MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

Rikors Numru 5/2009

Villa Fermaux Limited (C-23337) u Dernise Farm Limited (C-25798)

vs

Joseph u Mary konjugi Cassar

Illum 30 ta' Settembru 2015

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fis 17 ta' Marzu 2009 fejn stqarrew illi, permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Lulju 2003, il-kumpanniji esponenti xtraw bejniethom porzjon ta' art fil-kejl superficjali komplessiv ta' sebghin tomna illi tinsab go Misrah Strenju, limiti taz-Zejtun.

Illi parti minn dina l-art illi huma xtraw hija okkupata mill-intimati b'titolu ta' qbiela ta' erbgha Euro u sitat u sittin centezmu (€4.66) pagabbli kull hmistax ta' Awissu.

Ir-rikorrenti ikkontendew illi, fis-sentejn precendenti l-ahhar pagament, l-ghalqa thalliet ma tinhadimx ghal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi, kifukoll illi naqqsu milli jsewwu u jzommu fi stat tajjeb il-hitan tar-raba u naqsu milli jharsu kundizzjonijet ohra tal-kirja.

Ghalhekk huma talbu illi l-Bord jawtorizzahom jirriprendu pussess ta' l-ghalqa, prevja, jekk hu mehtieg, kumpens.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mar-rikors promotur.

Ra ir-risposta ta' l-intimati ippresentata fil 11 ta' Mejju 2009 fejn, fis-succint, cahdu t-tabliet attrici stante illi ma kienux veritjeri u sahqu illi ir-rikorrenti kienuq ed jaghmlu minn kollox sabiex jippruvaw jizgumbraw lill-intimati.

Ra l-affidavit ta' **Alex Mercieca** ippresentat fil 15 ta' Gunju 2009 flimkien ma' dokumentazzjoni.

Ra ix-xhieda in subizzjoni ta' **Joseph Cassar** moghtija fil 15 ta' Gunju 2009.

Ra ix-xhieda ta' **Philip Sammut**, Enforcement Officer fi hdan l-Awtorita' tal-Ippjanar, moghtija fil 15 ta' Gunju 2009.

Ra illi fis 26 ta' Ottubru 2009 il-Bord innomina lill-Periti Joseph Jaccarini u il-Perit Renato Laferla sabiex jikkontstatw dwar il-bini illi hemm fl-art meritu tal-kawza odjerna.

Ra ir-rapport tal-Periti Jaccarini u Laferla presumibbilment ippresentat fis 6 ta' Ottubru 2010.

Ra ix-xhieda tal-Perit Arkitett **Edgar Caruana Montalto** moghtija fit 13 ta' April 2011.

Ra ir-relazzjoni ta' l-istess Perit Edgar Caruana Montalto esebit fl-atti tal-kawza 4/09 fl-ismijiet 'Villa Fermaux Limited et vs Lorenzo Desira et' a fol 74 sa 105 tal-process, illi kienet miexja flimkien mal-kawza odjerna sakemm il-partijiet eventwalment ittransigew il-kaz fit 28 ta' Jannar 2013 u, fil 25 ta' Novembru 2013 il-Bord ordna illi l-provi migbura f'din il-kawza kif ukoll fil-kawza 6/09 fl-ismijiet 'Villa Fermaux Ltd et vs Carmelo Schembri' jigu kkunsidrati bhala parti mill-provi fil-kawza odjerna, sa fejn applikabbli.

Ra illi fl-1 ta' Gunju 2011 is-socjeta rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Sema x-xhieda ta' l-intimat **Joseph Cassar** moghtija in ezami fl-24 ta' Ottubru 2012 u fit 28 ta' Frar 2013 fejn esebixxa decizjonijiet tal-Qorti moghtija precendentement in rigward ma' proceduri ohra mibdija mis-socjetajiet rikorrenti kontra l-intimati.

Sema x-xhieda tal-**Edgar Caruana Montalto** moghtija fl-24 ta' Ottubru 2013.

Ra id-domandi in eskussjoni illi l-intimati ghamlu lill-Periti Teknici fit 2 ta' Gunju 2004.

Ra illi in vista tal-mewt tal-Perit Renato Laferla kif ukoll in vista tal-problemi ta' sahha tal-perit Joseph Jaccarini, id-domandi maghmulha mill-intimat baqghu mhux risposti u l-Bord, fid 29 ta' Ottubru 2014, iddikjara il-provi kollha maghluqa u differixxa l-kawza ghat-trattazzjoni finali.

Ra illi fil 21 ta' Jannar 2015 il-partijiet ftehmu illi jsiru sottomissjonjiet bil-miktub.

Ra is-sottomissjonijiet tas-socjeta rikrorenti ippresentata fit 3 ta' Marzu 2015.

Ra illi fis 29 ta' April 2015, wara illi sottomissjonijiet ta' l-intimat ma dahhlux, il-kawza thalliet ghas-sentenza ghall 10 ta' Gunju 2015.

Ra illi fid 9 ta' Gunju 2015 gew ippresentati is-sottomissjonijiet ta' l-intimati u ghalhekk il-Bord idifferixxa l-kawza ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi s-socjetajiet rikorrenti xtraw porzjon ta' art fil-kejl totali ta' sebghin tomna, liema art kienet gia fil-pussess ta' varji gabilotti, kull wiehed jaghmel uzu minn porzjon ta' l-art komplessiva mixtrija mis-socjetajiet rikorrenti.

Jirrizulta illi, fost dawn l-artijiet, l-intimat kellhom fil-pussess taghhom bicca art, illi qatt ma giet indikata fid-daqs taghha izda illi tidher indikata fil-pjanta annessa mar-rikors promotur, a fol 10 tal-process bhala Dok B, liema art giet indikata bil-blue fejn jidher l-isem 'Giuseppe Cassar' – il-korretteza ta' l-indikazzjonijiet ta' tali pjanta qatt ma giet kontradetta u ghalhekk qieghda titqies bhala korretta.

Jirrizulta illi, wara access illi sar fit 30 ta' Marzu 2010, f'rapport atipiku kif redatt mill-mibki Perit Renato Laferla deher illi tali espert, flimkien mal-Perit Joseph Jaccarini, setghu jistabilixxu illi fl-art imqabbla lill-intimati instabu illi gew mibnija kumpless ta' varji kmamar kollha interkonnessi u abitabbli, li fiha hemm inkluz ukoll kcina, u f'parti mill-ghalqa kien hemm mibnija ghadira kbira intiza ghall kacca tal-borok flimkien ma' sigar ta' Eucalyptus.

Irrizultalhom ukoll illi f'parti zghira mill-ghalqa, kien qieghed jinzara il-ful.

Jirrizulta, skond ix-xhieda ta' Joseph Cassar stess, illi fil-bini illi hemm f'tali ghalqa, huwa qieghed jghix u jirrizulta illi, fost affarjiet ohra, juza l-ghalqa ukoll sabiex jzomm gebel illi huwa juza fix-xoghol tieghu, li huwa jahdem ukoll gewwa l-istess ghalqa u eventwalment jiehdu mieghu sabiex jinstallah fejn hemm bzonn – vide xhieda a fol 86 tal-process.

Ikkunsidra

Fil-kawza odjerna, is-socjetajiet attrici ressqu zewgt istanzi illi abbazi taghhom huma kienu qed jitlobu r-ripreza ta' l-art:

1. il-fatt illi l-ghalqa ma inhadmietx ghall mill-anqas tnax-il xahar konsekkutivi
2. il-fatt illi naqqsu li milli jsewwu u jzommu fi stat tajjeb il-hitan u li abitwalment naqsu li jharsu kondizzjonijiet ohra tal-kirja.

Mill-provi prodotti, jirrizulta indisputat illi l-art meritu tal-kawza odjerna ma hijiex qieghda tintuza principalment ghall-uzu agrikolu, izda qieghda tintuza ghall-skopijiet ohra. Di fatti, jirrrizulta illi l-art qieghda tintuza principalment ghall skopijiet rikreattivi u ta' abitazzjoni, u dana billi inbena kumpless ta' kmamar fuq l-art illi fih huwa jghix flimkien mal-familja tieghu filwaqt illi parti mill-art giet zviluppata ghall kacca, u dana billi nzerghu sigar ta' l-Eucalyptus kif ukoll giet installata vaska ta' l-ilma imdaqqsa.

Jirrizulta wkoll, mill-istess provi, illi fuq tali art l-intimat izomm diversi knatan tal-gebel illi huwa imbghad jahdem fuqhom ghax-xoghol tieghu, u ghalhekk qieghed juza parti mill-art biex jistiva l-materjal illi huwa juza f'xogholu.

Finalment, jirrizulta illi l-intimat jaghmel uzu minn parti zghira ta' l-art ghall-skopjiet agrikoli, u dana billi jizra ftit hxejjex ghall-konsum personali tieghu.

Ikkunsidra

Fl-ambitu tat-talba tas-socjeta rikorrenti, ossija dik ibbazata fuq l-Artjolu 4 (2) (f) tal-Kap 199 tal-Ligijet, il-Bord jaghmel referenza ghal dak li ntqal fil-kawza **Nicholas Jensen et vs Emanuel Galea**, deciza mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju 2005, fejn il-Qorti ta' l-Appell tkellmet dwar x'ghandu jinftiehem bhala uzu tar-raba fil-kuntest ta' akkuzi illi l-art saritilha hsara billi intuzat ghal skopjijiet ohra, u dina qalet:-

Premessi dawn il-varji aspetti estratti mill-aggravji, jinghad qabel xejn, bhala osservazzjoni 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;

Fl-istess sentenza, jinghad ukoll is-segwenti:

"In linea ta' principji ma jistax ikun disputat illi meta kerrej juza r-raba jew parti minnha bhala speci ta' mahzen jew garage ghat-tqeghid fiha ta' karozzi qodma biex minnhom jestraji l-ispares ghas-sengha principali tieghu ta' mekkanik, dan igib ksur tal-kundizzjonijiet tal- kirja [subparagrafu (f)] billi hu ma setax juza r-raba ghal tali skop. Ara a propozitu sentenza fl-ismijiet "Rosalie Mifsud et -vs- Carmelo Pace Gasan et", Appell, 28 ta' Frar 1994, fejn irrizulta li l-kerrej uzu l-ghalqa ghall- magazzinagg ta' irham konness man-negozju tieghu"

Jirrizulta ampjament ippruvat illi l-intimati, fil-kaz odjern, utilizza l-art ghall-skopijiet ohra li ma humiex dawk agrikoli, u dana billi bnew dar residenzjali gewwa tal-art kif ukoll utilizzaw partijiet ohra ghall-skopijiet rikreattvi. Il-Bord qatt ma jista jikkondona l-uzu ta' art ghall-skopjijiet ohra ghajr ghal dawk intizi originalment fil-qbiela moghtija lill-precedessuri ta' l-intimat u il-fatt li kamra zghira giet zviluppata f'kumpless ta' kmamar abitabbli u intizi bhala residenza u ghall-uzu ta' rikreazzjoni hija prova sufficjenti illi l-art ma hijiex qieghda tintuza ghall-iskop originalment intiz. Ghalhekk it-talba attrici ghar-ripreza tal-art abbazi tal-fatt illi naqsu li jharsu l-kondizzjonijiet tal-kirja giet ampjament ippruvata.

Il-Bord jirrileva wkoll illi, la darba kienet ghazla ta' l-intimat illi jaghmel l-izvilupi varji fuq l-art tas-socjeta rikorrenti, ma hemm ebda raguni ghaliex dana il-Bord ghandu jillikwida xi kumpens illi huwa dovut lill-intimat mis-socjeta rikorrenti stante illi huwa inaccettabbli li wiehed jinghata kumpens ghall-zvilupp li sar minghajr il-permess tas-sid, ossija is-socjeta rikorrenti, u b'mod illegali.

Konkluzjoni

Il-Bord

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddienu,

Wara illi ra ir-rapport mil-Periti minnu mqabbda,

Wara illi ra in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet

Jghaddi biex jaqta u jiddecidi l-vertenza billi

Jichad l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimat,

Jilqa t-talbiet attrici u ghalhekk jawtorzzahom jirriprendu l-pussess tar-raba kollha indikata fl-avviz promotur u jordna lill-intimat sabiex jivvaka tali raba sa mhux aktar tard minn tlett xhur mid-data tas-sentenza definittiva.

Spejjez tal-proceduri odjerni ikunu kollha a kariku ta' l-intimat.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur