MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA
MAGISTRAT DR. FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2014

Rikors Numru. 13/2007/1

Carmel **Spiteri u Rosemarie Spiteri**

vs

Joseph Psaila u Frans Psaila u, b'digriet datat 9 ta' Jannar 2011, Agnes Psaila gie kjamata in kawza

Illum 26 ta' Marzu 2014

Il-Bord,

Ra ir-rikors ippresentat fl-10 ta' Ottubru 2007 mir-rikorrenti fejn huma stqarrew li jikru razzett "Psaila Farm, Sqaq Garnaw fil-limiti ta' Luqa, liema razzett jinkuldi raba tal-kejl superficjali ta' tomnejn, lill-intimati bi qbiela ta' ghaxar Liri Maltin (Lm10) tithallas bis-sena b'lura kull 15 ta' Awissu. Ir-rikorrenti sahqu illi l-intimat ma humiex qed jiehdu hsieb sewwa tar-raba in kwistjoni u dana peress illi ma ghamluxmanteniment tar-razzett li qieghed fi stat hazin hafna u r-raba ma huwiex qed jigi uzat ghal biedja izda parti sostanzjali qieghed jintuza bhala dumping site. Huma ghalhekk tali illi, prevja il-liwkdazzjoni tal-kumpens li tista tirrizulta lill-Bord, tawtorizzahom ma jgeddux il-kirja fl-iskandenza li jmiss u ghalhekk jirreprendu l-pussess ta' l-art fuq deskritta.

Ra ir-risposta ta' Joseph Psaila ippresentata fit 23 ta' Novembru 2007 fejn sahaq illi dina ma kienetx l-ewwel darba illi ir-rikorrenti intavolaw azzjoni simili, peress illi, permezz ta' rikors 5/83 fl-ismijet '*Emanuel Spiteri vs Carmelo Psaila*' huma gia ippruvaw jitterminaw il-kirja, izda bla success. Sahaq ukoll illi ma hemm ebda cirkostanza skond kif pprovdut fl-Artikolu 4(2) (d) u (f) tal-Kap 199 li tista twassal sabiex jitkecca.

Ra ir-risposta ta' Francis Psaila ippresentata fid 29 ta' Novembru 2007 fejn sahaq illi ma huwiex minnu li r-razzett huwa fi stat hazin hafna jew li r-raba ma kienetx qed tintuza ghall-iskop li ghaliha inkriet, u ghalhekk it-talbiet attrici kellhom jigu michuda. Sahaq ukoll illi r-raba u r-razzett huwa fonti ta' ghijxien ghalih u ghall-membri tal-familja tieghu u ghalhekk ghandhom il-protezzjoni tal-Ligi.

Ra l-inkartament tal-kawza fl-ismjiet '**Emanuel Spiteri vs Carmela Psaila**' (Rikors 5/83), ippresentat fit 18 ta' Mejju 2009, f'liema proceduri ir-rikorrent kien talab ir-ripreza tal-propjeta meritu tal-kawza odjerna peress illi kellu bzonn l-istess ghalih u ghal familja tieghu izda l-Bord, fid-decizjoni moghtija fis 7 ta' Lulju 1989 kien ddecieda illi l-propjeta hija fonti principali ta' l-ghijxien ta' l-intimata u gahlhekk cahdet it-talba.

Ra ix-xhieda ta' **Perit Tancred Mifsud**, prodott mir-rikorrenti, moghtija fl 14 ta' April 2008 u ir-rapport minnu redatt u ppresentat ma' l-att promotur.

Ra illi fl-14 ta' April 2008, il-Bord appunta lill-Periti Godfrey Vella u Joseph Jaccarini sabiex jassistuh.

Ra ix-xhieda ta' **Carmelo Spiteri** moghtija fl 1 ta' Dicembru 2008 u ir-ritratti minnu esebiti kif ukoll dik tat-2 ta' Frar 2009.

Ra ix-xhieda tar-rappresentant ta' estate management division fil-government property division, **Peter Mamo**, moghtija fil 15 ta' Marzu 2010 u fit 23 ta' Gunju 2010 u pjanta minnu esebita li turi li parti mill-propjeta li tmiss ma Triq il-Kunsill ta' l-Ewropa kienet giet espropriata mill-Gvern.

Ra ix-xhieda ta' **Simon Darmanin**, Perit ma' Transport Malta, moghtija fit 23 ta' Gunju 2010.

Ra ix-xhieda ta' enforcement offices tal-Biccerija, **Joseph Zammit**, moghtija fit 23 ta' Gunju 2010 , fit 3 ta' Novembru 2010 u fl 14 ta' Ottubru 2011, fejn irrizulta illi l-permess biex irabbi l-majjali ma giex imgedded mis-sena 2010 'l quddiem filwaqt illi l-permess biex irabbi naghag, moghoz u annimali simili twaqqaf fis-sena 2006 meta, wara spejzzjoni, giet stabbilit illi ma kien hemm ebda annimali ta' dana it-tip f'tali post. Irrizulta wkoll illi l-fond ghandu permess biex irabbi t-tigieg fuq Demis Psaila, liema permess qabel kien jghajjat lill-missieru Joseph Psaila. Hemm ukoll l-istess tip ta' permess fuq isem Frans Psaila.

Ra ix-xhieda tar-rappresentant tad-Dipartiment tal-Agrikultura, **Marlon Apap**, moghtija fit 23 ta' Gunju 2010 u fit 3 ta' Novembru 2010, li qal illi lr-raba hija registrata maghhom taht isem Francis Psaila.

Ra ir-rapport tal-Periti imqabbda mill-Bord, il-**Perit Godfrey Vella** u **il-Perit Jos M Jaccarini**, ippresentat fit 23 ta' Gunju 2010.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Valerio Schembri** moghtija fit 3 ta' Novembru 2010 illi esebixxa rapport illi huwa rrediga fuq istruzzjonijiet ta' l-intimat, liema rapport igib id-data tat 12 ta' Novembru 2007.

Sema ix-xhieda ta' **Joseph Psaila** moghtija fl 14 ta' Ottubru 2011 u fil 21 ta' Frar 2013.

Ra l-affidavit tal-kjamata in kawza **Agnes Psaila**, omm Joseph u Frans Psaila, ippresentat fit 8 ta' Frar 2013.

Ra ix-xhieda in kontro ezami ta' Agnes Psaila moghtija fil 5 ta' Lulju 2013 quddiem l-Assistent Gudizzjarju..

Sema ix-xhieda in kontro ezami ta’ Carmel Spiteri moghtija fl-24 ta’ Ottubru 2013.

Ra illi fl-24 ta’ Ottubru 2013 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippresentaw.

Ra in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Carmel Spiteri ippresentat fit 8 ta’ Novembru 2013 u dik ta’ Joseph Psaila ippresentat fil 11 ta’ Dicembru 2013.

Ra illi fit 12 ta’ Frar 2014 il-kawza giet differita ghallum ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Il-kawza odjerna tirrigwarda talba ta’ ripreza ta’ fond ossija razett flimkien ma’ tomnejn raba adjacenti mieghu, bl0isem ta’ ‘Psaila Farm’ go Sqaq Garnaw, Luqa da’ parte tar-rikorrenti abbazi tal-fatt illi l-fond huwa fi stat hazin ta’ manutenzjoni u li r-raba ma kienetx qieghda tintuza ghal skopijiet agrikoli.

Ir-rikorrenti, biex jisustanzjaw it-talba taghhom, ipprezentaw rapport tal-Perit taghhom, Tancred Mifsud, fejn dana, fil 21 ta’ Awissu 2007, irrediga rapport illi fiha sseta jikkonstatata illi l-post, li kien qieghed jintuza sabiex jitkabbar it-tajr ossija tigieg, ma kienx fi stat tajjeb ta’ mantuenzjoni, tant illi kien jidher illi l-post kellu hsarat stutturali konsiderevoli. Apparti minn hekk, jirrizulta illi l-art agrikola illi ticcirkonda r-razzett, li t-tnejn flimkien jikkostitwixxi l-propjeta meritu tal-kawza odjerna, ma kienetx qieghda tintuza u kienet, attwalment, qed tintuza sabiex jingabar l-imbarazz.

L-intimat, da parte tieghu, ippresenta rapport tal-perit taghhom Valerio Schembri, fejn dana, fit 12 ta’ Novembru 2007, irrediga rapport illi fiha seta jikkonstatata illi l-post kien qieghed jintuza ghat-trobbija tat-tigieg izda kien fi stat ta’ indafa tajba. Apparti minn hekk, il-Perit ta’ l-intimati ikkonkluda illi l-post huwa strutturalment f’sahhtu u, ghajr ghal xi affarjiet minimi bhala hsarat, ma kienx jidher illi l-fond kellu hsarat konsiderevoli. Apparte minn hekk, il-perit irrileva illi ma kienx minnu li l-art ma kienetx qed tintuza u sahaq illi dina l-art qieghda tintuza u ippresenta ritratti li juri li l-art kienet mahduma.

Rinfaccjat b’zewgt rapport ta’ Periti stabbiliti li jaghtu verzjonjiet konfliggenti bejniethom, il-Bord qabbad zewgt Periti taghha sabiex jaccedu fuq il-post u jaghmlu l-kostazzjonijet taghhom.

Fil-5 ta’ Gunju 2008, il-Periti Godfrey Vella u Jos M Jaccarini ippresentaw ir-rapport taghhom wara illi dawna ghamlu zewgt accessi fuq il-fond fil 15 ta’ Mejju 2008 u is-27 ta’ Gunju 2008, liema periti ghamlu is-segwenti osservazzjonijiet illi ser jigu kkwotati fis-sentenza ghal-kompletezza taghha.

> *“Il-propjeta imsemmija fir-rikors, cioe’ razzett li jismu “Psaila Farm”, Sqaq Garnaw, limiti ta’ Hal Luqa, jikkonsisti f’binja li kienet giet mibinija fis-sena 1957, mibnija mill-Gvern wara li r-razzett originali kien twaqqa biex titwessgha t-triq arterjali li tieghu ghall-Ajruport Internazzjonali ta’ Hal-Luqa. Dan ir-razzett kien jinketa lill-missier l-itnimati Francis u Joseph Psaila, li llum ihallsu is-somma ta’ €23.39 fis-sena.*

> ....
>
> *L-ambjenti deskritti jidhru li ilhom ma jintuzaw. L-art jew raba li ghandu mieghu dan ir-razzett tintlehaq minn xatba tal-hadid ossija "gate" gholja mill-isqaq. Il-Membri Teknici nnuttaw zewt strutturi baxxi, li jidhru li zdiedu b'mod temporanju li x'aktarx li kienu jservu ghal xi trobbija ta' annimali, ghalkemm dehru li kienu ilhom ma jintuzaw. L-art li ghandha estensjoni ta' xi zewgt itmiem u nofs taghti aspett li ma tinhadimx.*
>
> *L-istat li jinsab fihom l-ambjenti spezzjonati waqt l-access inkluz l-art li hemm, juri, li dawn ilhom ma jintuzaw u jinsabu fi stat ta' abbandun. Waqt li l-fatt li l-Membri kellhom jistennew, u sahansitra zammew access iehor minndak avzat ghall-ewwel darna, taghhom indikazzjoni li bejn l-ahwa intimati hemm xi arrangament dwar l-uzu ta' din il-propjeta'.*
>
> *Fic-cirkostanzi l-membri Teknici tal-Bord jidhrilhom li l-propjeta' hija fi stat ta' abandun u mhix qed tintuza ghall-iskopijiet tal-inkwilin originali."*

Ikkunsidra

Peress illi t-talba attrici hija bbazata, fost affarjiet ohra, fuq il-fatt li halla li jkun hemm traskuragni b'mod illi giet ikkagunata hsara, kif pprovdut fl-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199, il-Bord jaghmel referenza ghal kawza **Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella** deciza fit 2 ta' Ottubru 2008 mill-Bord u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil 15 ta' Lulju 2009 fejn il-principji generali dwar l-uzu tal-fond u l-hsara li jista jigrilha gew ikkunsidrat fid-dettall.

> *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).*

Fil-kawza **Nicholas Jensen et vs Emanuel Galea** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju 2005, sar imbgha referenza dwar x'ghandu jinftiehem minn uzu tar-raba fil-kuntest tat-talba illi l-art ma hijiex qieghed tintuza ghall-iskopijiet li kienet lilhom originalment mikrija, u dina qalet:-

> *Premessi dawn il-varji aspetti estratti mill-aggravji, jinghad qabel xejn, bhala oservazzjoni introduttiva ta' indoli generali, illi l-kuntratt ta' kiri ta' fond rustiku, tnehhi certi tipi partikulari fejn ikun hemm arrangamenti assocjati bhal per ezempju l-koltivazzjoni tar-raba flimkien mat-trobbija ta' bhejjem, di regola ghandu bhala oggett il-godiment ta' haga produttiva u ghalhekk l-affitt ta' raba jista' jigi definit bhala l-lokazzjoni ta' art ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli versu l-korrispettiv ta' qbiela;*
>
> *Minn dan jemergi l-obbligu fil-gabillott kerrej li jikkoltiva r- raba u li jaghmel uzu minnha qua bonus paterfamilias, u skond id-destinazzjoni taghha. L-obbligu hu dak allura li l- kerrej jikkonduci gestjoni produttiva u jezercita attivita` agrarja. Kif espress fid-decizjoni fl-ismijiet "Markiz Joseph Scicluna -vs- Joseph Bezzina et", Appell, 6 ta' Ottubru 1999, "meta l-ligi titkellem dwar l-uzu tar-raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodott";*
>
> *Naturalment huwa lecitu li jigi sottolinejat illi l-art mikrija trid tkun suxxettibbli ta' koltivazzjoni;*

Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Markiz Joseph Scicluna vs Joseph Bezzina et** deciza fis-6 t'Ottubru 1999 u citata b'approvazzjoni kem fil-kawza fuq imsemmija kif ukoll fil-kawza Fortunata Callus u zewgha Emanuel Callus vs Maria Farrugia deciza mill- Qorti ta-Appell fl- 20 ta' Ottubru 2003:

> *"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.*

Ikkunsidra

Tenut kont tal-fatt illi l-periti taz-zewgt partijiet taw verzjoni tal-fatti illi certament kien jaqbel lill-min kien qabbadhom sabiex jaghmel ir-rapport, il-Bord ser ikollu jistrieh fuq ir-rapport illi ghamlu l-esperti taghha stess, ossija il-Periti imqabbda minnha, liema Periti waslu ghal konkluzjoni illi "*l-propjeta' hija fi stat ta' abandun u mhix qed tintuza ghall-iskopijiet tal-inkwilin originali*".

Il-Bord jinnota li l-intimat jipprova jghid illi ir-rikorrenti gia kienu ipprocedew kontrihom, izda minghajr success. Filwaqt illi huwa minnu li kien hemm gia kawza bejn il-partijiet, il-Bord jirrileva illi l-bazi ta' dik il-kawa kienet ir-ripreza tal-fond ghalluzu personali ta' missier ir-rikorrenti, li dak iz-zmien kien nieda l-kawza. Il-kawza odjerna ghandha premessi totalment differenti, ossija il-hsara fil-fond mikri u in-nuqqas ta' uzu tal-fond agrikolu.

Il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux jistrieh fuq il-konkluzjonijiet illi l-abbli Peritu tieghu wasslu ghaliha, u ghalhekk jikkonkludi illi huwa minnu li l-intimati naqqsu milli jaghmlu uzu tal-propjeta' ghall iskop agrikolu illi hemm kien lilhom mikri originalment u li abbanduna il-post b'mod illi gara hsara lill-fond.

Konkluzjoni

Il-Bord

Wara illi ra il-provi kollha prodotti u ra ix-xhieda kollha proditta.

Wara illi sema ix-xhieda u ra ir-rapport tal-Periti minnha mqabbda

Jghaddi biex tiddeciedi l-kaz billi

Jilqa it-talba attrici kif dedotta u tiddikjara illi l-intimati naqqsu milli jiehdu hsieb kemm ir-raba ta' tomnejn kif ukoll ir-razzett li hemm flimkien ma' tali raba' bl-isem ta' "Psaila Farm", Sqaq Garnaw fil-limiti ta' Hal-Luqa, u ghalhekk, peress illi l-premessi stabbiliti fl-Artikolu 4(2) (d) u (f) tal-Kap 199 jirrizultaw,

Jichad l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimati kollha u

Tordna lill-intimati sabiex jivvakaw il-fond sa mhux aktar tard minn tlett xhur millum b'dan illi, wara t-trapass ta' tali periodu, ir-rikorrenti huma awtorizzati sabiex jirriprendu l-pussess tar-razzett u l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna u jkun jitqies illi l-oggetti kollha li jinstabu gewwa tali fond wara it-trapass ta' tali periodu ikunu gew abbandunati mill-intimati u ghalhekk ir-rikorrenti ikunu jistghu jiddisponu minnhom kif iridu huma.

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

< Sentenza Finali >

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