MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgha ghoxrin (20) ta' Gunju 2018

Rikors Numru 6/13 FDP

Emanuela Caruana (ID 21033), Vincensina Carabott, Doris Cassar, Philip Formosa u Joseph Formosa u, b'digriet tat 23 ta' Frar 2016, Joseph Caruana assuma l-atti ta' Vincenzina Carabott bhala eredi taghha wara il-mewt taghha li sehh fl-1 ta' Ottubru 2015

vs

Guzeppi Schembri (ID 663842M)

Il-Bord:-

Rat ir-rikors promotur ippresentat fit 3 ta' Mejju 2011 fejn ir-rikorrenti talbu lill-Bord is-segwenti:

> *Illi huma s-sidien ta' porzjon ta' art fil-kontrada tal-Qajjenza limiti ta' Birzebbugia, liema art hija indikata fil-pjanta annessa.*
>
> *Illi l-intimat Guzeppi Schembri ilu jikri din l-art versu hlas ta' qbiela ta' €6 li tithallas kull sena fil 15 ta' Awwissu.*
>
> *Illi l-intimat bena strutturi minghajr il-kunsens tar-rikorrenti u minghajr il-permess mehtiega skond il-Ligi u dan b'dannu ghall-istess rikorrenti.*
>
> *Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu li din l-Onorabbli Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond tar-rikorrenti. Salv kull provvedimenti ohra li jidhrilha xierqa u opportuni.*

Ra ir-risposta ta' Guzeppi Schembri ippresentat fit 28 ta' Mejju 2013 fejn laqa ghal dak mitlub billi qal s-segwenti:

1. *Preliminarjament in-nullita' tar-rikors promotur stante illi r-rikorrenti naqsu milli jitolbu l-likwidazzjoni ta' kull kumpens li ghandu jithallas skond id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta Malta u dan kif mehtieg ad validitatem a tenur tal-artikolu 4(1)(b) tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.*
2. *Sussidjarjament u assolutament minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ghandhom jaghtu prova tat-titolu taghhom fuq ir-raba' mertu ta' din il-kawza kif ukoll prova illi l-azzjoni odjern aqed tigi istitwita mill-komproprjetarji kollha tal-istess raba'.*
3. *Sussidjarjament ukoll u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, il- pretensjonijiet tar-rikorrent ghar-ripreza tar-raba' in kwistjoni ma jinkwadraw ruhhom f'ebda wahda mir-ragunijiet elenkati b'mod ezawrjenti skond il-ligi fil-paragrafi (a) sa (f) tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.*
4. *Fil-mertu u minghajr ebda pregudizjzu ghas-suespost, it-talba tar-rikorrenti hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi r-rispondent jahdem ir-raba' in kwistjoni bl-ahjar mod possibbliu kwalsijasi struttura ta' natura permanenti illi hemm f'din ir-raba' ilha li nbniet snin twal inkluz bil-kunsens tal-ante kawza tar-rikorrenti u bil- kunsens ta' l-istess rikorrenti li baqghu sa ftit tas-snin ilu jaccettaw il- hlas tal-qbiela minghajr qatt ma qajmu ebda oggezzjoni dwar tali strutturi.*

Ra l-affidavit ta' **John Caruana** ippresentat fit-18 ta' Novembru 2013 u r-ritratti minnu esebiti (fol 12 sa 14).

Ra l-affidavit ta' **Joseph Caruana** ippresentat fit-18 ta' Novembru 2013.

Ra l-affidavit ta' **Philip Formosa** ippresentat fit-18 ta' Novembru 2013.

Ra l-affidavit ta' **Joseph Formosa** ippresentat fit-18 ta' Novembru 2013.

Sema ix-xhieda ta' **Oliver Magro**, rappresentant tal-MEPA, prodott mir-rikorrenti u moghtija fil-11 ta' Dicembru 2013 u rat id-dokumentazzjoni ossija site plan tal-art meritu tal-kawza odjerna. (fol 28)

Sema ix-xhieda ulterjuri ta' **Oliver Magro**, rappresentant tal-MEPA, prodott mir-rikorrenti u moghtija fid-19 ta' Frar 2014 u rat id-dokumentazzjoni minnu ppresentata, ossija aerial photos tal-art fis-sena 1967 u fis-sena 2012 (fol 32 u 33 rispettivament)

Ra illi fit 2 ta' April 2014, l-istess xhud Oliver Magro, permezz ta' nota ppresenta aerial ophotos tas-snin 1978, 1988, 1994, 1998, 2004 u 2008. (fols 34 sa 40)

Ra ir-rapport dwar it-titolu tal-art meritu tal-kawza odjerna ppresentat mir-rikorrenti fid 29 ta' Ottubru 2014. (fol 46 sa 192)

Ra illi fit-3 ta' Dicembru 2014 l-intimat gharraf il-Bord illi ma kienx qieghed jinsisti dwar it-tieni eccezzjoni tieghu, ossija l-eccezzjoni dwar il-prova tat-titolu.

Ra ix-xhieda ta' **Vincenzina Carabott**, moghtija quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr Elena Naudi Depasquale, appuntata mill-Bord sabiex jisma x-xhieda ta' Carabott in vista ta l-istat ta' sahha taghha, liema xhieda inghatat fit 3 ta' Marzu 2015.

Sema x-xhieda ta' Joseph Caruana, in esami u kontro ezami, moghtija fl-10 ta' Gunju 2015.

Ra ir-ritratti esebiti mill-istess Joseph Caruana waqt ix-xhieda tieghu (fol 214 – 219)

Ra illi r-rikorrenti, fl-10 ta' Gunju 2015, ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi fl 13 ta' Gunju 2015 il-Bord appunta lill Perit Edgar Rossignad u s-Sur Anthony Mifsud bhala Membri Tekinici sabiex jassistu l-Bord.

Sema x-xhieda ta' l-intimat **Guzeppi Schembri** moghtija fit 30 ta' Settembru 2015 u rat ir-ritratti minnu esebiti.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fil 11 ta' Novembru 2015 li tinkludi dokumentazzjoni dwar ghotjiet varji mill-Agenzija ghall-Pagamenti kif ukoll dokmentazzjoni ohra relattiva (fol 231-270)

Sema x-xhieda ta' **Omar Schembri**, iben l-intimat, moghtija fil 11 ta' Novembru 2015.

Ra ir-rapport tal-Membri Teknici ppresentat fit 2 ta' Dicembru 2015 (fol 286).

Sema x-xhieda ta' **George Cassar**, rappresentant tal-Malta Resources Authority, prodott mill-intimat u moghtija fit 3 ta' Frar 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Sema x-xhieda ta' **Keith Mallia**, rappresentant tal-Paying Agency, prodott mill-intimat u moghtija fit 3 ta' Frar 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Sema x-xhieda ta' **Adolf Schembri**, iben l-intimat u motghija fis 27 ta' April 2016.

Sema x-xhieda ulterjuri ta' Guzeppi Schembri moghtija fis 27 ta' April 2016.

Sema x-xhieda ta' **Reuben Bonnici**, rappresetant tal-ARMS Limited, prodott mill-intimat u moghtija fil 15 ta' Gunju 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita ossija kontijiet tad-dawl u ilma (fol 348 sa 427).

Sema x-xhieda ta' **Anthony Bonnici**, rappresetant tal-GO plc , prodott mill-intimat u moghtija fil 15 ta' Gunju 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita ossija dettalji dwar is-servizz telefoniku ta' l-intimat (fol 428).

Sema x-xhieda ta' **Mary Schembri**, mart l-intimat, moghtija fil-15 ta' Gunju 2016.

Sema x-xhieda ta' Reuben Bonnici, rappresetant tal-ARMS Limited, prodott mill-intimat u moghtija fil 5 ta' Ottubru 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita dettalji dwar is-servizz tad-dawl u ilma (fol 448 sa 449).

Ra l-affidavit ta' **Adeodato Schembri**, iben l-intimat u ppresentat fid 19 ta' Ottubru 2016.

Sema x-xhieda in kontro ezami ta' Guzeppi Schembri moghtija fil 11 ta' Jannar 2017 u ra id-dokumentazzjoni minnu ppresentata, ossija 'Rendikont tal-Ghajnuna Finanzjarja' ghall-periodu 16/10/15 sa 15/10/16, fejn ircieva ghajuna fl-ammont ta' €156.66. (fol 462)

Sema x-xhieda in kontro ezami ta' Adeodato Schembri moghtija fil 5 ta' April 2017 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Sema x-xhieda ta' Reuben Bonnici, rappresetant tal-ARMS Limited, prodott mir-rikorrenti in kontro ezami u moghtija fil 5 ta' April 2017 u fl-14 ta' Gunju 2017.

Sema x-xhieda in kontro ezami ta' John Caruana illi saret fl-1 ta' Novembru 2017.

Sema x-xhieda in kontro ezami ta' Joseph Caruana illi saret fl-1 ta' Novembru 2017.

Sema x-xhieda in kontro ezami ta' Philip Formosa illi saret fis-17 ta' Jannar 2018.

Sema x-xhieda in kontro ezami ta' Joseph Formosa illi saret fis-17 ta' Jannar 2018.

Ra illi fil 21 ta' Frar 2018 l-intimat ddikjara illi ma kellux aktar provi u ghalhekk il-Bord ddikjara l-istadju tal-gbir tal-provi maghluqa.

Ra s-sottomissjonijet bil-miktub tar-rikorrenti ppresentati fit 18 ta' April 2018.

Ra s-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-intimat ippresentati fit 30 ta' Mejju 2018.

Ra illi fit-30 ta' Mejju 2018 il-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi r-rikorrenti huma sidien ta' l-art meritu tal-kawza odjerna, liema art kienet inxtrat fis-26 ta' April 1957 (fol 49) minn Generoso Carabott, missier Vincenzina u Emanuela Carabott u Doris Cassar u nannu tar-rikorrenti Philip Formosa, Joseph Formosa u Joseph Caruana li assuma l-atti tal-kawza bhala eredi ta' Vincenzina Carabott wara il-mewt taghha.

Jirrizulta illi meta nxtrat l-art kienet imqabbla lill Giuseppe Abela, imlaqqam 'il-bambin', li kien in-nannu ta' l-intimat Guzeppi Schembri, li llum ghandu hamsa u sebghin sena.

Jirrizulta illi missier l-intimat, kif ukoll l-intimat stess, kienu jhallsu regolarment il-qbiela lill Vincenzina Carabott, u dana kif ikkonfermat mill-istess Vincenzija Carabott fix-xhieda taghha qabel ma ghaddiet ghal hajja ahjar.

Jirrizulta, madanakollu, illi mument minnhom Vincenzija Carabott waqqfet taccetta l-qbiela u, mistoqsija ghaliex, hija stqarret "*Ghax l-ghalqa tieghi u rridha*". (fol 201)

Jirrizulta illi r-rikorrenti jikkontendu illi l-intimat "*bena struttura ta' daqs kbir minghajr kiseb il-kunsens*" taghhom kif ukoll "*ghamel parapett illi huwa miksi bi stuttura tal-aluminium*". Jikkontendu wkoll illi l-intimat "*juzaha sabiex jaghmel ikliet u BBQ's mal-familja u hbieb*" (fol 15)

Jirrizulta illi r-rikorrenti jikkontendi illi "*qabel ma Guzeppi bena din l-istruttura, fl-ghalqa kien hemm biss dura u cioe kamra zghira kemm bniedem jistkenn mix-xita.*" (fol 15).

Jirrizulta illi minn ritratti mehudha mill-ajru fis sena 1967 (fol 32), jirrizulta illi, a differenza ta' dak dikjarat, kien hemm gia kamra fl-ghalqa, ghalkemm mhux kbira daqs dik odjerna, liema kamra jidher illi tkabbret sakemm ittiehdu ritratti mill-ajru fis-sena 1978 (fol 35), u jidher illi baqghet l-istess daqs minn dakinhar sas-sena 1994 kif jidher fir-ritratti mehuda dik is-senan(fol 36). Jirrizulta, sussegwentement, illi tkabbret struttura ghat-tul kollu tal-kamra, kif jidher fir-ritratt mill-ajru mehud fis-sena 1998 (fol 38), liema binja baqghet ta' l-istess daqs minn dakinhar 'l hawn, kif jidher fir-ritratti mehuda fis-snin 2004 (fol 39), 2008 (fol 40) u 2012 (fol 33).

Jirrizulta illi t-tkabbir riskontrat mis-sena 1998 ‘l hemm hija attwalment struttura ta’ l-aluminium illi ttella fuq parapett gia esistenti, kif jidher fir-ritratt esebit mir-rikorrenti a fol 13, u li kien ir-raguni ‘l ghala huma bdew il-proceduri odjerni.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-Bord talab l-assistenza ta’ zewgt Membri Teknici, l-Perit Edgar Rossignaud u s-Sur Anthony Mifsud, sabiex jassistuh, u, wara illi ghamlu access fuq il-fond, kellhom dan xi jghidu dwar x’sabu:

> *Id-dhul tar-raba huwa permess ta' fetha wiesa fil-hait fug sqaq li jaghti ghal Triq it-Torri, limiti ta' Marsaxlokk, u li f'din il-fetha hemm xatba tal-pajpijiet tal-hadid bix-xibka. Dan ir-raba jikkonsisti f’zewg ghelieqi distinti, li huma pjuttost livell, hawn denominati bhala Ghalqa 'A' u Ghalqa 'B'.*
>
> *L-ghalga 'A', li hi ferm izghar mill-ghalqa l-ohra, kienet mahruta izda mhux mizrugha. Fiha hemm tlett sigar taz-zebbug, tina, naspla, tuta, lewza morra, tlett idwieli u dell ta' harruba.*
>
> *Fit-tarf ta’ l-ghalqa 'B', li, fuq zewg nahat taghha, hemm sqaq, hemm zewgt ikmamar b'fetha quddiemhom li ghandha art imbattma, fejn hemm spiera ta' l-ilma minn fejn ir-raba jista jissaqqa. Din l-ghalqa kienet mahruta u parti zghira minnha kienet mizrugha patata, ftit qarabaghli u ftit pastard. Kien hemm ftit sigar taz-zebbug, prinjola, tina, rummiena, tuta, laringa ta' sentejn, hames dwieli u dukkara tat-tin mejta. Is-sigar kollha, ghajr il-laringa, ghandhom iktar minn 8 snien. Il-hitan tas-sejjiegh jidhru li huma generalment fi stat tajjeb.*
>
> *Dawn iz-zewgt ikmamar huma ta' qies ta' xi ghaxar metri kwadri kull wahda u huma mibnija bil-gebel antik u gholja xi 4 metri. L-access ghal dawn il-kmamar huwa minn bibien tal-hadid li qeghdin gewwa loggia li hija mibnija bl-aluminium (ta' kulur ahdar) u hgieg, li tidher li giet mizjuda fi zmien recenti. F'wahda mil-kmamar hemm I-arloggi tad-dawl u ilma, u hlief ghal xi ftit ghodda tal-biedja, hemm sodda. Fil-kamra I-ohra hemm cooker, fridge, mejda, cupboard u sodda.*
>
> *Fil-kamra (loggia) mizjuda li ghandha I-frame ta' l-aluminium mibnija fuq hajt tal-gebel ta' 4 filati u li ghandha saqaf tal-'corrugated sheets' fuq gholi ta' xi 2.5 metri, hemm xi mobbli bhal mwejjed, siggijiet u bank.*
>
> *Fuq is-saqaf taz-zewgt ikmanar hemm ‘solar panels’ u zewgt ‘wind turbines’.*
>
> *F'din il-propjeta jinstabu zewgt ifran, kompluti bic-cmieni.*

Jirrizulta, ghalhekk, kif del resto jirrizulta wkoll mir-ritratti kollha esebiti fil-process, kemm ritratti aerji mehuda tul is-snin, kif ukoll ritratti mehudha mill-partijiet, illi l-artijiet madwar il-kamra illi hemm, li jikkonsistu fil-parti kwazi kollha tal-art mqabbla lill-intimat, jidher illi qiegdhin jintuzaw ghal skop agrarju, u jinsab mizmuma fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni.

Ikkunsidra

Il-Bord josserva illi, a tenur ta' l-Artikolu 1544(a) tal-Kodici Civili jipprovdi li kerrej ghandu jinqeda bil-haga bhala missier tajjeb tal-familja, u f'decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet '**Carmen Lia vs Anthony Coreschi**' tal-10 ta' Jannar 2007, dik 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".*

Fil-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 intqal li s-segwenti principji kienu jirrizultaw mill-provvedimenti tal-Ligi:

> *F'dan l-artikolu l-ligi tiprospetta diversi cirkostanzi ta' inadempiment da parti ta' l-affittwarju li kull waħda minnhom kapaci twassal biex is-sid jirrifjuta li jgedded il-qbiela u jinsisti ghall-isfratt tal-gabillott mir-raba'. Skond il-fehma tal-Qorti, l-ipotesijiet ta' inadempiment prevvisti mid-disposizzjoni ma jridux ikunu ta' importanza skarsa. Naturalment, il-gravita` ta' l-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeci singolari ta' kull kaz partikolari in kwantu mhux possibbli li wiehed ifassal gwidi generali li jghoddu indistintement ghall-kazijiet kollha.*
>
> .....
>
> *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).*

Fis-sentenza '**Perit Paul Mercieca vs Rosa Debono et**', il-Qorti tal-Appell Inerjuri qalet ukoll:

"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)".

Kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawza '**Carmelo Agius vs Francis Bugeja**' deciza fil 25 ta' Novembru 2015,

"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-kokazzjoni;
(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.

Fil-kawza **Nicholas Jensen et vs Emanuel Galea** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju 2005, dina tkellmet dwar x'ghandu jinftiehem minn kliem 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 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;*

Ikkunsidra

Jirrizulta ben ippruvat, mill-assjem tal-provi, illi l-intimat George Schembri wiret minghand missieru l-art meritu tal-kawza odjerna, f'liema art kien hemm kamra zghira madwar firxa ferm aktar ta' art agrikola.

Jirrizulta illi l-intimat jishaq illi originalment kienu saru ziedet minn missieru flimkien ma' Generoso Carabott, u sussegwentement l-intimat ghamel zieda billi saqqaf parapett illi kien hemm bi sturrtura tal-aluminium, liema ziedet fil-kamra jidhru meta komparat ma kif kienet tidher originalment fis-sena 1967, izda jidher car illi tali bidliet huma parzjali u mhux ta' importanza kbira filwaqt illi ma tbiddlitx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, illi kienet ghal uzu agrarju u baqghet ghal uzu agrarju.

Jirrizulta wkoll illi x-xogholijiet illi saru certament ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sidien ossija ir-rikorrenti filwaqt illi, l-istruttura illi tihder li zdiedet bejn is-snin 1994 u 1998 hija certament wahda temporanja u tista facilment titnehha u tigi eliminata biex il-fond jigi riprestinat fl-istat originali.

Jirrizulta, finalment, illi l-intimat qieghed jidhu hsieb l-art meritu tal-kawza odjern bhala 'bonus pater familias' u, filwaqt illi qed igawdi tali art flimkien mal-familja tieghu, kif ghandu kull dritt illi jaghmel, qed jassikura illi l-uzu illi ghalih kien intiz l-art, ossija l-uzu agrarju, ghadu l-bazi principali tal-uzu tal-art fl-assjem kollu tieghu.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis illi r-rikorrenti ma humiex gustifikati fit-talba taghhom ghar-ripreza tal-art.

Konkluzjoni

Il-Bord,

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

Wara illi ra is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi

Jastjeni milli jiehu in konjizzjoni l-ewwel eccezzjoni, in vista tad-decizjoni finali taghha, u t-tieni eccezzjoni, in vista tal-fatt illi tali eccezzjoni giet irtirata mill-intimat,

Jilqa t-tielet u raba eccezzjoni tal-intimat, u ghalhekk

Jichad it-talba attrici.

Spejjez tal-proceduri odjerni ikunu a kariku tar-rikorrenti in solidum bejniethom

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur