MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum l-Erbgha, sittax (16) ta' Jannar 2019

Rikors Numru 7/2015

Victor Bonavia
(ID 769951M)

vs

Vincent sive Censu Gauci u Rose Gauci u, b'idgriet tat-18 ta' Ottubru 2017, Rose Gauci assumiet l-atti ta' Vincent Gauci, wara il-mewt tieghu

Il-Bord,

1. Premessi

1. Ra ir-rikors promotur ippresentat fil-15 ta' Settembru 2015 fejn ir-rikorrent talab is-segwenti:

> *Illi l-esponenti jikti lill-intimat parti diviza tal-ghalqa denominata "Ta' Ciampra" limiti tar-Rabat, tal kejl din il-parti ta' cirka tomnejn, u dan versu l-qbiela ta' hames ewru tnejn u tletin centezmu (€5.32) fis-sena, l-ahhar skadenza ghalqety fil-15 ta' Awissu 2015.*
>
> *Illi l-intimati ivvjolaw id-disposizzjoni tal-Art 4(2) (d) u (f) tal-Kaptilou 199 billi hallew r-raba zdingata u infruttiferu, bl-aggunta tal-ksur tal-kondizzjonijiet tal-kuntratt tal-affitt.*
>
> *Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett sabiex dana l-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi pussess tal-parti diviza tal-ghalqa fuq imsemmija, salv kull likwidazzjoni ta' kumpens dovut lill-intimati, jekk ikun il-kaz.*

2. Ra ir-risposta ta' l-intimati **Vincent u Rose Gauci** ippresentati fis-26 ta' Ottubru 2005 fejn laqghu ghal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difizi:

    1. *Illi in linea preliminari din il-pendenza tinsab maghluqa minhabba 'res iudicata'*

    2. *Illi in linea preliminari l-odjern rikorrent mhux l-unika propjetarju. Fin-nuqqas is- siteplan esebita ma tirriflettix l-entita tal-proprjeta tieghu. Di fatti ma jeziztix l-ebda qsami*

    3. *Illi fil-meritu it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fit-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejes stante li huma ma vjolawx id-dispozizzjonijiet tal-ligi indikati minnhu. Anzi rrendew l-istess raba bhala saqwi.*

    4. *Illi limitatament ghal parti "aggunta tal-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-affitt" ir-rikorrent ghandu jipprovdi elucidazjoni sabiex l-esponenti jkunu f' pozizzjoni li jipprezentaw ir-risposta taghhom.*

    5. *Illi r-ragunijiet moghtija huma kopertura sabiex jiprova jirriprendi l-pussess per t-talba tieghu ghal vakar ma gietx accetatta.*

    6. *Salv risposti ultejuri*

3. Ra illi fl-20 ta' Jannar 2016, il-Bord cahad l-eccezzjoni ta' "*res gudikata*" mqajjma mill-intimat u ordna illi l-proceduri jitkomplew.

2. Provi

1. Sema x-xhieda ta' **Joseph Cardona**, prodott mill-intimat in rigward it-tieni eccezzjoni, moghtija fl-24 ta' Frar 2016, u rat il-kuntratt minnu esebit datat 10 ta' Settembru 2004 fejn ir-rikorrent bicca art tal-kejl ta' 5,620 metri kwadri ta' ghalqa maghrufa bhala "Ta' Ciampra", fil-limiti ta' Attard/Rabat. (fol 38)

2. Sema x-xhieda tar-rikorrent **Victor Bonavia**, prodott mill-intimat in rigward it-tieni eccezzjoni, u rat il-kuntratt minnu esebit illi bih ir-rikorrent akkwista l-art fl-24 ta' April 1991. (fol 48)

3. Ra illi fil-25 ta' Mejju 2016 l-intimat talab illi jkun jista jippresenta eccezzjonjiet ulterjuri, liema talba kienet opposta mir-rikorrent fit 3 ta' Gunju 2016 u michuda mill-Bord fil-21 ta' Gunju 2016.

4. Sema x-xhieda tar-rikorrent **Victor Bonavia**, in sostenn tal-provi tieghu, moghtija fis-26 ta' Ottubru 2016 u rat id-dokumentazzjoni, ossija rapporti datati 8 ta' Gunju 2013 (fol 68), 9 ta' Awissu 2014 (fol 70) u 16 ta' Lulju 2015 (fol 72), lkoll redatt mill-Espert Anthony Borg imqabbad mir-rikorrent, kif ukoll serje ta' ritratti minnu esebiti.

5. Sema x-xhieda ta' **Anthony Borg**, prodott mir-rikorrent u moghtija fil-11 ta' Jannar 2017.

6. Sema x-xhieda ta' **Joseph Cardona**, prodott mir-rikorrent u moghtija fil-11 ta' Jannar 2017.

7. Sema x-xhieda ta' **Samuel Baldacchino**, prodott mir-rikorrent u moghtija fil 11 ta' Jannar 2017.

8. Ra illi fil-11 ta' Jannar 2017 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

9. Ra illi fit 3 ta' April 2017 l-intimat talab l-isfilz tar-rapport ta' Anthony Borg, stante illi huwa Membru tal-Bord, liema talba giet opposta mir-rikorrent u eventwalment michuda minn dana il-Bord b'digriet datat 26 ta' April 2017.

10. Ra l-affidavit ta' l-intimata **Rose Gauci**, ippresentat fit 22 ta' Novembru 2017.

11. Ra l-affidavit ta' l-intimata **Carmela Gauci**, ippresentat fit 22 ta' Novembru 2017.

12. Ra l-affidavit ta' l-intimata **Carmelo Gauci**, ippresentat fit 22 ta' Novembru 2017.

13. Sema l-kontro ezami ta' Carmela Gauci illi sar fl-24 ta' Jannar 2018.

14. Sema l-kontro ezami ta' Carmelo Gauci illi sar fl-24 ta' Jannar 2018.

15. Ra illi fit 18 ta' April 2018 Carmen Gauci, bint l-intimata, gharrfet lill-Bord illi l-affidavit ta' ommha l-intimata kien qed jigi irtirat stante illi ma kienetx f'pusizzjoni illi tixhed.

16. Sema x-xhieda ta' **Frans Gauci**, tifel ta' l-intimati, moghtija fit 30 ta' Mejju 2018 in ezami u kontro ezami.

17. Sema x-xhieda ta' **Alfred Gauci**, kugin ta' l-intimati, moghtija fit 30 ta' Mejju 2018 in ezami u kontro ezami.

18. Ra il-verbal illi sar fit-3 ta' Ottubru 2018 fejn ir-rikorrenti ddikjara illi huwa infurmat li parti mill-ghalqa, mit-triq principali illi maghha hija tmiss, sa ghaxar metri 'l gewwa, ser ikunu espropriati mill-Gvern ghal progett ta' twessiegh tat-triq principali.

19. Ra illi fit 3 ta' Ottubru 2018 il-kawza giet differita ghas-sottomissjonijet rikorrenti.

20. Ra is-sottomissjonijet tar-rikorrenti ippresentati fil-5 ta' Ottubru 2018.

21. Ra is-sottomissjonijiet ta' l-intimati ppresentati fit-28 ta' Novembru 2018.

22. Ra illi fit-28 ta' Novembru 2018 il-kawza giet differita ghallum ghas-sentenza.

3. Konstatazzjonijiet fattwali.

1. Jirrizulta, mill-provi presentati, illi r-rikorrent Victor Bonavia akkwista ghalqa tal-kejl ta' 7,868 metri kwadri maghrufa bhala "Ta' Ciampra", fil-limiti ta' Attard/Rabat minghand is-socjeta Victoria Park Attard Limited fil-24 ta' April 1991, liema ghalqa kienet imqabbla lill-intimati. (fol 48)

2. Jirrizulta illi fis-sena 1995, r-rikorrent kien nieda proceduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba ghar-ripreza tal-art, liema kawza giet deciza fil 5 ta' Mejju 2004 meta t-talba tar-rikorrenti giet michuda. (fol 10)

3. Jirrizulta illi fl-24 ta' Settembru 2004, ir-rikorrent biegh parti mill-art tal-kejl ta' 5,620 metri kwadri lill certa Joseph Cardona. (fol 38)

4. Jirrizulta illi r-rikorrent, fil-15 ta' Settembru 2015, nieda l-proceduri odjerni ghat-tkeccija ta' l-intimati mir-rimamenti parti ta' ftit aktar minn tomnejn illi kien baqghalu r-rikorrent, u dana a tenur tal-Artikolu 4(2)(d) u 4(2)(f) tal-Kap 199 stante illi allega illi l-intimati "*hallew r-raba zdingat u infruttiferu*".

5. Jirrizulta illi, fit-tlett snin qabel ma nieda l-proceduri odjerni, r-rikorrent qabbad espert agrikolu sabiex jaghmel kostatazzjonijiet dwar dak illi kien qed isir fl-ghalqa.

6. Jirrizulta illi l-espert imqabbad mir-rikorrent, Anthony Borg, acceda fuq l-art meritu tal-kawza odjerna fil 25 ta' April 2013, u kellu dan xi jghid dwar dak illi seta jikkonstata: (fol 68)

   Din l-art tikkonsisti f'habel ta'2 tumnejn, 0 Sieghan u 8.3 Kejliet (c 2404m2), u li, kif jidher fuq il-pianta, jaghmel parti minn habel akbar. Meta mort fuq il-post din il-parti tar-raba hawn fuq imsemmija u li taghha s-sur Bonavia huwa s-sid, kienet fi stat zdingat mimlija haxix hazin sfieq gholi kwazi metru.

   Mill-istat tal-hamrija jidher li l-art kienet inhartet xi darba qabel dan l-istagun tax-xitwa, pero baqgghet ma nzerghatx ghaliex f'din l-ghalqa ma kien jidher l-ebda sinjal ta' zergha (bhal qamh jew silla), hlief ghall-haxix hazin hawn fuq imsemmi.

   Dan il-habel raba jidher li huwa raba baghli, minghajr sorsi kontinwi ta' ilma naturali. Fir-rokna fin-nofs inhar ta' l-ghalga, mal-hajt tat-triq, hemm kamra mdaqqsa u ftit 'il boghod hemm ukoll bir antik.

7. Jirrizulta illi s-sena ta' wara, fis 26 ta' Lulju 2014, l-espert imqabbad mir-rikorrent reggha acceda fuq il-post, u kellu dan xi jghid dwar dak illi seta jikkonstata: (fol 68)

   Jiena hawn taht iffirmat ergajt mort fuq il-post, flimkien mas-sur Victor Bonavia, nhar is-Sibt, 26 ta Lulju 2014, fejn fil-preżenza tieghu, eżaminajt vizwalment l-istat ta' dan ir-raba, li jinsab fl-inhawi Ta' Campra", fil-limiti ta' Hat-Attard, f'area ta' art agrikola. Din l-ghalga hawn imsemmija, ta' kobor ta' 2 Tumnejn 0 Sieghan u 8.3 Kejliet, hija mmarkata bl-ahdar fuq pjanta mehmuża ma' l- ewwel rapport tieghi u li kopja ta' din il-pjanta tinsab mehmuża wkoll ma' dan ir-rapport.

   Fit-tieni zjara tieghi go din l-ghalga, sibt illi l-istat ta' l-art ghadu l-istess kif kien fl-ewwel zjara aktar minn sena ilu, jigifieri fit-8 ta' Gunju 2013. Jidher car li l-art (li hija miksija b'kisja haxix hazin) ma' nhadmitx minn meta ghamilt l-ewwel rapport tieghi u ghalhekk sal-gurnata li mort ghat-tieni darba fuq il-post fis-26 ta Lulju 2014, 1-art baqghet zdingata.

   Kamra mdaqqsa li hemm in-naha tan-Nofs in-Nhar (South) ta' din l-ghalqa, tidher li hija wkoll fi stat ta' telga.

8. Jirrizulta illi, sussegwentement, fit-3 ta' Gunju 2015, l-espert imqabbad mir-rikorrent reggha acceda fuq l-ghalqa, u kellu dan x'jikkonstata dwar l-istat tal-ghalqa: (fol 72)

Jiena s-sottofirmat, flimkien mas-sur Bonavia, ergajt mort fuq il-post nhar l-Erbgha, 3 ta' Gunju 2015, u fil-prezenza tieghu, ergajt eżaminajt viżwalment l-istat ta' dan ir-raba, li jinsab fl-inhawi maghrufa bhala Ta' Campra", fil-limiti ta' Hat-Attard. L-ghalqa tas-sur Bonavia tinsab f'area ta' art agrikola fertili. Hija ta' kobor ta' 2 Tumnejn, 0 Sieghan u 8.3 Kejliet, hija mmarkata bl-ahdar fuq il-pjanta mehmuża ma' l-ewwel rapport tieghi u li kopja taghha tinsab ukoll mehmuża ma' dan ir-rapport.

F'din it-tielet zjara tieghi go din l-ghalqa, bhal fiż-żewg zjarat ta' qabel, rega laqatni l-istat ta' żdingar ta' din l-art agrikola. Jiena sibt din l-ghalqa mimlija haxix hazin, gholi u sfieq m'ghola metru. Lil hemm u l'hawn, qalb il-haxix kien jidher xi fdal ta' zkuk tal-ful. In generali l-art in kwistjoni kienet taghti l-impressjoni ta' art mitluqa u abbandunata.

Il-kamra li hemm go din l-ghalga, imsemmija fl-ewwel u fit-tieni rapport tieghi, kienet ghadha tidher ukoll fl-istess stat ta' telqa.

9. Jirrizulta illi mix-xhieda prodotti mir-rikorrenti, Joseph Cardona u Samuel Baldacchino, dawna t-tnejn ikkonfermaw illi l-ghalqa kienet tidher fi stat ta' telaq u zdingar sa mis-sena 2012 u Joseph Cardona, illi kien akkwista parti mill-ghalqa minghanr ir-rikorrent, ikkonferma wkoll illi l-istat ta' telqa kien anke japplika ghal dik il-parti tal-ghalqa illi huwa kien xtara minghand ir-rikorrent u li fiha kien ghad hemm l-intimat bhala gabillot.

10. Jirrizulta illi, mill-banda l-ohra, skond ix-xhieda ta' Carmela Gauci, bint l-intimata Rose Gauci, u Carmelo Gauci, ir-ragel ta' Carmela Gauci, huma hadu f'idejhom l-ghalqa meritu tal-kawza fis-sena 2012 u, fi kliem Carmelo Gauci:

Din giet mahruta f'Novembru elfejn u tnax (2012) u f'Jannar elfejn u tlettax (2013) r-raba giet mahduma izda ma gietx mizrugha. Peress li ridt naghmila saqwi u l-qamh li kien gie mizruh kien gie imbexx ghal-haxix hazin kelli nhallija ghal tlett (3) snin mahrutha darbtejn fis-sena biex titnaddaf mil-pesticidi. Il-haxix hazin kien gie mahsud fis-snin elfejn u tlettax (2013) u elfejn u erbatax (2014). It-tindif mill-pesticidi jsir ukoll mix-xemx billi tassorbih mill-haxix b'mod naturali mill-istess pesticidi. Fis-sena ghelfejn u tlettax (2013) gie wiehed insibuh bhala l-Ghawdxi li hasdu hu ppakkjah u hadu mieghu. Fis-sena ghelfejn u erbghatax (2014) gie il-kugin tal-mara Joseph Gauci jahsad il-haxix.

Fis-sena elfejn u hmistax (2015) ir-raba giet mahruta u mizrugha ful. Il- ful gie mholli ghaz-zerriegha fug tlett(3) itmiem. L-erba (4) l-ohra gew mahrutha imma thallew vojta u mhux mizrugha biex titkompla titnaddaf.

Hallejt il-ful jinxef u gbartu biex jinzergha fl-istagun li jmiss. II-haxix hazin kollu li kien hemm hallejtu biex jinxef sewwa.

F'Settembru tas-sena elfejn u hmistax (2015) - inhartet bil-mohriet tat- tractor biex tkun preparata ghall-istagun ta' wara. F' Marzu elfejn u sittax (2016) hawwilt tlett (3) itmiem dulliegh, tomna tadam zenguli, zewg (2) t'itmiem brungiel u tomna (1) hjar.

Ingabar il-wicc ta' dulliegh f'Gunju 2016. F' Awwissu ingabar it-tadam u l-brungiel u l-hjar gbartu bejn Awwissu u Settembru tal-2016. F'Dicembru 2016 gew

mizrugha erba' (4) titmiem ful ghal-pitkalija u dan ingabar bejn April u Mejju 2017. F'Marzu ta' 2017 giet mizrugha tomna (1) qara abjad u dan ingabar bejn Gunju u Lulju tal-istess sena. L-art giet imhollija u lesta li terga tinhadem u preparata ghas-sena li gejja.

11. Jirrizulta illi l-bazi tat-talba ghar-ripresa tar-rikorrenti hija, fi kliem l-abbli difensuri tar-rikorrenti fis-sottomissjonijet tieghu, "*in-nuqqas ta' uzu ghall-kultivazzjoni ta' xi prodott jew l-uzu improprju tar-raba lokat*", liema nuqqas "*jissarfu f'inadempiment tal-kuntratt ta' affit tar-raba*" u ghalhekk "*jiggustifika s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament*".

12. Jirrizulta illi l-assistenza ta' Membri Teknici ma kienetx meqjusa mehtiega stante illi l-bazi tal-azzjoni tar-rikorrenti kienet in-nuqqas ta' uzu tal-art fis-snin QABEL il-ftuh tal-kawza odjerna, u xejn aktar.

6. Konsiderazzjoni abbazi tal-provi kif fuq indikati

1. Jirrizulta illi r-rikorrent, qabel ma nieda l-proceduri odjerni, bi hsieb sabiex jipprepara l-kaz tieghu ghal quddiem il-Bord, qabbad is-servzzi ta' espert fil-qasam agrikolu sabiex jiddeskrivi l-istat tal-art fit-tlett snin ta' qabel ma nbdew il-proceduri odjerni.

2. Jirrizulta illi fit-tlett okkazzjonijet, l-espert agrikolu Anthony Borg, imqabbad mir-rikorrenti, ddeskriva l-art bhala fi stat zdingata fejn, fl-ewwel sena jghid illi kienet tidher mahruta qabel l-istagun tax-xitwa u sussegwentement mitluqa b'haxix hazin gholi kwazi metru, fit-tieni sena seta kkonstata illi l-art ma kienetx inhadmet u kienet "*miksija b'kisja haxix hazin*" u fit-tielet sena, filwaqt illi seta jara fdal taz-zkuk tal-ful, l-ghalqa kienet mimlija haxix hazin gholi metru u kienet "*taghti l-impressjoni ta' art mitlubqa u abbandunata*".

3. Jirrizulta illi ritratti esebiti mir-rikorrent fil-proceduri odjerni lkoll juru l-istat ta' telqa u abbandun illi kienet fiha l-ghalqa qabel ma nieda l-proceduri odjerni r-rikorrent.

4. Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi l-intimati, partikorment Carmela Gauci, ossija t-tifla taghhom, u r-ragel taghha, Carmelo, sahqu illi, stante illi riedu jdawwru l-uzu tal-ghalqa minn wahda li tkabbar il-qamh ghal wahda li tkabbar il-hxejjex, huma kellhom jhallu l-ghalqa ma tintuzax ghall-periodu ta' tlett snin sabiex, fi kliem Carmelo Gauci stess, tigi "*mahruta darbtejn fis-sena biex titnaddaf mill-pesticidi*".

5. Jirrizulta illi Carmelo Gauci jishaq li, wara dana il-process, huwa beda jaghmel uzu mill-ghalqa u jizra hxejjex, tant illi ingabar dulliegh f'Gunju 2016, Tadam, Brungiel u Hjar f'Awissu/Settembru 2016, Ful f'April/Mejju 2017 u Qara abjad f'Gunju/Lulju 2017.

6. Jirrizulta, madanakollu, illi Gauci, illi huwa "full-time farmer" b'eghlieqi fl-akwati tal-ghalqa meritu tal-kawza odjerna, ma gab ebda dokumentazzjoni in sostenn la tax-xoghol ta' hsad illi qal sar fis-snin 2013 u 2014 minn terzi, u wisq anqas tal-prodott illi huwa jghid beda jipproduci fl-ghalqa meritu tal-kawza odjerna wara illi ghamel tlett snin ma juzax l-ghalqa u li nbiegh.

7. Il-Bord josserva illi, ghalkemm l-intimati jikkontendu illi kellhom jistennew snin twal sabiex l-art tkun tista tintuza ghal skopijiet ta' tkabbir ta' hxejjex, l-hsara illi kellha l-ghalqa li eventwalment wasslet ghall-azzjoni taghhom fuq medda ta' aktar minn tlett snin, fejn l-ghalqa kienet abbandunata u mhux utilizzata, kienet hsara illi giet ikkawzata unikament mill-intimat

stess, li ghalhekk juri bic-car illi l-intimat ma ghamilx uzu korretta tal-ghalqa meta dina kienet fil-pussess tieghu.

8. Il-Bord josserva wkoll illi, mill-provi prodotti mir-rikorrenti, parzjalment ikkorroborati wkoll mill-verzjoni tal-fatti kif spjegati mill-intimati, jidher car illi ghal periodu ta' aktar minn "*sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni*" l-art ma kienetx qieghda tintuza ghal skopjijet agrikoli fruttiferi u ma kienet qieghda taghti ebda prodott, ghall-liema nuqqas huma l-intimati biss illi ghandhom jinzammew responsabbli u ghalhekk ir-rikorrent kien gustifikat jaghmel it-talba odjerna ghar-ripreza tal-art peress illi "*l-ghalqa thalliet ma tinhadimx ghal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skond il-kalendarju*", kif jipprovdi l-Artikolu 4(2)(d) tal-Kap 199.

8. Konkluzjoni

Il-Bord,

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

Jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimata u

Jilqa it-talbiet attrici, u ghalhekk

Jordna lill-intimata sabiex, fi zmien tlett xhur mill-lum, tivvaka l-*parti diviza tal-ghalqa denominata "Ta' Ciampra" limiti tar-Rabat, tal kejl din il-parti ta' cirka tomnejn,* kif ahjar deskritta fil-pjanta a fol 69 bl-ahdar, u jawtorizza lir-rikorrent sabiex jirriprendi l-pussess ta l-istess ghalqa wara t-trapass tal-periodu ta' tlett xhur stipulat hawn fuq.

Spejjez tal-proceduri kollha a kariku ta' l-intimata.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur