MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum 21 ta' Frar 2018

Rikors Numru 12/2005

Carmelo sive Charles Grima [I.D. Card 117338M], Alfred Grima [I.D. Card Nru, 820935M] u Gemma mart Joseph Brownrigg [I.D. 318542M] ahwa Grima, Carmelina mart il Magistrat Gawdenz Borg [I.D. Card Nru. 73537M], Maryanne sive Miriam mart it-Tabib Dottor George Vella [ID Card 846547M], Agostina sive Ina mart Carlo Cini [I.D. Card Nru. 809249M] u Angela sive Gillian mart Henry Gauci Borda [ID. Card Nru. 469153M] ahwa Grima, Claude Grima [LD. Card Nru 209574M], Simon Grima [I.D. card Nru. 483466M] u Angelica mart Jonathan Ellul [ID. Card Nru 295469 M] ahwa Grima ulied il meijet Joseph Grima, u Maria armla ta' Frank Grima [I.D. Card Nru. 522845M] bhala mandatarja ta' bintha Vannessa mart Marco William Frazier assenti minn dawn il-Gzeijer, Gordon Grima Baldacchino [ID Card Nru. 322269M], u Edward Grima Baldacchino [I.D. Card Nru. 384167M] ahwa Grima Baldacchino ulied il-mejjet Frank Grima u, fit 3 ta'Mejju 2007, l-atti ta'Alfred Grima gew trasfuzi fuq martu, Victoria Grima w it-tfal tieghu Angelo Grima u Alessandra mart Joseph Spiteri.

Vs

Lawrence Formosa [I.D. Card Nru. 300108M], Carmel Formosa [I.D. Card Nru. 196549 M] u Josephine mart Carmel Formosa [I.D. Card Nru. 228958M] ghal kull interess li jista' jkollha u, wara il-mewt ta' Lawrence Formosa, l-atti gew trasfuzi físem Carmel Formosa fil 21 ta April 2011.

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fit-8 ta' Novembru 2005 fejn ir-rikorrent qalu u talbu s-segwenti:

> *Illi huma jikru lill-intimati sebat (7) itmiem raba', b'barumbara fihom, maghrufa bhala "Tat-Torba" sive "Tal-Kotob" fi Triq Marsaxlokk, fil-limiti taz-Zejtun verso l qbiela ta' ghoxrin Liri Maltin <u>(Lm20.00)</u> fi-sena pagabbli*

<u>fil-15</u> t'Awissu ta' kull sena, l-iskadenza prossima issir dovuta <u>fil-15</u> t'Awissu 2006.

Illi l-intimati naqsu li jharsu l-kondizzjonijiet tal-kirja ta' l-imsemmija sebat (7) itmiem raba', b'barumbara fihom, u dana billi mhux qed juzaw listess raba' ghall-iskop li ghalih inkriet lilhom.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu li dan il-Bord jawtorizzahom sabiex fl iskadenza prossima ta' l-imsemmija kirja tas-sebat (7) itmiem raba, arumbara fihom, maghrufa bhala Torba" sive "Tal-Kotob" fi Triq Marsaxlokk, fil-limiti taz-Zejtun fuq indikati, li tiskadi fil-15 tÁwissu 2006, huma ma jgeddux ulterjorment din l-istess kirja fil-konfront ta'l-intimati u prevja tali awtorizazzjoni ulterjorment jawtorizzahom jirriprendu l-pussess ta'l-0istess raba u ghal tali skop jigi prefiss terminu qasir u perentorju entro liema l-intimati jigu ordnati jizgombraw mill-istess imsemmija raba.

Ra ir-risposta ta'l-intimati ppresentata fil 5 ta'Gunju 2006 fejn laqghu ghal dak mitlub billi qalu s-segwenti:

Preliminarjament, l-esponenti Josephine Formosa mhix legittimu kuntradittur fl-azzjoni proposta mir-rikorrenti, u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

Fil-meritu mhux minnu li l-esponenti naqsu li jharsu l-kundizjoni tal-kirja fit-termini tal-Ligi u lanqas ma hu minnu li mhux qed juzaw ir-raba in kwistjoni ghall-iskop li ghalih jikruh

F'kull kaz, it-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez

Ra illi gew appuntati bhala esperti tal-Bord il-Perit Fred H Valentino u Anthonuy Mifsud.

