MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Rikors Numru 12/2011

Carmel Gatt (ID 524728), Emanuel Gatt (ID 278160), Giustina Sammut (ID 144857M), Josephine Azzopardi (ID 906751M), Liberata Bugeja (ID 245154M), Philippa Micallef (ID 873752M) u Charles Gatt (ID 747762M) u, b'digriet datat 18 ta' Gunju 2012, l-atti ta' Carmel Gatt gew trasfuzi f'isem Emanuel Gatt (ID 278160), Giustina Sammut (ID 144857M), Josephine Azzopardi (ID 906751M), Liberata Bugeja (ID 245154M), Philippa Micallef (ID 873752M) u Charles Gatt (ID 747762M)

vs

Emanuel Cortis (ID 781035M) u Pawla Cortis (ID 725828M)

Illum, 22 ta' Frar 2017,

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fil 15 ta' Settembru 2011 fejn ir-rikorrenti stqarrew illi huma propretarji ta' porzjon diviza mill-ghalqa maghrufa bhala 'Ta Bagozz' sive 'Ta Gadozza', fil-kontrada ta' San Gakbu, fil-limiti ta' Haz-Zebbug, tal-kejl superficjali ta' cirka elfejn tmien mija u tmintax-il metru kwadru (2,818 mk), liema ghalqa hija mqabbla lill-intimati bi qbiela ta' hames Euro u tnejn u tmenin centezmu (€5.82) fis-sena.

Ir-rikorrenti stqarrew illi l-intimati aggravaw l-ghalqa billi wessghu u estendew s-servitu' esistenti favur terzi konsistenti f'passagg, billi hadu bicca mill-ghalqa.

Ir-rikorrenti stqarrew ukoll illi biddlu l-uzu ta' l-ghalqa billi m'ghandhiex tintuza ghal skopijiet agrikoli imma qieghda tintuza ghal skopijiet ta' divertiment billi parti mill-ghalqa giet ikkonvertita u tintuza biss bhala barbeque area filwaqt illi fil-parti rimanenti l-koltivazzjoni hija limitata ghall-qamh biss.

Finalment, ir-rikorrenti stqarrew illi l-intimati bnew ukoll stutturi illegali u bla permess fl-istess ghalqa.

Ghalhekk, ir-rikorrenti talbu lill-Bord illi jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-ghalqa u ghalhekk jordna lill-intimati jizgombraw mill-art meritu tal-kawza odjerna.

Ra r-risposta ta' l-intimati ippresentata fit 28 ta' Frar 2012 fejn sahqu, preliminarjament, illi r-rikorrenti ma humiex il-legittimi kontraditturi peress illi hemm terzi li huma propretarji ta' l-istess art u ghalhekk kellhom jippruvaw it-titolu taghhom.. Dwar il-meritu, l-intimati insistew illi t-talbiet attrici kienu infondati fil-fatt u fid-dritt. Sahqu illi kull servitu u trejqa dejjem eseitiet fl-istess wisgha u qisien ghal hafna snin biex taghti access ghall-eghlieqi taghhom u ta' terzi filwaqt illi insistew illi l-ghalqa dejjem kienet u ghadha tinhadem ghal skop agrikolu.

Ra id-dokumentazzjoni esebit mir-rikorrenti in risposta ghall-eccezzjoni li ma humiex il-legittimi kontraditturi esebiti fit 3 ta' April 2012, u partikolarment il-kuntratt ta' divizjoni ta' bicca art akbar li kienet tinkludi l-art meritu tal-kawza odjerna, kif jidher spjegat a fol 47 u il-pjanta li tidher a fol 57 tal-process.

Ra l-affidavit ta' **Liberata Bugeja**, ippresentat fis 27 ta' Gunju 2012. (fol 59)

Ra l-affidavit ta' **Josephine Azzopardi**, ippresentat fis 27 ta' Gunju 2012. (fol 61)

Ra l-affidavit ta' **Emanuel Gatt**, ippresentat fid 9 ta' Lulju 2012. (fol 65)

Ra illi fl-24 ta' Ottubru 2002, in vista tal-hames eccezzjoni imressqa mill-intimati, l-Bord ordna lill-intimati jressqu provi dwar tali eccezzjoni.

Ra l-affidavit ta' **Carmelo Cortis** ippresentat fit 13 ta' Novembru 2012 u rat id-dokumentazzjoni mieghu anness.

Ra illi fit 23 ta' Novembru 2012 il-Bord qabbad lill-Perit Alan Saliba sabiex jezamina d-dokumentazzjoni esebita mill-intimat Carmelo Cortis fl-affidavit tieghu u jivverifika liema parti mill-art, illi hija propjeta tar-rikorrenti, l-intimati qieghin jokkupaw.

Ra ir-rapport tal-Perit Alan Saliba ppresentat fit 22 ta' Jannar 2013 fejn indika illi l-qies ta' l-art propjeta tar-rikorrenti u fil-pussess ta' l-intimati kienet ta' 2,445 metri kwadri (fol 89).

Ra illi fid 9 ta' Mejju 2013 il-Bord idifferixxa l-kawza sabiex tinghata sentenza preliminari dwar il-hames u sitt eccezzjonijiet ta' l-intimati, ossija illi r-rikorrenti ma humiex il-legittimi kontraditturi.

Ra illi fil 25 ta' Novembru 2013 il-Bord cahad dawna z-zewgt eccezzjonijet u ddikjara illi kien jirrizulta illi "r-rikorrenti ghandhom titolu validu ta' propjeta' ghal tali ghalqa illi tifforma parti minn ghalqa aktar illi l-istess intimati jippossjedu".

Sema x-xhieda ta' **Oliver Magro**, rappresentant tal-Awtorita' tal-Ambjent u Ippjanar, moghtija fit-12 ta' Frar 2014, u rat id-dokumentazzjoni minnu esebiti, fejn ikkonferma illi fuq il-bicca art propjeta' tar-rikorrenti, la kien hemm applikazzjonjiet jew permessi ghall-bini u lanqas ma kien hemm xi enforcements.

Ra l-affidavit ulterjuri ta' Liberata Bugeja ippresentat fid 19 ta' Frar 2014.

Ra illi fid 19 ta' Frar 2014 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresnetaw.

Ra l-affidavit ta' **Rupert Schembri** u ta' **Joseph Cortis** ippresentat fit 30 ta' April 2014 u d-dokumentazzjoni minnu esebiti.
Ra id-dokumentazzjoni esebiti mill-intimat fl-24 ta' Settembru 2014.

Sema x-xhieda ta' **Philip Cortis** moghtija fil-15 ta' April 2015.

Sema x-xhieda ta' **Emanuel Agius** moghtija fit 28 ta' Ottubru 2015.

Sema x-xhidea ta' **Alfred Agius** moghtija fil 25 ta' Mejju 2016.

Ra illi fit 13 ta' Lulju 2016 il-partijiet iddikjaraw illi a kellhomx aktar provi x'jressqu w il-kawza setghet tithalla ghas-sottomissjonijet finali.

Ra is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippresentati fis 26 ta' Ottubru 2016.

Ra is-sottomissjonijiet ta' l-intimat ippresentati fl-10 ta' Jannar 2017.

Ra illi fil 11 ta' Jannar 2017 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallu.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi fl-4 ta' April 2007 sar kuntratt ta' divizjoni bejn verji sidien ta' bicca art akbar minn dik meritu tal-kawza odjerna, liema art kienet kollha kemm hi tinhadem principalment mill-intimati.

Jirrizulta illi, bhala konsegwenza ta' tali kuntratt ta' divizjoni, lir-rikorrenti messithom parti mill-art, illi "fiha kejl superficjali ta' cirka elfejn tmien mija u tmintax-il metru kwadru (2,818 mk), konfinanti mill-grigal ma' Triq il-Kbira, mill-punent ma' propjeta tal-familja Preziosi u mix-xlokk ma' propjeta ta' John u Mary Rose konjugi Camilleri" (fol 47)

Jirrizulta illi fil-15 ta' Settembru 2011 ir-rikorrenti intavolaw il-proceduri odjerni fejn talbu lill dina dana l-Bord jawtorizzahom jirriprendu l-pussess ta' l-art propjeta taghha stante illi l-intimati kienu estendew servitu' ta' passagg u taw access lill-terzi kif ukoll illi biddlu l-uzu ta' l-ghalqa minn wiehed ta' skop agrikolu ghal wiehed ta' skop ta' divertiment billi parti mill-ghalqa giet ikkonvertita u tintuza bhala barbeque area u inbnew strutturi illegali.

Jirrizulta illi l-intimat kienu qed jikkontestaw it-titolu tar-rikorrenti w il-qies ta' ghalqa minnhom in pussess u propjeta tar-rikorrenti, u ghalhekk il-Bord appunta lill-Perit Alan Saliba sabiex jiddelinja il-parti tal-ghalqa propjeta' tar-rikorrenti u fil-pussess ta' l-intimati kif ukoll jaccedi fuq il-post.

Jirrizulta, mir-rapport dettaljat tal-Perit Tekniku, li kien jinkludi wkoll ritratti tal-art meritu tal-kawza odjerna, illi:

> *L-intimati jidditjenu tlett porzjonijiet divizi tal-ghalqa magrufa 'Ta Bagozz' sive 'Ta Gadozza' fil-kontrada ta' San Gakbu, fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta, wahda minnhom b'kejl ta' 2,445 metri kwadri u delinjata bl-ahmar bl-ittra 'WXPQ' fuq Dok ASP (fol 95), formanti parti mill-propjeta' tar-rikorrenti.*
>
> *Fuq din l-ghalqa propjeta tar-rikorrenti u fil-pussess tal-intimati hemm parti ccirkondata b'hajt tal-kantun (200mk) lejn il-Lbic fil-punt 'H' ufuq Dok ASP u parti*

ohra li fuqha hemm mibnija parti minn zewgt ikmamar (25mk) lejn in-Nofsinhar fil-punt ‘G’ fuq Dok ASP.

L-istrutturi l-ohra li jinsabu fil-punt ‘F’ fuq Dok ASP jinsabu fuq ghalqa fil-pussess tal-intimati izda propjeta’ ta’ terzi.

Jirrizulta illi abbazi tar-rapport redatt mill-Perit Tekniku unikament sabiex jevalwa l-qies tal-art fil-pussess ta’ l-intimati u propjeta tar-rikorrenti, kif ukoll abbazi tat-talbiet kif redatti, il-Bord ma kellux bzonn iqabbad Membri Teknici sabiex jassistuh a tenur tal-Artikolu 5 (8) tal-Kap 199.

Jirrizulta wkoll illi, skond ix-xhieda ta’ Rupert Schembri (fol 123), l-intimata Paula Cortis mietet waqt il-mori tal-kawza fit 2 ta’ April 2014 u, stante illi ebda mill-partijiet ma talbu sabiex issir il-legitimazzjoni tal-atti wara il0-mewt ta’ Paula Cortis, il-Bord iqis illi “*il-kawza ghandha tkompli f’isem il-mejjet u kwalumkwe sentenza li tinghata f’tali kawza tkun ezegwibbli kontra l-eredi tal-mejjet*”, kif tipprovdi l-Artikolu 810B tal-Kap 12

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-bazi principali ta’ l-azzjoni tar-rikorrenti hija illi saru alterazzjonijiet fil-propjeta u l-uzu tal-propjeta b’mod illi taghtihom id-dritt illi jitolbu r-ripreza ta’ l-art abbazi tal-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199 [ghalkemm ir-rikorrenti ma indikaw ebda ligi fir-rikors promotur taghhom].

Fil-kaz fl-ismijiet **Carmelo Agius vs Frances Bugeja** deciz fil-25 ta’ Novembru 2015, il-Qorti tal-Appell analizzat il-principji gurisprudenzjali dwar il- kwistjoni ta’ alterazzjonijiet fl-immobbli mikri minghajr il-kunsens tas-sid:

> *“F’sentenza <u>Carmen Lia vs Anthony Coreschi</u> tal-10 ta’ Jannar 2007, din il-qorti osservat:-*
>
> > *“In tema legali, hi disposizzjoni cara tal-ligi li l-kerrej, sia ta’ fond urban jew dak rustiku jew agrikolu, hu fl-obbligu li jaghmel mill-haga lokata lilu dak l-uzu li ghalih hi ddestinata l-haga u skond il-mudell konswet ta’ mgieba tal-bonus paterfamilias. Dan, ma ghandux jigi tradott fis-sens assolut illi lill-kerrej ma huwiex konsentit certu jus variandi ghall-ahjar godiment tal-haga purke, s’intendi dan jaghmlu fil-limiti senjalati mid-destinazzjoni maqbula bejn il-kontraenti”.*
>
> *Fis-sentenza <u>Perit Paul Mercieca vs Rosa Debono et</u>, din il-qorti qalet:*
>
> > *“Dak li jghodd hawn, bhala proposizzjoni ta’ dritt, jikkoncerna l-punt jekk, f’kaz ta’ assenza ta’ patt espress jew awtorizazzjoni preventiva, jistghax il-gabbillott jew detentur tal-kirja jaghmel modifikazzjonijiet fil-haga lokata lilu minghajr il-kunsens tas-sid. Kunsens li mhux rikjest ad validitatem mil-ligi li jkun bilfors espress (Art 1564(1) tal-Kodici Civili).*
> >
> > *Tajjeb li jigi notat illi l-ligi specjali (Kap 199) ma ssemmiex, kif hekk taghmel il-ligi ordinarja, illi “il-kerrej, matul il-kirja, ma jista’ jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta’ sid il-kera”. Invece tillimita ruhha ghall-espressjoni “abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja” (Art 4(2)(f)). Fin-nuqqas ta’ ftehim jew ta’ xi patt espress, il-kondizzjoni tal- kera trid tkun indotta mid-disposizzjonijiet generali tal-kuntratt ta’ kera. Inter alia, ghalhekk, l-Art 1564 (1) surreferit. Ghat-tifsira*

tal-principju enuncjat fil-ligi, it-taghlim dottrinali hu fis- sens illi dan ma ghandux jigi ntiz fis-sens li l-kerrej ma jista' jaghmel ebda modifikazzjoni fil-fond. Dan in raguni ghad-deduzzjoni illi gjaladarba huwa ghandu dritt igawdi l-fond allura ghandu jkollu l-fakolta' li jadattah ghal konvenjenzi u ghal bzonnijiet tieghu, b'obbligu naturalment li jpoggih fl-istat li kien jekk ikun irid hekk is- sid. (Laurent, Diritto Civile, Vol XXV No. 253)".

Hi gurisprudenza pacifika li l-kerrej jista' jaghmel tibdil fl-immobbli li qieghed ghandu b'kirja, ghalkemm ma jkunx ottjena l-kunsens tas-sid basta li dan it-tibdil:

(a) ikun parzjali u mhux ta' importanza;

(b) ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni;

(c) ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid;

(d) ikun utli jew necessarju ghall-godiment tal-fond;

(e) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista' jigi b'facilita' eliminat u l-fond ikun jista' jigi repristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel (ara per ezempju Pantaleone Vella et vs John Farrugia deciza mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-26 ta' Marzu 1996)."

Ghalhekk ir-regola generali li ma jistghux isiru nnovazzjonijet fil-fond lokat minghajr il- kunsens tas-sid, m'ghandhiex tinftiehem bhala regola assoluta u hu mholli ghall-apprezzament tal-gudikant dwar l-importanza tat-tibdil li jkun sar."

