MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum l-Erbgha, 16 ta' Jannar 2019

Rikors Numru 1/2015

Nicholas Formosa
(ID 438850M)
u b'digriet datat 3 ta' Marzu 2016 l-atti gew trasfuzi f'isem is-socjeta
Colinrose Ltd
(C 8717)
vs

Joseph Scerri
(ID 523048M)

Il-Bord,

1. Premessi

1. Ra ir-rikors promotur ippresentat fis-16 ta' Jannar 2015 fejn ir-rikorrent talab is-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huwa propjietarju ta ghalga ta' circa tmien itmien (8992 metri kwadri) ta' ghalga li tinsab fil-limiti tal-Mosta u denominate bhala Tal-Wara tal-Maqjel jew ahjar Tal-Bizbizija liema ghalga hija accessibbli minn Triq Zejfa Mosta.*

    2. *Illi l-qbiela fuq din l-ghalqa jithallas kull hmistax (15) ta' Awissu fl-ammont ta' Euros 12.80 fis-sena;*

    3. *Illi permezz tal-prezenti rikors, ir-rikorrenti jixtieq jirriprendi I-pussess ta l-ghalqa liema ghalqa hija ahjar murija bl-isfar fl-anness pjanta markata bhala dok NX1;*

4. *Illi l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-qbiela li jissodisfaw it-termini ta' l-artikolu 4(2)(c) 4(2)(d), 4(2)(e) u 4(2)(f) tal-Kap 199 u/jew min minnhom;*

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Qord Joghgbu jawtorizza lill-istess rikorrenti jirrifjuta li ggedded il-qbiela lill-intimat wara l-iskadenza li jmiss, u konsegwentement I-intimat jigi evitt mill-ghalga ta' circa tmien itmien (8992 metri kwadri) li tinsab fil-limiti tal-Mosta u denominata bhala Tal-Wara tal-Maqjel jew ahjar Tal-Bizbizija' liema ghalga hija accessibbli minn Trią Zejfa Mosta u dan entro terminu qasir u perentorju li dan il-Bord jistabilixxi, u taht il-provvedimenti kollha opportuni u necessarji li dan il-Bord ihoss li huma opportuni fic-cirkostanzi, inkluz u jekk dan nhuwa dovut li jkun hemm likwidazzjoni ta' kumpens ai termini ta' l-artikolu 4(1)(b) tal- Kap199:

Bl-ispejjez kontra l-istess intimat inkluz tal-ittra ufficcjali li kopja ta l-istess ittra ufficcjali datat id-29 ta' Awissu 2014 qieghed jigi hawn anness bhala dok NX 2;

Ir-rikorrenti jirrizervaw id-dritt taghha ghal danni kontra l-intimat

2. Ra ir-risposta ta’ l-intimat **Joseph Scerri Abela** ippresentata fis-17 ta’ Frar 2015 fejn laqa’ ghal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difizi:

Illi r-rikors huwa null ghaliex ma jesponix ir-ragunijiet ta’ fatt li jintitolaw lir-rikorrenti jittermina l-lokazzjoni u ghalhekk huwa ta’ pregudizzju ghad-difiza tal-intimat li ma jistax jkun jaf mir-rikors f’liema sens huwa supppost ivvjola l-kirja korrenti favur tieghu;

Illi l-intimat b’l-ebda mod ma kiser ebda kondizzjonijiet tal-qbiela; l-intimat ma jistax jirrispondi aktar fid-dettal ghaliex mhux imsemmi fir-rikors promotur b’liema mod huwa allegat li l-itnimat kiser dawn il-kondizzjonijiet tal-qbiela.

3. Ra illi fid 29 ta’ April 2015 il-Bord appunta lill-Perit Edgar Rossignaud u s-sur Anthony Borg sabiex jassistuh.

2. Provi

1. Sema x-xhieda ta’ **Darren Callus**, rappresentant tal-Pitkalija gewwa Ta’ Qali, prodott mir-rikorrent u moghtija fid-29 ta’ April 2015.

2. Sema x-xhieda ta’ **Shaun Meli**, rappresentant tad-Dipartument tas-Sigurta’ Socjali, prodott mir-rikorrent u moghtija fid-29 ta’ April 2015 u ra id-dokumentazzjoni minnu esebita.

3. Sema x-xhieda ta’ **Lawrence Baldacchino**, rappresentant tal-Ko-Operattiva tal-Bdiewa, prodott mir-rikorrent u moghtija fl 10 ta’ Gunju 2015.

4. Ra illi fid-9 ta’ Gunju 2015 il-Membri Teknici ppresentaw ir-rapport taghhom. (fol 40 sa 47)

5. Ra l-affidavit ta’ **Nicholas Formosa** (fol 50 sa 259), b’serje ta’ dokumenti ppresentat fit 23 ta’ Settembru 2015.

6. Sema x-xhieda ta’ l-intimat **Joseph Scerri**, prodott mir-rikorrent u moghtija fl-20 ta’ Jannar 2016.

7. Sema x-xhieda ta' **Reuben Montebello**, rappresentant tal-Ministru ghall-Izvulupp Sostenibbli, l-Ambjent u Tibdil tal-Klima, prodott mir-rikorrent u moghtija fl-20 ta' April 2016.
8. Sema x-xhieda ulterjuri ta' l-intimat **Joseph Scerri**, prodott mir-rikorrent u moghtija fil-15 ta' Gunju 2016.

9. Ra id-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrent fis-26 ta' Ottubru 2016, li jinkludu, fost affarjiet ohra, Applikazzjoni tal-MEPA Nru 2221/2016 u zewgt certifikati ta' twelid.

10. Ra illi fis-26 ta' Ottubru 2016 ir-rikorrent iddikjara illi ma kienx fadallu aktar provi x'jippresenta.

11. Sema x-xhieda ta' **Oliver Magro**, rappresentant tal-Awtorita tal-Ippjanar, prodott mill-intimat u moghtija fis-17 ta' Mejju 2017 flimkien mad-doumentazzjoni minnu ppresentata in konnessjoni tal-Aplikazzjoni Nru 2221/16.

12. Sema l-kontro ezami ta' **Nicholas Formosa**, prodott mill-intimat u moghtija fil-11 ta' Ottubru 2017.

13. Ra l-affidavit ta' l-intimat **Joseph Scerri** ippresentat fl-1 ta' Novembru 2017 u ra id-dokumentazzjoni minnu ppresentata, ossija kopja ta' Biljett tar-Raba Nru 1224/MA.

14. Ra illi fl-24 ta' Jannar 2018 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

15. Ra ix-xhieda in kontro ezami ta' **Joseph Scerri** moghtija fis-7 ta' Marzu 2018.

16. Ra illi fit-13 ta' Gunju 2018 il-Bord ghalaq l-istadju tal-gbir tal-provi w diferixxa l-kawza ghas-sottomissjonijet finali bil-miktub.

17. Ra is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-abbli difensur tar-rikorrent ippresentati fis-17 ta' Ottubru 2018.

18. Ra is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-abbli difensur ta' l-intimat ippresentati fit-28 ta' Novembru 2018.

19. Ra illi fit-28 ta' Novembru 2018 il-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

3. Konstatazzjonijiet fattwali.

1. Jirrizulta, mill-provi presentati, illi s-socjeta Colinrose Limited, fit-28 ta' Awissu 2013, xtrat medda art ta' 14,850 metri kwadri gewwa "Il-Busbesija" sive 'Tal-Bizbezija", fejn, fost affarjiet ohra, gie irrilevat illi: (fol 54 tergo)

   "This field is presently rented to two farmers and the entire field is being sole in its present state"

2. Jirrizulta illi l-art, meritu tal-kawza odjerna, tal-kejl ta' 8992 metri kwadri, tifforma parti minn dina l-parti art aktar mixtrija mir-rikorrent.

3. Jirrizulta, mix-xhieda ta' l-intimat Joseph Scerri (fol 275), illi l-art meritu tal-kawza odjerna:

"Din kienet f'idejn in-nannu, waqghet f'idejn missieri u issa waqghet f'idejna. U s-sinjur jaf biha din il-bicca xoghol. Ghax minn missieri daret fuqi. U jien nidher ghan-nom ta' huti. Din bi ftehim mas-sinjur .... Ghand min kienet qabel."

4. Jirrizulta illi r-rikorrent Nicholas Formosa, u sussegwentement is-socjeta Colrose Limited illi f'ismiha gew trasfuzi l-atti, fir-rikors promotur, talab illi jinghata l-art ghar-ragunijiet segwenti:

   Illi l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-qbiela li jissodisfaw it-termini ta' l-artikolu 4(2)(c), 4(2)(d), 4(2)(e) u 4(2)(f) tal-Kap 199 u/jew min minnhom.

5. Jirrizulta illi ebda spjegazzjoni ulterjuri inghata mir-rikorrent ghar-ripreza tal-art salv dak fuq miktub.

4. Konstatazzjonijiet Peritali

1. Jirrizulta illi fid-29 ta' April 2015 il-Bord qabbad lill-Perit Edgar Rossignaud u s-Sur Anthony Borg, li ghamlu access fit 2 ta Gunju 2015 u eventalment irrelataw fid 9 ta' Gunju 2015, fejn qalu s-segwenti: (fol 41 sa 47)

   Dan ir-raba jinsab f'art agrikola fl-inhawi maghrufa bhala "Il-Busbesija" fil-limiti tal- Mosta u li fiha I-kejl ta' cirka tmien t'itmiem. Dan huwa maqsum f'zewg ihbula kbar li, kif indikalna fuq il-post l-intimat Joseph Scerri, huma ghalqa "A" u "B" fuq il-pjanta mehmuza, bil-konfini mmarkati bl-ahdar. Dan ir-raba in kwistjoni huwa mifrud mit-triq principali, maghrufa bhala Triq iz-Zejfa, minn habel iehor (denominat "C" fuq il-pjanta) li hu mahdum minn terzi persuni. Ta' min jirrileva li fl-ispoll tal-process, kien indikat li r- raba in kwistjoni huwa maghmul mill-ghalqa "A" u l-ghalqa "C".

   L-access ghal dan ir-raba huwa minn trejqa / passagg (immarkat bl-isfar fuq il-pjanta mehmuza) li jitla mal-hajt divizorju ta' dan ir-raba fuq art ta' terzi, lejn it-Tramuntana tar-raba in kwistjoni. L-intimat spjega li -access minn fuq art ta' terzi huwa bir-rigel, izda tithalla tintuza bl-ingenji meta l-ghalga tat-terzi ma tkunx mizrugha.

   L-art in kwistjoni tikkonsisti f'raba baghli - li m'ghandux sors ta' ilma. Ir-raba nstab li jinhadem skont is-sengha tal-biedja u jinzergha fil-maggior parti mghalef bhal gamh, ecc. Meta l-esponenti marru fuq il-post, kien ghadu jidher car illi L-habel immarkat "A" kien mizrugh fehlu (ghalf ghal-baqar u zwiemel) u habel "B" kien mizrugh gamh. Iz-zewg ghelieqi huma mahsuda u baqa jidher biss il-fdal ta' wara l-hsad.

   F'habel "A", fil-Lvant ta' l-ghalqa, hemm hajt shih bajtar tax-xewk (Rit. Nru....) muri '1' fuq il-pjanta, harga zghira ta' dwieli ta' gheneb tal-mejda -Girgentina u Gellewza, murija '2' fuq il-pjanta, hajt lewz kbir helu u morr ('3'), zebbuga mdaqqsa ma' kamra li hemm f'nofs il-hajt tal-Punent tal-habel, u tina zghira qrib l-istess kamra, kollha jinsabu fi stat tajjeb. Din il-kamra (Rit. Nru) ghandha qies ta' xi tlett metri (3.0m) bi tlett metri u nofs (3.5m), u gholja tmien (8) filati 'fuq mill-ghalqa "A". Din il-kamra li ghandha bieb tal-hadid, li jissakkar, art tal-konkos, u saqaf bix-xorok fuq travi ta' l-injam, tinstab fi stat tajjeb u anki l-bejt jidher li jigi mhalleb.

F'habel "B", hemm harruba kbira u tnejn tat-tin zghar mal-hajt tal-Punent (4'). Il-hitan tas-sejiegh ta' dan ir-raba mal-passagg ta' terzi, kif ukoll dak li jifred l-ghalqa "A" minn "B" huma mizmuma fi stat tajeb, kif ukoll 'katina' li qieghda f'nofs l-ghalqa "B". Il-hitan gholjin, fil-pjanta mmarkati '5' u '6', hemm partijiet imgarrfa (sliehi). Dawn il-hitan qeghdin biex izommu il-hamrija tar-raba biswit ('retaining walls'), li qieghed bejn 10 u 12 il-pied ghola mir-raba in kwistjoni.

2. Ma saru ebda domandi in eskussjoni lill-membri Teknici tal-Bord.

3. Jirrizulta, minn tali rapport, li l-esperti setghu jikkonstataw is-segwenti:

   a) l-art kienet tikkonsisti f'zewgt ihbula, hija raba baghli;

   b) l-eghlieqi kollha kienu qed jintuzaw ghal skopijijet agrikoli u kienu qed jintuzaw skond is-sengha u l-arti, u kien jinzera fehlu u qamh.

   c) Jidher ukoll illi kien hemm xi dwieli, sigar tal-lewz helu u morr, sigra taz-zebbug imdaqqas u harruba imdaqqsa kif ukoll tinza zghira, lkoll fi stat tajjeb.

   d) fl-ghalqa fejn kien hemm il-kamra illi kienet deskritta bhala fi stat tajjeb

   e) il-hitan tas-sejjieh kienu kollha deskritti bhala generalment fi stat tajjeb ta' tiswija.

5. Konsiderazzjonijiet

1. Jirrizulta illi r-rikorrenti nieda l-proceduri odjerni stante illi, skond ir-rikorrent fir-rikors promotur, "*l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-qbiela li jissodisfaw it-termini ta' l-artikolu 4(2)(c), 4(2)(d), 4(2)(e) u 4(2)(f) tal-Kap 199 u/jew min minnhom."* minghajr ma' ta ebda indikazzjoni ta' x'kienu n-nuqqasijiet ta' l-intimat

2. Jirrizulta illi, fix-xhieda ta' Nicholas Formosa permezz ta' affidavit (fol 52), huwa jghid illi Joseph Scerri huwa xufier u mhux bidwi u ma huwiex registrat bhala bidwi u la jbiegh prodott. Jghid ukoll illi l-intimat halla lill Pacifico Scerri juza l-ghalqa minghajr il-permess tieghu. Jghid, finalment, illi l-intimat huwa negozjant fil-bini u mhux bidwi, u ghalhekk l-art ghandha tigi rilaxxjata.

3. Jirrizulta illi, sussegwentement, r-r-rikorrenti allega illi l-intimat kien applika ghal kostruzzjoni ta' resevoir, rampa u pump room fl-ghalqa meritu tal-kawza odjerna.

4. Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi l-intimat ikkontenda illi l-art meritu tal-kawza odjerna, kienet ilha fil-familja taghhom ghal hafna snin, u l-ewwel kienet ghand in-nannu tieghu, u sussegwentement ghand missieru u eventwlment ghand l-intimat, ghalih u ghall-ahwa tieghu.

5. Jirrizulta, minn provi prodotti mill-intimat, illi, a differenza ta' dak allegat mir-rikorrent, it-tifel, ukoll Joseph Scerri (ID 247975M) kien attwalment applika ghall permess indikakat mir-rikrorent, liema applikazzjoni kienet saret in konnessjoni ma' bicca art differenti minn dik meritu tal-kawza odjerna.

6. Jirrizulta, mix-xhieda ta' l-intimat, illi s-sidien illi kienu proprearji tal-art QABEL ma r-rikorrenti akkwistaw l-arti fis-sena 2013, kienu accettaw illi l-kirja tkun f'isem l-intimat ghalih u ghal hutu kollha, illi kienu ukoll jinkludi Pacifiko Scerri, li r-rikorrenti jallegaw li l-itnimat welliha lilu minghajr permess.

7. Jirrizulta illi r-rikorrenti qatt ma tellghu lill hadd mis-sidien precendenti sabiex jikkontestaw l-verzjoni tal-fatti kif moghtija minn Joseph Scerri, u hija ferma aktar verosimili l-verzjoni tal-fatti ta' l-intimat illi l-art kienet inghaddiet lill-intimat f'ismu u f'isem hutu.
8. Jirrizulta, finalment, illi l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna, flimkien mal-hitan tas-sejjieh w il-kamra illi hemm fiha, qieghdin jinsammu fi stat tajjeb ta' tiswija u qieghdin jintuzaw a skop agrikolu, a differenza ta' dak illi qieghed jallega r-rikorrent.

6. Konsiderazzjonjiet finali

1. Il-Bord ma jistax ma josservax illi l-mod kif gie redatt ir-rikors promotur, ma jaghti ebda indikazzjoni dwar x'kienu n-nuqqasijiet illi seta kkommetta l-intimat u li abbazi taghha huwa talab ir-ripreza tal-art.

2. Il-Bord ma jistax ma josservax ukoll illi, ghalkemm dana il-Bord laqa' t-talba ghat-trasfuzjoni tal-atti minn Nicholas Formosa ghal Colinrose Limited, dana sar UNIKAMENT ghall-ahjar amministrazzjoni tal-Gustizzja, stante illi hija certament nuqqas ta' ricerka u preparazzjoni minn min irrediga t-talba promotorja, li tali zball daqstant evidenti sar, u certament ma jirriflettix tajjeb fuq min irrediga r-rikors promotur.

3. Finalment, il-Bord josserva illi ghalkemm ir-rikorent jikkontendi li l-intimat applika ghall-permess fuq l-art tieghu, ppresenta biss karti u qatt ma tella xhieda biex jikkonfermaw tali fatt, u kellu jkun l-intimat illi jipproduci provi sabiex juri illi attwalment il-permess kien tat-tifel ta' l-intimat, u mhux tal-intimat u, aktar importanti, kienet fuq bicca art OHRA u mhux fuq l-art mertu tal-kawza odjerna. Tali nuqqasijiet juru jew nuqqas ta' preparament jew intenzjoni cara sabiex tizvija lill dana il-Bord fil-konsiderazzjonijijet tieghu.

7. Konkluzjoni

Il-Bord,

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

Wara illi ra ir-rapport tal-abbli Membri Teknici tal-Bord

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi

Jilqa l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat u

Jichad it-talbiet attrici

Spejjez tal-proceduri kollha a kariku tar-rikorrent.

Magistrat Francesco Depasquale **Rita Sciberras -** Deputat Registratur