta’ cirka erbgha u erbghin tomna, kif ukoll razzett fuq l-istess art b’sitt ikmamar fil-pjan terran u kamra ohra sovrastanti, u konsegwentement li jordna lill-istess intimat sabiex jirritorna l-pussss vakanti ta’ l-istess propjeta’ lill-esponenti fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jiffissa.

Rat ir-risposta ippresentata fl-10 ta’ Mejju 2001 fejn l-intimat qal illi:-

1. It-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhuwiex minnu li l-intimat issulloka jew ittrasferixxa l-lokazzjoni lill terzi;

2. Inoltre u bla pregudizzju, il-KAp 199 tal-Ligijiet ta’ Malta ma tikkontemplax ir-ripreza abbazi ta’ semplici okkupazzjoni ta’ raba minn terzi.

Rat il-verbal maghmul fit 23 ta’ Novembru 2001 fejn il-Bord gie mitlub mill-intimat sabiex jissoprasjedi peress illi hemm kawza pendenti fl-ismijiet ‘Grezzju Mizzi vs Joseph Fenech’, Rikors Nru 785/01, fejn l-intimat kien qieghed jitlob illi Joseph Fenech jizgombra minn art, meritu tal-kawza odjerna ukoll, peress illi kien qed jokkupaha minghajr ebda titolu.

Rat illi, ghalkemm tali talba ghal soprasessjoni ma ntalaqax mill-Bord, il-partijiet qablu li l-process odjern

kellha tistenna l-ezitu tal-kawza mibdija mill-intimat, u dana baqa hekk sat 23 ta' Settembru 2004, meta gew appuntati l-esperti teknici sabiex jaccedu fuq il-fond u jaghmlu l-konstatazzjonijiet taghhom.

Rat illi fit 28 ta' Frar 2005, l-esperti teknici ippresentaw ir-rapport taghhom.

Rat l-affidavit ta' Mario Galea Testaferrata ippresentat fit 12 ta' Novembru 2007 a fol 47 tal-process, li taghha inghaddiet kopja lill intimat, presenti fis-seduta.

Rat ix-xhieda ta' Paul Azzopardi, rappresentant tad-Dipartiment tal-Agrikultura, moghtija lill Bord fit 28 ta' April 2008 fil-presenza tal-intimat debitament assistit.

Rat illi fl 20 ta' Ottubru 2010 ir-rikorrent, permezz ta' nota, iddikjara illi ma keinx fadallu provi x'jippresenta.

Rat illi, fid-9 ta' Frar 2011, ir-rikorrent ippresenta vera kopja tas-sentenza 'Grezzju Mizzi vs Joseph Fenech et", Rikors Nru 785/01 VG, deciza fis 16 ta' Dicembru 2010.

Rat illi fit 23 ta' Mejju 2012, wara diversi differimenti ghall-provi intimati fejn l-intimat qatt ma deher, il-Bord iddikjara illi l-provi intimati kienu maghluqa u l-kawza giet differita ghal finali trattazzjoni.

Rat illi fl 24 ta' Ottubru 2012, saret it-trattazzjoni da parte tar-rikorrent filwaqt illi l-intimat, illi reggha ma deherx, inghata d-dritt illi jaghmel nota ta' sottomissjonijiet sad 19 ta' Novembru 2012.

Rat illi sat 28 ta' Jannar 2013, l-intimat baqa' ma ippresenta ebda sottomissjonijiet u ghalhekk halliet il-kawza ghas-sentenza fuq il-provi illi hemm.

Ikkunsidrat

Illi l-kawza odjerna hija ibbazata fuq l-artikolu 4, sub artikolu (c) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta illi tipprovdi li l-Bord jista jilqa t-talba ta' sid il-kera sabiex kirja ma tigix imgedda jekk jigi ppruvat mill-istess sid illi:-

"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;"

Illi ma hemm ebda kontestazzjoni illi l-art li dwarha qed jigi allegat li saret sullokazzjoni tifforma parti mill-art meritu tal-kawza odjerna, u kienet il-meritu ta' kawza ohra, quddiem il-Qorti tal-Magistrati, Rikors Nru 785/01, fejn l-intimat kien qieghed jitlob illi persuna ohra, Joseph Fenech, li kien qieghed jokkupa tali art, kellu jivvakaha peress illi ma kellux titolu validu.

Illi di fatti, l-proceduri odjerni gew prolungati hafna peress illi kienu qed jistennew l-ezitu tal-proceduri mibdija mill-intimat, liema proceduri gew fi tmiemhom fit 16 ta' Dicembru 2010, b'rizultat mhux mixtieq ghal-intimat peress illi gie dikjarat li Joseph Fenech illi kien qieghed jokkupa l-art illi gie lilu sullokata b'titolu validu.

Ikkunsidrat

Illi l-kwistjoni dwar kunsens ta' sid lill-kerrej ghas-sullokazzjoni, giet kkunsidrata fid-dettall mill-Qorti tal-Appell, fil-kawza 'Trapani Galea Feriol vs Deguara' deciza fl 1 ta' Dicembru 2004, fejn qalet dan li gej:-

Huwa mill-ewwel distingwibbli l-kaz, trattandosi ta' kirja ta' fond rustiku minn dak fil-kaz ta' kirja ta' fond urban billi din ta' l-ahhar skond Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69, id-dritt tar-ripussess tal-fond hu koncess, f' kaz ta' sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja meta tali jsiru "minghajr il-kunsens espress ta' sid il-kera". Kif ahjar interpretat f' gurisprudenza affermata f' dan l-ahhar kaz prospettat "il-ligi, precizament biex tevita l-kwistjonijiet u

supposizzjonijiet ta' approvazzjoni u kunsens tacitu, trid li l-kunsens ghas-sullokazzjoni jkun espress. Li kieku l-ligi kienet trid li semplici kunsens tal-lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anki tacitu, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad li l-kunsens mehtieg kien il-kunsens espress" (Kollez. Vol. XXXIV P I p 168; Vol. XLII P I p 66);
Dan il-punt qed jigi llustrat u accentwat biex jaghti rizalt lil fatt illi fil-kaz ta' kirja agrikola l-ligi ma tirrikjedix li l-kunsens ikun espress. Li jfisser allura li f' dan il-kaz dan il-kunsens jista' jkun tacitu jew dezunt mic-cirkostanzi;
Precizata din l-osservazzjoni, biex wiehed jibqa' in tema ghall-materja hawn ezaminata jinsab assodat illi s-sullokazzjoni, a differenza ta' cessjoni ta' drittijiet, oltre li ma tirrikjedix il-miktub ghas-sussistenza taghha "tohloq kuntratt gdid ta' kiri, li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneu u li hu nettament distint mill-kuntratt orginarju tal-kirja principlali; u ghalhekk, quddiem sid il-kera, is-subinkwilin huwa terza persuna" (Kollez. Vol. XXXIV P I p 293; "Pasquale Grech -vs- Publio Farrugia et", Appell, 4 ta' April 1997);
Kwantu ghal fatt tat-trasferiment tal-kirja li jsemmi d-dispost tal-ligi in diskussjoni, kif drabi ohra rilevat, dik il-lokazzjoni ma hijiex limitata ghac-cessjoni kif kontemplat fil-Kodici Civili izda ghandha konnotazzjoni aktar wiesgha u "tikkolpixxi kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid, u ma taghmel ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuwitu; u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69" – "Salvu Cutajar -vs- Emanuel Schembri", Appell, 7 ta' Ottubru 1996. Dan l-istess insenjament ghandu mutatis mutandis japplika ghal kaz taht l-Artikolu 4 (2) (c) tal-Kapitolu 199;
Premess is-suespost, huwa pacifikament akkolt illi "pero` hu car u ovvju illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cjoe li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew itrasferixxa l-kirja. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita`. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt li juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil

haddiehor” – “Concetta Theuma et -vs- Ir-Reverendu Dun Gwann Mercieca et”, Appell, 20 ta’ Frar 1996;

. . . . .

Jibda biex jigi osservat qabel kull kumment iehor illi l-manifestazzjoni tal-kunsens mis-sidien (allegata mill-inkwilin) trid ukoll tirrizulta b’ mod car u inekwivoku in kwantu tinvolvi rinunzja ta’ dritt. U kif maghruf “ir-rinunzji huma ‘di stretto diritto’ u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta` preciza tar- rinunzjant”. (Kollez. Vol. XXXVI P I p 343). Fi kliem iehor hemm bzonn li din ir-rinunzja tirrizulta minn att jew kumpless ta’ atti li jissupponu necessarjament fir- rinunzjant l-intenzjoni li huwa jabdika d-dritt tieghu (Kollez. Vol. XXVIII P II p 333; Vol. XXXIV P II p 646);

Indubbjament, biex jista’ jinghad li tezisti xi ratifika l-intimati jehtiegilhom bhala l-ewwel rekwizit jiddemostraw li s-sidien kienu jafu biha;

Ikkunsidrat

Illi jirrizulta mill-affidavit ta’ Mario Galea Testaferrata li ghal habta tal-1996 huwa kien gie avvicinat minn Joseph Fenech sabiex jigi rikonoxxjut minnu, bhala sid tal-propjeta, peress illi Fenech kien qieghed jikri parti mill-art minghand l-intimat Mizzi.

Illi jirrizulta wkoll illi l-istess Mario Galea Testaferrata qatt ma kien jaf dwar tali sullokazzjoni da’ parte tal-intimat Grezzju Mizzi, u aktar ma beda jindaga fil-kaz, anke tramite l-avukati tiegu, aktar beda johrog car illi l-intimat kien issulloka parti mill-art lill Joseph Fenech, ghalkemm l-istess Joseph Fenech dejjem ikkontenda illi dana ma kienx minnu, haga li, madanakollu, ma gietx kkorroborata minn dak li kienu qed jghidu l-avukati tal-istess intimat fil-korrispondenza taghhom.

Il-posizzjoni tal-intimat giet spjegata bl-aktar mod car u kristall mill-Qorti tal-Magistrati, fil-kawza ‘Grezzju Mizzi vs Joseph Fenech et’, u l-Bord ser jipproduci parti minn tali sentenza u taghmilha bhala taghha:-

“ Mill-provi prodotti jirrizultaw is-segwenti fatti:

- Li l-ghalqa maghrufa bhala “Ix-Xaghra fi Sqaq il-Bajda” ossia “Tal-Herba” fiz-Zejtun, konsistenti f’madwar 38 tomna raba’, hija di proprjetà tal-familja Galea Testaferrata u din l-ghalqa fiz-zmien kienet imqabbla ghand Carmelo Mizzi, missier l-attur;
- Fiz-zmien meta kienet imqabbla lil Carmelo Mizzi, dan ta parti minnha, madwar erba’ tomniet, ossia wejba, lil Gian Mari Formosa, ir-ragel ta’ bintu u oht l-attur Antonia Formosa, illum mejjet, sabiex jirgha l-moghoz fihom;
- Din il-wejba raba’ hi r-raba’ meritu tal-kontestazzjoni odjerna;
- Wara l-mewt ta’ Carmelo Mizzi l-qbiela ta’ l-ghalqa imsemmija, bil-wejba raba’ inkluza, giet, bil-kunsens tas-sidien, trasferita ghal fuq l-attur
- Kif daret il-qbiela fuqu, l-attur mar l-Ghammieri biex dawwar l-ghalqa kollha fuq ismu
- Wara l-mewt ta’ Gian Mari Formosa r-raba’ in kontestazzjoni baqghet okkupata minn Joseph Fenech u wara il-mewt tieghu din baqghet tinhadem minn Philip Fenech, wiehed minn ulied Joseph Fenech u konvenut f’dawn il-proceduri flimkien ma’ ommu u hutu.”

Il-Qorti tal-Magistrati tkompli tghid billi tikkwota lill Joseph Fenech jghid:-

Fl-affidavit tieghu Joseph Fenech iddikjara li “l-ghalqa ilha f’idejja ghal dawn l-ahhar 25 sena. Kien qabbilhieli zijuhi Gianmari Formosa. Kont inhallas liz-ziju tliet liri Maltin (Lm3) qbiela fis-sena. Iz-ziju tieghi kien min-naha tieghu jhallas il-qbiela lil hatnu Carmelo Mizzi, u wara l-mewt ta’ dan lill-armla tieghu Teresa Mizzi. Wara l-mewt ta’ din iz-ziju beda jhallas lil Gianmari Mizzi u issa lil Grezzju Mizzi. Irrid nghid li jien stess kont inhallas lil Antonia Formosa oht Grezzju Mizzi u r-ricevuta kienet tinkiteb minn ohthom is-soru Mikelina Mizzi.”

Ikkunsidrat

Illi jidher car daqs il-kristall, mill-provi prodotti, illi l-intimat, u qablu missieru Carmelo Mizzi, li lilu kienet imqabbla l-art meritu tal-kawza odjerna originalment mill-familja tar-

rikorrenti, kien issulloka parti mill-art lill Gian Mari Formosa illi sussegwentement kien qabbel l-art lill Joseph Fenech.

Jirrizulta car ukoll illi Mario Galea Testaferrata qatt ma kien a korrent ta' tali sullokazzjonijiet u kien gie biss a konjizzjoni ta' dina il-hadma kollha meta gie avvicinat minn Joseph Fenech, u ghalhekk certament, is-sid qatt ma ta' il-kunsens tieghu, la b'mod tacitu u wisq anqas b'mod miktub.

Illi, madanakollu, tali kunsens ma hijiex mehtiega f'kaz li tali sullokazzjoni saret lill xi membru tal-familja, li l-istess Kap 199 jiddefinixxi bhala :-

"axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, raġel tat-tifla, u l-armla tat-tifel sakemm ma terġax tiżżewweġ, tal-kerrej"
Illi kien jinkombi lill-intimat jipprova illi attwalment is-sullokazzjoni kienet saret lill 'membru tal-familja' u l-intimat naqas milli jgib tali prova u, di fatti ma gab ebda prova quddiem dana il-Bord, b'mod illi l-Bord jasal ghal konkluzjoni illi Joseph Fenech ma huwiex 'membru tal-familja' kif pprovdut fil-Ligi.

Ikkunsidrat

Tenut kont tal-provi kollha fuq imsemmija u prodotti, il-Bord ma jistax ma jasalx ghal konkluzjoni illi ir-raba meritu tal-kawza odjerna giet sullokata minghand il-kunsens ta' sid il-kera u ghalhekk l-istess sid il-kera huwa awtorizzat jitlob ir-ripreza ta' tali raba meta taghlaq il-kirja

Konkluzjoni

Il-Bord

Wara illi ha konsiderazzjoni tal-fatti kollha tal-kaz kif fuq spjegat

Taqta u tiddeciedi billi, filwaqt illi jichad l-eccezzjonjjiet tal-intimat,

Tilqa t-talba rikorrenti u tawtorizza lir-rikorrenti sabiex fl-iskadenza li tmiss, u cioe fil 15 ta' Awissu 2013, ma jgedidx a favur tal-intimat il-lokazzjoni tal-propjeta fiz-Zejtun maghruga bhala Ix-Xaghra fi Sqaq il-Bajda jew tal-Herba, konsistenti f'raba tal-kejl komplessiv ta' cirka erbgha u erbghin tomna, kif ukoll razzett fuq l-istess art b'sitt ikmamar fil-pjan terran u kamra ohra sovrastanti, u

Tordna lill-istess intimat Grezzju Mizzi sabiex, fil-15 ta' Awissu 2013, jirritorna l-pussess vakanti ta' l-istess propjeta' lir-rikorrenti familja Galea Testaferrata.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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