Ra l-affidavit ta' **Simon Grima** ippresentat fit 28 ta'Ottubru 2008 (fol 34) flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa.

Ra l-affidavit ta' **Claude Grima** ippresentat fit 28 ta' Ottubru 2008 (fol 48).

Ra l-affidavit ta' **Carmelina Borg** ippresentat fit 28 ta' Ottubru 2008 (fol 50).

Ra l-affidavit ta' **Maria Grima** ippresentat fit 28 ta' Ottubru 2008 (fol 48).

Ra l-affidavit tal-**Perit Joseph Formosa** ippresentat fit 3 ta'Frar 2009 (fol 69) flimkien ma'dokumentazzjoni minnu annessa

Ra ir-rapport tal-Membri Teknici ppresentat fit 13 ta'Ottubru 2000. (fol 80)

Ra illi fil 5 ta'Ottubru 2011 il-provi rikorrenti gew dikjarati maghluqa.

Ra l-affidavit ta' **Carmelo Formosa** ippresentat fit 28 ta' Marzu 2012 (fol 108).

Ra ix-xhieda ta' **Raymond Dimech**, prodott mir-rikorrenti fuq ordni tal-Bord, u moghtija fit 23 ta' Novembru 2012 (fol 118) u ra id-dokumentazzjoni ossija mapep u ritratti mehudha mill-ajru u dokumentazzjoni relatati ma'Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq.

Sema x-xhieda in kontro ezami ta' Simon Grima moghtija fil 15 ta'April 2015.

Sema x-xhieda in kontro ezami ta' Carmelina Borg moghtija fis 27 ta'Mejju 2015.

Sema x-xhieda in kontro ezami ta' Claude Grima moghtija fit 28 ta'Ottubru 2015.
Ra illi fil 25 ta'Mejju 2016 l-intimati ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippresentat fil 5 ta'Ottubru 2016.

Ra is-sottomissjonijiet ta' l-intimat ippresentati fit 28 ta'Awissu 2017.

Ra illi fit 18 ta' Ottubru 2017, hekk kif il-Bord kien ser jidifferixxi l-kawza ghas-sentenza, l-konsulent legali tar-rikorrenti talab zmien biex jirregola ruhu fuq dokumentazzjoni esebita.

Ra illi fl-24 ta' Jannar 2018, aktar minn tlett xhur wara, wara illi l-kawza giet differita ghas-sentenza, il-istess konsulent legali tar-rikorrenti deher tard u talab l-isfilz ta' dokumentazzjoni esebita, liema talba giet michuda.

Ra illi fl-24 ta'Jannar 2018 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidrat

Il-Bord, l-ewwel u qabel kollox, ma jistax ma jesprimix id-disappunt kbir tieghu lejn il-fatt illi l-kawza odjerna hadet aktar minn tnax-il sena sabiex tasal fl-istadju tal-ghoti tas-sentenza u illi, sa l-ahhar minuta, baqa jsir minn kollox sabiex jittawwlu ulterjorment l-proceduri, liema fatt ma jaghmel ebda gieh lejn is-sistema Gudizzjarja taghna u ssahhah r-raguni ghan-nuqqas ta' fiducja fl-Amministrazzjoni tal-Gustizzja illi hija bbazata principalment ghad-dewmien esagerat ta' kawzi.

Ikkunsidrat

Dwar il-meritu tal-kaz, fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qieghdin jitolbu r-ripreza tal-art meritu tal-kawza odjerna abbazi tal-fatt illi l-intimat naqqsu milli jharsu l-kundizzjonijiet tal-kirja tal-art illi, r-rikorrenti jiddeskrivu bhala "*sebat (7) itmiem raba, b'barumbara fihom*".

L-intimati, da parte taghhom, jghidu illi, l-ewwel u qabel kollox, Josephine Formosa kellha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju filwaqt illi, ghar-rigward ta' dan mitlub, jinsistu illi huma ma kissru ebda kundizzjonijiet tal-kirja u qed juzaw ir-raba ghall-iskop li ghalih kien mikri originalment.

Il-Bord qabbad Membri Teknikci sabiex jassistuh u, wara access illi sar fit-13 ta'Mejju 2008, kellhom dan x'jirrelataw:

Jirrisulta li hemm access minn Marsaxlokk Rd., Zejtun ghal tali raba fejn hemm il-ghalqa ta' fuq b'superfici ta' cirka 2 tmiem raba li kienet attrezzata fuq sistema tat-tisqija tad-drip u gie osservat illi tul il-hajt tas-sejjieh ta' fuq, kien hemm ghadd ta' dwieli slavagg [mhux imlaqqmin], dell ta' Tina dukkara Bajtar tax xewk, ftit xitel tal-Kappar mal-hitan u jirrisultana l-istess medda dwieli kienu ghadhom kemm gew mahrutin friski Hemm indikazzjoni minn dak li stajna ninferixxu waqt l-access illi kien hemn piuttost ghadd ta haxix hazin qabel ma l-istess raba kien gie mahrut frisk.

Rigwardanti t-tieni habel, kien hemm sigra tal-Lewz helwa, sigra tat Tuffieh, sigra tat-Tut, u erbgha sigar tat-Tin ghadhom zghar cirka 3 snin il-wahda, lewz selvagg ta' cirka 5 snin, 3 sigar tar Rummien, sigra tat-Tufieh tas cirka 3 1/2 snin, sigra tal-Hawh li maz-zmien qalbet ta' lewza tas-selvagg u kien hemm ghadd ta cirka 8n sigriet tal-Lewz Morr. Hemm ukoll superfici ta cirka tomna ikkultivata bi Dwieli, mahrutin ukoll friski u attrezzati fuq il-wire bis-sistema tad Drip. Rigwardanti il-hajt tas-sejjieh oppost ta l-istess habel dan ukoll huwa attrezzat bis sigar tal frott fosthom ghaxra Bajtriet ta' San Gwann ta' cirka 10 snin il-wahda, 8n sigar tar-Rummien, Cawslija u Lewza helwa.

Rigwardanti l-habel fix-xaqliba ta' taht, dana fih superfici ta' cirka tomna u siegh raba u hemm imhawwlin fih 3n sigar taz Zebbug, zewg siggar tatt-Tuffieh fosthom wahda bla hajja, 5n sigar tar Rummien ta' cirka 10 snin il-wahda. Sigra tat Tin, indana sigar ta' 7n Rummien ohra Lewza Tina Zebbuga u Bajtrija ta San Gwann u 3n sigar kbar taz zebbug imdahhlin fis snin Kien hemm ukoll ghad ta Dwieli fuq il-wire attrezzati bid-Drip. Kien hemm ukoll giebja li minnha jissaqqa l-istess raba u li skond l-intimat, waqt l-access iddikjara li jkollhu jdahhal l-ilma ghat tisqija bil Bowser.

Gie osservat ukoll li kien hemm 3n, ambjenti rurali li jintuzaw ghall ghoddod u attrezzi tar Raba u ghall bixx ta' l-ucuh ta' l-istess raba flimkien ma' 3n kamrini ohra fejn jinzammu ghadd ta naghag.

Fl-istess medda ta' raba kien hemm ukoll 3n sigar taz:Zebbug <u>2n</u> Bajtriet ta' San Gwann, <u>9n</u> Sigar tar Rummien, <u>2n</u> sigar tat-tuffiegh, Sigra tac-Cawsli u sigra tal-Hawh mal-gemb ta razzett.

Kien hemm ukoll struttura ta' GARAGE bu 8n travi nterni ta' l-injam u xorok tal-franka u pavimentar tal-art bit-torba imbattam. Osservajna li xúhud minn dawn it-travi kienu pjuttost misjurin ghal kollox u immermrin minhabba perkolazzjoni ta'ilma mill-istess bjut.

Fis-sezzjoni ta Bitha jew mandra osservajna 11n sigar tar Rummien, sigra tal-Laring ohra tal: Lumi, sigra tal Bakkaljaw ghadha zghira u <u>5n</u> sigar dekorattivi tal Palm flimkien ma <u>4n</u> sigar tar Rummien mal hajt tat Triq u <u>6n</u> sigar taz:Zebbug imhawwlin fl-istess zona qrib il bini flimkien ma sigra esotika tar Rand.

Razzett u Barumbara. Kien hemm barumbara fil-faccata illi skond l-intimat Carmelo Formosa qed tintuza ghall-hazna tat-tiben w il maghlef ta' l-annimali izda osservajna li waqt l-access parti mill-istess barumbara, fis-

sular ta' isfel, konsistenti f'ambjent baxx ta' cirka 8f bix-xorok tal-qasba w il-kileb ta' cirka 2:29m x 4:42m x 8f qeghda tintuza bhala ambjent ta' l-irqad fejn kien hemm anzjan mimdud f'sodda Lawrence Formosa ID 300108 fl-eta venerabbli ta' cirka 100 sena. Kien hemm ukoll ambjent iehor bix-xorok tal-qasba w il-kileb, inter komunikabbli ma' l -ambjent precedenti cirka 2:29m x 6:09m x 8f u ged jintuza bhala magazinagg tal-maghlef tal-bhejjem u osservajna li misruq minnu f'rokna ta' l-istess ambjent kien hemm facilitajiet sanitarji fosthom toilet u sink. Kien hemm ukoll ghalma ta' terrazza jew setah fuq quddiem b'pavimentar tal-maghdum tas-siment u li minn hemm tisbokka direttament ghal bitha fuq quddiem konfinanti ma'Marsaxlokk Rd, Zejtun.

Rigwardanti l-istess Razzett kontigwu ma' l-istess barumbara hemm kumpless ta'3n ambjenti zghar inter komunikabbli fil-faccata bi jhnejjiet tal-franka bejniethom bhala divizorju nterni li qed jintuzaw bhala salott ambjent ta'l-ikel u kcina zghira lateralment. Gie osservat illi parti mill-istess saqaf gie mifrud bi travu ta'l-injam bie iservi bhala pastas. Hemmm zewgt ambjenti tas-sodda fuq gewwa accessibbli direttament mill-ambjent tas-salott u mill-ambjent ta' l-ikel, wiehed minnhom bi 3n travi ta'l-injam u xorok tal-franka cirka 3:81m x 3.85m x 9f flimkien ma'ambjent iehor tas-sodda laterali fejn osservajna li kien sar saqaf tal-konkos gdid peress illi s-saqaf originali allegatament kien iggarraf skond l-istess intimat cirka 6 snin ilu cirkas 4:27m x 4:88m x 9f. Kien hemm ukoll kamrin sanitarju tat-toilet u sink accessibbli mill-ambjent tas-salott.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi tul it-tnax-il sena li damu ghaddejjin fl-istadju tal-gbir tal-provi, ir-rikorrenti ressqu biss xhieda ta' uhud mir-rikorrenti stess kif ukoll il-Perit taghhom, il-Perit Joseph Formosa, filwaqt illi l-intimat ressaq biss ix-xhieda tieghu stess.

Jirrizulta illi meta r-rikorrenti kienu ghalqu l-provi taghhom, kienu talbu illi jigi prodott xhud in rappresentanza tal-MEPA, ossija Raymond Dimech, sabiex jixhed dwar infurzar effettwat mill-awtorita, liema xhieda giet debitament awtorizzata.

Jirrizulta wkoll illi, meta l-gbir tal-provi kien maghluq u l-intimat kien qed iressaq is-sottomissjonijiet tieghu, l-intimat ippresenta dokumentazzjoni ulterjuri, ossija il-ktieb tal-qbiela, ghal liema dokumentazzjoni ir-rikorrenti oggezzjona.

Il-Bord josserva illi, ghalkemm il-Bord cahad it-talba tar-rikorrent ghall-isfilz tad-dokumentazzjoni esebita mill-intimat in estremis, minkejja l-fatt li l-produzzjoni ta' tali dokumentazzjoni ma gietx awtorizzata precendentement, tali dokumentazzjoni ma taghmel ebda differenza ghall-konsiderazzjonijiet illi l-Bord ser jghaddi biex jaghmel, ghajr illi ssahhah t-tezi tar-rikorrenti li l-art kienet imqabbla originalment ghal skopijijet agrikoli biss u mhux sabiex ikun hemm residenza wkoll, u dana kif johrog car mir-ricevuta datata 21 ta' Awissu 1932 (fol 190).

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-access illi sar mill-Membri Teknici mqabbda minn dana il-Bord illi sar ftit anqas minn ghaxar snin ilu, illi l-art meritu tal-kawza odjerna ta' sebgha tomniet flimkien mal-barumbara illi kien hemm kien qieghed jintuza kemm ghal skopijiet agrikoli kif ukoll ghal skopijiet residenzjali, fejn jirrizulta illi l-kumpless tal-barumbara gie zviluppat f'abitazzjoni li tinkludi kamra tas-sodda, toilet u sink kif ukoll kien hemm terrazza pavimentat bil-madun tas-siment.

Jirrizulta ukoll illi biswit tali barumbara, inbena wkoll razzett li jinkludi salott, kcina u zewgt kmamar tas-sodda kif ukoll toilet, liema fond huwa utilizat unikament ghal skop residenzjali.

Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi ghalkemm l-Membri Teknici ma setghu josservaw l-ebda prodott illi kien qieghed jigi kultivat dak il-hin, l-eghlieqi, illi kienu jikkonsistu fi tlett ihbula differenti, kienu lkoll mimlija sigar varji li jinkludu Zebbug, Tin, Tuffiegh, Bajtar ta' San Gwann, Rummien, Lewx u Hawh kif ukoll parti kienet mizrugha bi dwieli.

Jirrizulta, ghalhekk, mill-assjem tad-deskrizzjoni moghtija mill-Membri Teknici tal-Bord, illi aktar milli tintuza ghal skopijiet purament agrikoli, l-art meritu tal-kawza odjerna qieghda tintuza kemm ghal skopijiet residenzjali kif ukoll sabiex jinzammew varji sigar ta' frott differenti.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi ghalkemm l-intimat jikkontendi illi huwa jdahhal bejn Lm8,000 sa Lm10,000 fi prodott li jinbiegh fil-pitkalija, l-intimat ma ressaq ebda tip ta' prova in sostenn ta' dan.

Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi rrizulta ben ippruvat illi fuq l-ambjent illi instab gewwa l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna inhareg Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiew Nru 110/12 fis-26 ta' Marzu 2012 (fol 126), liema Infurzar jiddikjara li inhareg abbazi tal-fatt li:

> *"ghandhekk zvilupp minghajr permess li jikkonsisi minn estensjoni ma' binja eziztenti liema estenzjoni tinkludi bini ta' diversi kmamar li qedghin jintuzaw ghall-abitazzjoni kif ukoll bini ta' hajt, saqaf tal-pjanci u pavimentar biswit il-kmamar imsemmija"*

Jirrizulta, ghalhekk, illi mill-assjem tal-provi prodotti mill-partiiet fuq medda ta' tnax-il sena, jirrizulta illi sar zvilupp illegali fl-ghalqa u barumbara li kienet imqabbla lill-antenati ta' l-intimati u tali ghalqa u barumbara ma kienetx qed tintuza unikament ghal skopijijet agrikoli izda kienet ukoll qieghda tintuza ghal skopijiet residenzjali, li jfisser li r-raba meritu tal-kawza odjerna ma kienetx qieghda tintuza ghall-iskop illi ghaliha originalment inkriet, kif indikaw ir-rikorrenti fir-rikors promotur taghhom.

Finalment, il-Bord josserva illi ghalkemm l-intimati qajjmu bhala eccezzjoni preliminari l-fatt li Josephine mart Carmel Formosa kellha tigi liberata mill-osservazzjoni tal-gudizzju, ma ngiebet ebda prova ghala tali eccezzjoni ghandha tigi kkunsidrata posittivament minn dana il-Bord.

Ghaldaqstant, abbazi ta' dak kollu hawn fuq stabblit, it-talba tar-rikorrenti timmerita illi tintlaqa.

Konkluzjoni

Il-Bord,

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

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi

Jichad l-eccezzjonjiet kollha ta' l-intimati

Jilqa t-talba rikorrenti, u ghalhekk

Jordna lill-intimati sabiex, fi zmien tlett xhur mill-lum, jivvakaw is-sebat (7) itmiem raba', b'barumbara fihom, maghrufa bhala "Tat-Torba" sive "Tal-Kotob" fi Triq Marsaxlokk, fil-limiti taz-Zejtun, u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess ta l-istess ghalqa wara t-trapass tal-periodu ta' tlett xhur stipulat hawn fuq.

Spejjez tal-proceduri odjerni ikunu a kariku ta' l-intimati

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur