MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tat-12 ta' Frar, 2014

Rikors Numru. 10/2002/1

Rikors Numru 10/2002

Baronessa Adriana Testaferrata Abela, Myriam Chemel u Victoria Tabone u, b'digriet tal-24 ta' Marzu 2002, assumew l-atti Myriam Chemel u Victoria Tabone stante il-mewt tal-Barunessa Adriana Testaferrata Abela waqt il-mori tal-kawza

vs

Saviour Schembri u Nathalie Abela, kjamata in kawza permezz ta' digriet datat 31 ta' Jannar 2005.

Illum 12 ta' Frar 2014

Il-Bord,

Ra ir-rikors ippresentat fil 11 ta' Frar 2002 fejn ir-rikorrenti ippremettew illi huma propretarji ta' porzjon raba ta' kejl ta'

cirka wiehed u ghoxrin tomna, maghruf bhala ‘Tal-Ghesiel’, fil-limiti tal-Kalkara, li hija mqabbla lill-intimat. Ir-rikorrent allegaw illi l-intimat issulloka ir-raba ossija ceda il-kirja a favur ta’ terzi minghajr il-permess taghhom. Allegaw ukoll illi l-intimat halla din ir-raba fi stat ta’ abbandun ghal izjed minn tnax-il xahar, halla il-hitan tas-sejjiegh fi stat hazin ta’ tiswijijet u manteniment kif ukoll illi r-raba qieghda tintuza ghal skop ta’ kacca u insib. Finalment allegaw ukoll illi l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja billi sar zvilupp ta’ bini fl-art minghajr il-kunsens tas-sid. Ghalhekk, ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jawtorizzahom jirriprendu l-art in kwistjoni a tenur tal-Artikoli (4)(2), (c), (d), (e) u (f) tal-Kap 199 wara illi l-Qorti tiffissalu l-kumpens ossija benefikat pagabbli jekk ikun il-kaz.

Ra ir-risposta ta’ Saviour Schembri ippresentata fil 15 ta’ Lulju 2002 fejn l-intimat laqa’ ghal dak allegat fil-konfront tieghu billi sahaq, preliminarjament, li l-kirja ma tghajjatx lilu biss, izda tghajjat ukoll lill-Nathalie Abela. Fuq il-mertu, imbghad, filwaqt illi sahaq li attwalment hemm sittax-il tomna u mhux wiehed u ghoxrin tomna kif indikaw ir-rikorrent, huwa cahad kategorikament kull wahda mill-allegazzjonijiet maghmulha bhala infondati u insostenibbli.

Ra illi bejn is 6 ta’ Novembru 2002 u il 31 ta’ Jannar 2005 saru tmien seduti fejn ma gara assolutament xejn.

Ra illi fil 31 ta’ Jannar 2005, wara rikors ippresentat fis 6 ta’ Dicembru 2004, giet kjamata in kawza Nathalie Abela.

Ra illi fil-11 ta’ April 2005, Nathalie Abela deheret u tat ruhha notifikata bl-atti filwaqt illi qalet li kienet qed tikkontesta l-kaz izda qatt ma ippresnetat ebda eccezzjonijiet.

Ra illi bejn it 23 ta’ Mejju 2006 u it 23 ta’ Gunju 2008 saru tnax-il seduta fejn, ghal darba ohra, ma sar xejn ghax il-partijiet kienu qed jinfurmaw lill-Bord illi kienu qed jippruvaw jittransigu.

Ra illi fil-5 ta' Novembru 2008, wara li sitt snin wara li nbdew il-proceduri, transazzjoni ma deherx illi kien intlahaq, gie ippresentat l-affidavit ta' **Victoria Tabone** u r-ragel taghha **Anthony Tabone**, flimkien ma' ritratti u dokumentazzjoni ohra.

Ra ix-xhieda ta' **Ivor Robinich**, rappresentant tal-MEPA, moghtija fl-10 ta' Novembru 2008, flimkien ma' dokumentazzjoni minnu esebita relatati mal-applikazzjoni Nru 2616/01 maghmuha mill-intimat Saviour Schembri bhala okkupant, liema applikazzjoni kienet saret sabiex jitbaxxew uhud mill-hitan esistenti, jizdied l-gholi ta' certi hitan esistenti ohra u jittellghu hitan godda. Tali applikazzjoni giet ippresentata fil 15 ta' Mejju 2001 u, ghalkemm ir-rikorrenti oggezzjonaw, inhareg permess fil 15 ta' Novembru 2001.

Ra ix-xhieda ta' **Jennifer Debono**, rapprezentanti tal-Employment Training Corporation, moghtija fl-10 ta' Novembru 2008, fejn indikat illi l-konvenut Saviour Schembri huwa indikat li precedentement kien sewwieq ta' 'mini bus' u issa huwa impjegat full time bhala Security Guard filwaqt illi Nathalie Abela, ghalkemm precendentement impjegata, kienet fil-mument li xehdet ir-rappresentanta, indikata li ma tahdimx.

Ra ix-xhieda ta' **Anthony Massa**, li ghandu zewgt ikmanar vicin ta' l-art meritu tal-kawza odjerna, moghtija fl-10 ta' Novembru 2008, li xehed illi l-art meritu tal-kawza in kwistjoni kienet ilha mitluqa ghal aktar minn hames snin u sahansitra fi zmien, huwa stess kien jizra xi affarjiet f'tali art, sakemm eventwlament l-intimat dahal u qala kollox. L-istess Massa stqarr illi fil-kmamar li jinsab fihom hu, huwa jrabbi z-zwiemel, u tali kmamar huma bi shab mal-familja ta' l-intimat.

Ra ix-xhieda ta' **Bruce Debattista**, Segretarju tal-Koperattiva tal-Minibusses, moghtija fid 19 ta' Jannar 2009, illi ma kien jaf xejn dwar dak li kellu jixhed.

Ra in-nota bi tlett ritratti esebita fit 2 ta' Marzu 2009 mir-rappresentant tal-MEPA tramite ir-rikorrenti u li kienu gew ippresentati mill-intimat fl-applikazzjoni minnu intavolata.

Ra ix-xhieda ta' **Marlon Apap**, rappresentant tad-Dipartiment ta' l-Agrikultura, moghtija fil 5 ta' Ottubru 2009, flimkien ma' dokumentazzjoni minnu esebita, li juri illi filwaqt li Saviour Schembri kellu art registrata fuqu sas-sena 2007, Nathalie Abela ma kellha xejn. Irrizulta wkoll illi l-intimat i t-tnejn kienu registrati bhala 'part-time farmer', izda dana ma baqax hekk.

Ra illi fis 16 ta' Gunju 2010, ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra il-kontro ezami tar-rikorrenti Victoria Tabone illi sar fl-20 ta' Ottubru 2010 u is-16 ta' Frar 2011.

Sema ix-xhieda ta' **Saviour Schembri** moghtija fil 15 ta' Frar 2011 u ra id-dokumentazzjoni, ossija ritratti, esebit mill-intimat fl-istess xhieda.

Sema il-kontro-ezami ta' Saviour Schembri illi sar fit 2 ta' Lulju 2012.

Sema ix-xhieda ta' **Nathalie Abela** moghtija fil 21 ta' Novembru 2012.

Sema il-kontro ezami ta' Nathalie Abela illi sar fl-4 ta' Lulju 2013.

Ra illi fl-4 ta' Lulju 2013 il-partijeit iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi fil 11 ta' Dicembru 2013, il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Il-kawza odjerna tirrigwarda bicca art gewwa 'Tal-Ghesiel', fil-limiti tal-Kalkara, li ir-rikorrenti originalment indikaw bil-

kejl ta' wiehed u ghoxrin tomna u sussegwentement, skond ix-xhieda ta' Victoria Tabone moghtija fis 16 ta' Frar 2011, giet accettata li tammonta ghal sittax-il tomna art.

Dina l-art, ghalkemm mhix indikata mir-rikorrenti permezz ta' pjanta fir-rikors promotur, tidher indikata fil-pjanti esebiti mir-rappresentant tal-MEPA fix-xhieda li ta fl-10 ta' Novembru 2008, liema xhud kien qieghed jippresenta d-dokumentazzjoni relatata ma' applikazzjoni illi kien ghamel l-intimat fil 15 ta' Mejju 2001 sabiex itellgha hitan divizorji. Ghalhekk jidher illi l-art meritu tal-kawza odjerna hija dik immarkata fis-'Site Plan' esebita a fol 85 tal-process.

Jirrizulta illi dina l-propjeta hija parti minn art akbar illi omm ir-rikorrenti Myrian Chemel u Victoria Tabone flimkien mal-Barunessa Adriana Testaferrata Abela kellhom, liema artijiet eventwalment ghaddew kollha f'idejn ir-rikorrent Myriam Chemel u Victoria Tabone wara il-mewt tal-Barunessa Adriana Testaferrata Abela waqt il-mori tal-kawza.

L-intimat, da parte taghhom, kienu qed jokkupaw l-art in kwistjoni wara illi Karmenu Fenech, missier l-intimata Nathalie Abela u il-mara tar-rikorrent Saviour Schembri, kien qasam l-art bejn iz-zewgt ibniet tieghu.

L-art meritu tal-kawza imemmija hija art imtarrga u, skond l-intimat Schembri, ma hijiex art saqwija filwaqt illi tomnejn mis-sitta-il tomna, li jinsab vicin tar-triq, huma blat u ma jintuzawx.

Ikkunsidra

Tul il-proceduri quddiem dana il-Bord, illi hadu tnax-il sena, il-Bord gie ppresentat diversi ritratti tal-art in kwistjoni, mehudba mz-zewgt partijiet fil-kawza, u fi zminijiet differenti.

Ir-rikorrent Victoria Tabone ippresentat serje ta' ritratti a fol 62 sa 76 mehudha fis-sena 2002 qabel ma infethet il-

kawza u ritratti mehudha waqt il-mori tal-kawza, fil 25 ta' Ottubru 2008, li turi l-istat ta' abbandun minnha allegat ta' l-artijiet u il-hitna meritu tal-kawza odjerna

Ix-xhud tal-MEPA, Ivor Robinich, ippresenta serje ta' ritratti a fol 119, mehudha mill-intimat flimkien mal-appliazzjoni illi huwa ghamel fil-15 ta' Mejju 2001, u li ghalhekk presumibbilment jindikaw l-istat tal-hitan meta giet intavolata l-applikazzjoni.

L-intimat Saviour Schembri, fil 15 ta' Frar 2012, esebixxa a fol 155, serje ta' ritratti minnu mehudha bejn Frar u Marzu tas-sena 2011, li juru sensiela ta' ritratti fejn l-art tidher li qed tigi kkultivata u il-hitan jidhru fi stat tajjeb ta' tiswija.

Illi, minn dawna ir-ritratti kollha, il-Bord jista jikkonstata li l-art meritu tal-kawza odjerna certament ma kienetx fl-istat illi indikaha l-intimat fis-sena 2011 meta infethet il-kawza originalment fis-sena 2002 u, waqt il-mori tal-kawza, fis-sena 2008.

Ikkunsidra

Ir-rikorrenti, fit-talba taghhom, jaghmlu referenza ghal tlett argumentazzjonjiet sabiex jiehu lura l-pussess ta' l-ghalqa in kwistjoni. Di fatti, l-bazi ta' ripreza huma s-segwenti:-

- l-ewwel jghid illi l-intimat ceda l-kirja a favur ta' terzi minghajr il-kunsens taghhom, liema fatt huwa bazi ta' ripreza a tenur ta' l-artiklu 4 (2) (c) tal-Kap 199.

- Imbghad jghidu illi l-art in kwistjoni thalliet fi stat ta' abbandun ghal izjed minn tnax-il xahar, liema fatt huwa bazi ta' ripreza a tenur ta' l-artiklu 4 (2) (d) tal-Kap 199.

- Finalment, jghidu illi l-intimat halla l-hitan tas-sejjiegh fi stat hazin ta' tiswijiet u manteniment, li ir-raba kienet qed tintuza ghal skopijijet ta' kacca u insib u li sar zvilupp ta' bini minghajr il-kunsens tas-sid, liema fatt huwa bazi ta' ripreza a tenur ta' l-artiklu 4 (2) (f) tal-Kap 199.

Ir-rikorrenti jaghmlu ukol referenza ghall-Artikolu 4 (2) (e) tal-Kap 199 izda imkien ma ssir indikazzjoni cara li n-nuqqas ta’ hlas ta’ kera kienet wahda mit-talbiet taghhom, u ghalhekk dina ma hijex ser tigi kkunsudrata.

Ikkunsidra

Illi fuq il-provvedimenti stabbiliti fl-Artikolu 4 (2) (c) tal-Kap 199, il-Bord jaghmel referenza ghall insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-kawza “Trapani Galea Feriol vs Deguara’ deciza fl 1 ta’ Dicembru 2004 fejn, dwar trasferiment jew sullokazzjoni qalet 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;

Fuq dak li tipprovdi l-Artikolu 4 (2) (d) tal-Kap 199, il-Bord jaghmel referenza ghal dak li intqal fil-Qorti tal-Appell fil-kawza Markiz Joseph Scicluna vs Joseph Bezzina et 6 t’Ottubru 1999 citata b’approvazzjoni fil-kawza Fortunata Callus u zewgha Emanuel Callus vs Maria Farrugia (App Civ 20/10/2003) fejn intqal is-segwenti:

“Din il-Qorti tifhem li meta l-ligi titkellem dwar uzu ta’ raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is- sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodotti. Ma kienetx allura tifhem li r-raba jkun qed jigi wzat jekk sempliciment kull tant zmien tintefa` ftit zerriegha mhollija ghall-elementi. Meta hekk jigri wiehed gustament seta’ jsostni li r-raba ma jkunx qed jigi wzat imma abbuzat.

Fl-ahhar nett, dwar l-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199, il-Bord jaghmel referenza ghall insenjament ikkonfermat mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet 'Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella' deciza fil 15 ta' Lulju 2009, fejn il-Bord kien qal hekk:-

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).*

Ikkunsidra

Fil-kaz in ezami, ma jirrizutlax ippruvat illi l-intimat issulloka jew ceda il-kirja tieghu lill-terzi kif qieghdin jilmentaw ir-rikorrenti, peress illi jirrizulta illi huwa l-intimat flimkien mar-ragel ta' oht il-mara tieghu, Nathalie Abela, illi jaghmlu uzu mill-art meritu tal-kawza odjerna.

Madanakollu, l-istess ma jistghax jinghad ghaz-zewgt ilmenti 'l ohra imressqa mir-rikrorenti fil-konfront ta' l-intimat.

Di fatti, dwar l-ilment illi l-art thalliet fi stat ta’ abbandun ghal aktar minn tnax-il xahar, il-Bord jinsab konvnit illi, kif jidher fir-ritratti esebiti mir-rikorrenti tul il-proceduri odjerni, jidher car illi partijiet kbar ta’ l-art in kwistjoni, jekk mhux l-art kollha, thalliet fi stat ta’ abbandun ghal ferm aktar minn tnax-il xahar. Ir-ritratti esebiti jura b’mod car illi parti konsiderevoli ta’ l-art ma kienetx qieghed tintuza u thalliet fi stat ta’ abbandun.

Mill-banda l-ohra, l-ilment illi l-hitan thallew fi stat ta’ traskuragni u li r-raba kienet qed tintuza ghal skop ta’ kacca u insib, gie ippruvat oltre kull dubju illi l-hitan fl-ghelieqi illi jiffurmaw l-art meritu tal-kawza odjerna thallew fi stat pjetuz u waqghu f’diversi partijiet tieghu, liema fatt kien hekk kemm qabel ma nbdew il-proceduri odjerni kif ukoll waqt il-mori tal-kawza. Kien biss fl-ahhar tal-proceduri odjerni, kif jidher mir-ritratti esebiti mill-intimat, illi uhud mill-hitan gew riprestrinati u li partjijiet millart bdiet tintuza ghal skopijiet agrikoli. Appart minn hekk, kien ammess mill-intimat stess illi sa waqt li kienu ghaddejin il-proceduri odjerni, huwa kien juza parti mill-ghalqa ghal kacca u kien biss minn hames snin ilu illi huwa waqaf jaghmel kacca minn hemm, minhabba f’regoli godda li dahhlu f’Malta.

Il-Bord ma jistax ma jinnutax illi, filwaqt li huwa minnu illi l-intimat ressaq provi li llum il-gurnata, uhud mill-hitan huma fi stat tajjeb ta’ tiswija u li partijiet mill-art qieghda tintuza ghal skopjijiet agrikoli, xorta jirrizulta ben ippruvat illi, fil-mument illi tnediet il-kawza odjerna, l-art ma kienetx qieghda tintuza, kien qed isir kacca fl-ghalqa innifisha u, l-akatr importanti, il-hitan ta’ l-ghalqa kienu fi stat ta’ traskuragni kbira, mitluqa ghall-elementi u fi stat pjetuz, liema fatt jidher car li sehh unikament minhabba f’nuqqas ta’ manutenzjoni kif trid is-sengha u l-arti, waqt li dinal-art kieneu fil-pussess taghhom.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra ix-xhieda u dokumentazzjoni kollha prodotta u sema lill-partijiet

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi

Jichad l-eccezzjonijiet kollha tar-rikorrent Saviour Schembri u

Jiddikjara illi, a tenur ta' l-artikolu 4(2) (d) u 4(2) (f) tal-Kap 199, ir-rikorrenti ghandhom id-dritt illi jirreprendu l-art meritu tal-kawza odjerna tal-kejl ta' 16-il tomna, kif indikat mir-rikorrenti stess fix-xhieda taghhom, maghrufa bhala 'Tal-Ghesiel', kif ahjar deskritta fis-'site plan' esebita a fol 85 tal-process, u ghalhekk

Jilqa' it-talbiet attrici kif dedotti, kif fuq ahjar spjegat u tordna lill-intimat sabiex, fi zmien tlett xhur millum, jizgombraw mill-porzjon ta' raba ta' sittax-il tomna maghrufa bhala 'Tal-Ghesiel', kif ahjar deskritta fis-'site plan' fuq imsemmija u jirilaxxjaw il-pussess vakanti ta' l-istess art a favur tar-rikorrenti entro tali periodu ta' tlett xhur.

Spejjez tal-proceduri odjerni ikunu kollha a kariku ta' l-intimati in solidum bejniethom.

< Sentenza Finali >

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