Jirrizulta, mill-provi prodotti quddiem dana l-Bord, illi r-rikorrenti intavolaw il-proceduri odjerni abbazi tal-fatt illi raw passagg tal-konkos gewwa l-parti tal-ghalqa illi messet lilhom wara d-divizjoni, u kkonkludew illi tali passagg qieghed jaghti dritt lill-terzi.

Jirrizulta wkoll, mill-provi prodotti quddiem dana il-Bord, illi r-rikorrent raw ukoll illi f'parti mill-ghalqa kien hemm barbeque area u, filwaqt illi kkonkludew illi tali barbeque area inbena fuq parti mill-ghalqa illi messet lilhom wara d-divizjoni, ikkonkludew illi ghalhekk l-intimati ma kienux qed jaghmlu uzu agrikolu tal-art taghhom, u ghalhekk kellhom dritt jirreprendu lura l-art.

Jirrizulta, madanakollu, illi dak minnhom mressaq bhala ilmenti ma humiex tali illi jistghu jwasslu lill-dana il-Bord sabiex jordna l-izgumbrament ta' l-intimati mill-parti ta' l-art illi messet lilhom fis-sena 2007 wara d-divizjoni ta' l-istess art ma sidien ohra.

Dana qieghed jinghad ghax, jirrizulta mill-provi prodotti, illi l-passagg illi minnu jilmentaw ir-rikorrent kien passagg illi, kif jidher fir-ritratti esebiti mill-Awtoritajiet kompetenti, kien dejjem hemm filwaqt illi tali passagg ma kienx qieghed jaghti dritt lill-terzi, kif ilmentaw ir-rikorrenti, izda kien qieghed jaghet access lill-intimati stess ghall-partijiet tal-art illi tinstab fil-pussess taghhom u li kienet formanti parti akbar ta' art illi kienet ilha fil-pussess taghhom ghal hafna snin u li kienet sussegwentement giet maqsuma u diviza bejn il-varji sidied fis-sena 2007 – apparti minn hekk, tsli passagg ma irrekax dannu lill-art illi l-intimati qieghdin juzaw ghall-skopijiet agrikoli.

Jirrizulta wkoll ben ippruvat illi dik l-istruttura illi r-rikorrenti ddeskrivew bhala '*barbeque area*' illi ghalhekk, skond ir-rikorrenti, ma kienetx qed "*tintuza ghal skop ta' agrikultura imma ghal skopjijet ta' divertiment*" attwalment kienet tinstab gewwa l-parti ta' l-ghalqa illi hija propjeta' ta' terzi, u ghalhekk tali zvilupp ma sarx fl-ghalqa propjeta' tar-rikorrenti, izda sar f'parti mill-ghalqa illi ma hijiex propjeta' taghhom.

Finalment, mill-provi prodotti quddiem dana il-Bord, jirrizulta ampjament ippruvat illi l-ghalqa illi tinstab fil-pussess ta' l-intimati u li hija propjeta' tar-rikorrenti qieghda attwalment tintuza ghal skopjiet agrikoli u ghalhekk qieghda tintuza ghall-iskopijiet illi kienet inghatat originalment lill-intimati mill-antenati tar-rikorrenti.

Ghalhekk, t-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jintlaqghu.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra id-dokumentazzjoni kollha prodotta u x-xhieda imressqa quddiem il-Bord

Wara illi rat is-sottomissjonijet bil-miktub ta' l-abbli difensuri tal-partijiet

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi

Jastenji milli jiehu konjizzjoni tal-hames u sitt eccezzjonijiet peress illi dawna gia gew ikkunsidrati u michuda fis-sentenza preliminari tal-25 ta' Novembru 2013, u

Jilqa l-eccezzjonijiet l-ohra rimanenti tal-intimati u

Jichad it-talbiet attrici

Spejjez tal-proceduri kollha a kariku tar-rikorrenti.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur