BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Numru: 76/2013

Paola Pace

Vs

1. **Emanuel Bugeja, u**
2. **Peter Bugeja**

Illum 9 ta' Gunju, 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

"1. Illi, l-esponenti tikri lill-intimati ir-razzett bir-raba' mieghu maghruf bhala "Ta' Marner" sive "Tal-Muddajn" limiti tal-Qrendi, bil-qbiela ta' sittax-il lira fis-sena, ekwivalenti ghall-sebgha u tletin Ewro u sebgha u ghoxrin centezmu (€37.27).

2. Illi, dan il-fond kien originarjament inkera bhala 'store' ghan-negozju.

3. Illi, l-intimati mhumiex jaghmlu uzu minnu u mhu qed jaghmlu l-ebda negozju fl-istess fond u ghalhekk biddlu id-destinazzjoni tal-fond.

4. Illi di piu, l-intimati hallew il-fond fi stat ta' abbandun u illi zviluppaw hsarat fl-istess fond a kawza tan-nuqqas ta' manutensjoni da parti tal-intimati.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob umilment illi Dan l-Onorabbli Tribunal Joghgbu Jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi il-pussess tal-istess Razett bir-raba' mieghu maghruf bhala "Ta' Marner" sive "Tal-Muddajn" fil-limiti tal-Qrendi u tippreviggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tal-istess intimate mill-imsemmi razzett."

Ra r-risposta ta' l-intimati li permezz taghha eceppixxew:

"1. Illi fl-ewwel lok il-Bord li Jirregola l-Kera mhux kompetenti ratione materiae, u dan stante li si tratta ta' kirja kif regolata mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, umhux wahda urbana kif regolata minn Kap. 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Di fatti l-istess rikorrenti tammetti li l-korrispettiv huwa konsistenti fi qbiela u mhux fi hlas ta' kera ghal fond urban. Ghalhekk l-intimati ghandhom jigu liberate mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi bla pregudizzju ghal-permess, l-esponenti jeccepixxu r-res judicata, peress li kien hemm diga' decizjoni fuq il-mertu tal-kawza odjerna, u dan kif se jigi pruvat fil-kors tal-kawza.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke dato ma non concesso li din hija kirja kompetenza ta' dan l-Onorabbli

Bord, dan il-fond dejjem kien jintuza bhala wiehed agrikolu, u dan kif se jigi pruvat f'din il-kawza.

4. Illi di piu' kwantu jirrigwarda l-aggravji tnejn u tlieta, dawn mhumiex minnhom peress li ghadu qed jintuza ghad-destinazzjoni kif orginarjament dejjem intuza skond kull ftehim li kellhom mas-sid originali.

5. Illi di piu' l-intimati jinsistu li m'hemm ebda hsarat fil-fond in kwestjoni li jaghtu lok ghat-tehid lura tar-razzett bir-raba' li hemm mieghu.

Ghalhekk il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif se jigi pruvat fil-kors tal- kawza."

Sema' x-xhieda

Ra' l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra r-relazzjoni tal-esperti teknici Membri tal-Bord u cioe' l-Perit Alan Saliba u l-Perit Elena Borg Costanzi

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra:

1. B'sentenza tat-26 ta' Mejju, 2016 il-Bord cahad l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari ta' l-intimati, bl-ispejjez ta' dawn iz-zewg eccezzjonijiet kontra l-istess intimati.

2. Jirrizulta li dan mhux l-ewwel tentattiv tar-rikorrenti u/jew l-avventi kawza taghha sabiex jirriprendu lura l-fond u cioe'' r-razzett bir-raba mieghu maghruf bhala "Ta' Marner" sive "Tal-Muddajn" limiti tal-Qrendi tant li kien hemm diversi proceduri ohra ghar-ripresa ta' l-istess fond.

3. Fil-fatt permezz ta' Rikors fl-ismijiet John Pace vs Emanuel Bugeja u Peter Bugeja, il-Bord li Jirregola l-Kera kien intalab biex jawtorizza lill-istess rikorrenti, hawn successuri tieghu, jirriprendi l-pussess ta' l-istess fond u jordna l-izgumbrament ta' l-istess. Tali rikors gie appell u permezz ta' decizjoni moghtija fil-Qorti ta' l-Appell (sede Inferjuri) ta' l-10 ta' Novembru, 1986, il-Qorti kkonfermat d-decizjoni tal- Bord li Jirregola l-Kera u cahad it-talba ghall-izgumbrament.

4. Irrizulta ukoll mill-provi li sussegwentament ghall-prezentata ta' l-ittra ufficjali mill-antenati tas-sid fil-kawza *de quo* ta' l-10 ta' Mejju, 1966, l-antenati ta' l-intimati fil-kaz de quo, certu Carmelo Bugeja, stitwixxa proceduri quddiem l-Bord ta' Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex l-istess Bord jirrispingi t-talba ta' l-intimat qua sid kif dedotta fl-ittra ufficjali, liema rikors gie michud mill-Bord ta' Kontroll tal-Kiri tar-Raba' kif ukoll mill-Qorti ta' l-Appell tat-28 ta' Frar1969 a bazi ta' nuqqas ta' gurisdizzjoni tal- Bord ta' Kontroll tal-Kiri tar-Raba'.

Provi:

Paola Pace xehdet[1] nhar id-9 ta' Frar, 2019 fejn spjegat li fis-sena 1967 kienet saret kawza kontra huwa minn Carmelo Bugeja, liema kawza giet appellata fis-sena 1969 u l-Qorti tal-appell kienet iddecidiet illi l-Bord li

[1] A folio 30 tal-process

jirregola l-Kontroll tal-Kiri tar-Raba ma kienx il-Bord kompetenti biex jisma' il-kawza.

Prodotta mill-intimati, r-rikorrenti Paola Pace xehdet li "*ghal l-ewwel l-intimat kien jinnegozja b'xiri u bejgh ta' patata, gheneb u affarijiet bhal dawn, kien iqieghdhom fil-fond inkwistjoni sakemm isib il-bejgh taghhom, wara biddel in-negozju u beda jinnegozja fil-majjali u jzommhom f'dan il-post. Dan kollu niftakru jien stess, jien ta' sikwiet nghaddi minn hemm, illum qed jintuza ghad-delizju tal-intimat fejn fih izomm nofs tuzzana tigieg, papri u klieb tal-kacca. In-negozju tal-patata u tal-gheneb dak ilu ma jsehh, jien niftakru fi zmien wara l-gwerra, fi zmien missier l-intimat. Mistoqsija jekk wara l-gwerra l-fond kienx jintua ghal negozju konness mar-raba' nghid illi l-intimati ma kellhomx raba', jien nikrilhom razzett u gardina zghira*".

Nhar it-13 ta' April, 2015, ix-xhud[2] kkonfermat l-ircevuti li gew prezentati a folio 14-17 tal-process li juru rcevuti ta' qbiela mis-sena 2001 sa 2012 u tenniet "*Nikkonferma li dawn huma ircevuti mahrugin minni u dan meta l-fond kien qed jintuza ghall-istess skopijiet li qed jintuza illum, jigifieri ghat-trobbija ta' xi tigieg bhala delizju. Ma hemm l-ebda negozju gestit f'dak il-fond, kull m'hemm erbat'iklieb tal-kacca, jiena ma' tantx accedejt f'dan il-fond, li dhalt biex naghmel dikjarazzjoni kawza mortis, dhalt ukoll f'Mejju tas-sena li ghaddiet flimkien man-neputi ghax gie mill-Amerika u xtaq jara l-fond. Il-kawza mortis saret fl-2002 u ohra fl-2003 meta accedejt fil-fond*".

Xehed **Guzeppi Busuttil** nhar id-9 ta' Frar, 2015 bil-lingwa Ingliza fejn spjega li r-rikorrenti Pace tigi zitu u r-ritratti li gew ezebiti minnu gew mehuda minnu fuq struzzjonijiet ta' zitu stess. Zied li minn dejjem kien

[2] A folio 42 tal-process

jaf li l-fond mertu ta' dan ir-rikors jappertjeni lill-familja tieghu u li dak inhar li dahal fil-fond, sabu vojt.

Nazzareno Pace xehed[3] nhar l-10 ta' Ottubru, 2016 fejn spjega li huwa jmur ta' spiss lejn il-fond u mit-triq dejjem jara l-fond maghluq. Zied jghid li din is-sitwazzjoni ilha numru ta' snin tant li kull meta jghaddi dejjem inzerta l-fond maghluq.

Tenna li l-post huwa antik u qatt ma ra lil hadd jaghmel manutenzjoni minn barra. Spjega li huwa dahal fil-fond mertu tal-kawza madwar tlett darbiet; l-ewwel darba kien fl-2001 jew fl-2002 meta kien dahal maz-zija biex jivvalutaw il-post minhabba d-dikjarazzjoni kawza mortis ta' huha John Pace. Ix-xhud kompla li dakinhar kienet l-ewwel darba li dahlet fil-fond iz-zija tieghu ukoll u l-kmamar kienu kwazi kollha vojta. Jghid li t-tieni darba li dahal kien madwar sentejn wara minhabba il-kawza mortis ta' huha l-iehor Louis Pace u fejn seta' jinnota li l-affarijiet kienu baqghu l-istess u t-tielet darba li dahal kien madwar 4 snin qabel u kif innota li kien hemm gallinar b'xi erba' tigigiet u xi papri fih, jigru fil-bitha u kompla jghid "Bhala post il-bqija kien kollox l-istess bhal fl-okkazjonijiet precedenti. Minn dak in-nhar lil hawn jiena bqajt nghaddi minn hemm madwar darbtejn, tlieta fil-gimgha u dan ghar-raguni li ghandi ghalqa tieghi fil-vicin u dejjem rajt illi il-post kien baqa' l-istess bhala kundizzjoni. Bhala attivita' minn barra ma jidhirx li hemm xi attivita' ghax il-bieb ta' barra dejjem maghluq. Issa jekk hemm xi access iehor minn wara jiena ma nafx".

Xehed **Peter Bugeja** nhar l-14 ta' Frar 2014[4] li spjega li l-fond mertu ta' dan ir-rikors jikkonsisti f'razzett b'ghalqa zghira ta' tlett sighan mieghu, liema ghalqa tinhadem u fih irabbu t-tjur, fniek, bhejjem u sebat'iklieb

[3] A folio 59 tal-process
[4] A folio 12 tal-process

tal-kacca. Zied jghid li huwa tithallas qbiela kull sena f'Santa Marija u prezenta rcevuti tal-hlas relatati.

Xehed ukoll bil-procedura ta' l-affidavit Peter Bugeja[5] fejn spjega li dejjem jaf dan ir-razzett b'dan ir-raba' mieghu ghand il-familja tieghu u ilu ghand il-familja ghal dawn l-ahhar mitt sena. Ix-xhud jinnega li r-razzett kien inkera bhala 'store' jew ghan-negozju tant li kienu u ghadhom irabbu l-bhejjem fih u fir-raba' jizirghu l-patata. Kompla li dan ir-razzett dejjem uzawh ghal attivita' agrikola u dejjem hallsu l-qbiela kull Santa Marija. Ix-xhud prezenta rcevuti tal-hlas mis-sena 1976 sa 2012.

In kontro ezami[6] nhar it-8 ta' Mejju, 2018, Peter Bugeja spjega li l-fond mertu ta' dan ir-rikors huwa f'idejh u f'idejn huh Leli Bugeja u ilu zmien twil ghandu. Xehed li l-fond kien u ghadhom jintuza u fih izommu tjur, ziemel u meta mistoqsi jekk jiggestux negozju minn dan il-fond, huwa rrisponda fin-negattiv filwaqt li spjega li huma juzawh ghalihom personali biex isajru u jieklu milli jkunu rabbew. Spjega li dak kollu li jizirghu bhal patata, ful, cicri ecc jzommuh huma u ma jbieghu xejn. Kompla li fil-passat huma kellhom anke hniezer izda kienu mardu u ghalhekk kellu jnehhi kollox. Mistoqsi jekk qattx uzaw il-fond ghan-negozju, ix-xhud irrisponda fin-negattiv.

Ix-xhud Peter Bugeja prezenta affidavit iehor permezz ta' nota[7] datata 9 ta' Novembru, 2018 fejn rega' kkonferma u tenna li r-razzett kwistjoni tal-kawza, fi Triq Tal-Muddajn, il-Qrendi ilu ghand il-familja ghal hafna snin. Spjega li inizjalment kien ghand missieru u imbaghad kien qed jitmexxa minnu u minn huh.

[5] A folio 23 tal-process
[6] A folio 84 – 88 tal-process.
[7] A folio 92-101 tal-process.

Ghal darb'ohra x-xhud spjega li r-razzett jintuza ghat-tjur u cioe' sriedek, tigieg u fniek u papri sabiex tikkunsmahom il-familja tieghu u ta' huh Emanuel b'dana li ghalhekk minn fuq il-prodott ta' dan ir-razzett jieklu hdax-il persuna. Zied jghid li ghandhom ukoll ziemel fir-razzett.

B'referenza ghal dak li intqal mir-rikorrenti u cioe' li dan ir-razzett huwa abbandunat ix-xhud xejjen ghal kollox din l-allegazzjoni u tenna li huma jzommuh fi stat tajjeb, u jaghmlu t-tiswijiet kull fejn ikun hemm bzonn.

In oltre tenna li l-qbiela dejjem thallsu u huwa dejjem hallas lil Paola Pace li kienet taccetta l-istess u tiffirmalu l-ircevuta tal-hlas.

Osservazzjonijiet

Illi mis-sentenzi gja decizi rigwardanti l-fond in kwistjoni, jirrizulta kjarament li l-fond kien inghata bi qbiela lill-missier l-intimati bhala 'store' u ghat-trobbija ta' l-annimali ghan-negozju. Filfatt fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Frar 1969[8], il-Qorti nnotat li "*Ghalhekk mall-kompless tac-cirkostanzi kif jidher mill-provi jidher illi, meta sar il-kiri, l-iskop principali ma kienx l-uzu tal-ghalqa bhala raba ghall-iskopjijet ta' koltivazzjonji imsemmija fid-definizzjoni tal-ligi, izda l-iskop principali kien l-uzu tar-razzett bhala store u ghat-tribbja ta' l-annimati ghan-negozju*"[9].

In oltre, fis-sentenza moghtija mill-istess Qorti ta' l-Appell fl-10 ta' Novembru, 1986 fl-ismijiet **John Pace vs Emanuel Bugeja u Peter Bugeja**, l-Qorti tenniet *"Illi huwa pacifiku bejn il-kontendenti li l-fond in kwistjoni kien gie mikri mill-awturi tar-rikorrenti appellant lill-awtur*

[8] A folio 32-36 tal-process.
[9] A folio 36 tal-process.

*ta' l-intimati appellati "bhala store u ghat-trobbija ta' l-*annimali *ghan-negozju", kif dikjarat mir*-rikorrent *fir-rikors tieghu quddiem il-Bord u kif jaqblu l-intimati fix-xhieda taghhom*"[10].

Ikkonsidra:

Illi ghalhekk, il-Bord ma jsibx lill-intimati kredibbli meta jghid li l-fond qatt ma serva ghall-skopijiet ta' negozju.

Madanakollu, l-Bord jinnota li r-rikorrenti Paola Pace kienet minn dejjem konoxxenti li l-fond ma kienx qieghed jintuza ghal skopijiet ta' negozju:

> "*Nghid illi ghal l-ewwel l-intimat kien jinnegozja b'xiri u bejgh ta' patata, gheneb u affarijiet bhal dawn, kien iqieghdhom fil-fond inkwistjoni sakemm isib il-bejgh taghhom, wara biddel in-negozju u beda jinnegozja fil-majjali u jzommhom f'dan il-post. Dan kollu niftakru jien stess, jien ta' sikwiet nghaddi minn hemm, illum qed jintuza ghad-delizju tal-intimat fejn fih izomm nofs tuzzana tigieg, papri u klieb tal-kacca. In-negozju tal-patata u tal-gheneb dak ilu ma jsehh, jien niftakru fi zmien wara l-gwerra, fi zmien missier l-intimat. Mistoqsija jekk wara l-gwerra l-fond kienx jintua ghal negozju konness mar-raba' nghid illi l-intimati ma kellhomx raba', jien nikrilhom rzzett u gardina zghira*"[11].
>
> ...
>
> "*Qed inkun murija d-dokument a fol 14 sa 17 tal-process, nikkonferma li dawn huma ircevuti mahrugin minni u dan meta l-fond kien qed jintuza ghall-istess skopijiet li qed jintuza illum, jigifieri ghat-trobbija ta' xi tigieg bhala* delizju. *Ma hemm l-ebda*

[10] A folio 115 tal-process.
[11] A folio 27 tal-process

> *negozju gestit f'dak il-fond, kull m'hemm erbat'iklieb tal-kacca, jiena ma' tantx accedejt f'dan il-*fond*, li dhalt biex naghmel dikjarazzjoni kawza mortis, dhalt ukoll f'Mejju tas-*sena* li ghaddiet flimkien man-neputi ghax gie mill-Amerika u xtaq jara l-fond. Il-kawza mortis saret fl-2002 u ohra fl-2003 meta accedejt fil-fond*".

Illi minn ezami tax-xhieda, johrog bic-car li minn dawn l-istess fatti, u bhala stat ta' fatt, huwa indiskutibilment li meta haditu ghandha r-rikorrenti, l-iskop li ghalih kienu qieghdin juzaw il-fond mertu ta' dan ir-rikors kien ghat-trobbija ta' l-annimali u koltivazzjoni ghall-uzu tal-familja.

Il-Bord josserva li l-istess rikorrenti, li issa qeda tallega non-uzo u uzu divers, minn dejjem accettat kera tul il-perjodu <u>kollu</u>, perjodu ta' <u>madwar sitta u tlettin (36) sena</u>, li matul hija kienet ghal kollox konsapevoli ta' l-istat ta' fatt u edotta minn dan l-istat ta' fatt u l-mod kif qieghed jintuza u xorta wahda hija baqghet taccetta l-qbiela.

Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti ta' L-Appell (Inferjuri) (Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera) nhar il-Gimgha 12 ta' Ottubru, 2001 fl-ismijiet Remigio u Josephine D'Amato vs Joseph Gatt fejn inghad:

> *Il-kaz citat mill-Bord li Jirregola l-Kera, deciz minn din il-Qorti – vide "Schembri vs Sultana", tad-29 ta' Jannar 1999 – kellu fattispecji kemm xejn differenti mill-kaz in ezami. F'dak il-kaz kien irrizulta li s-sid, ukoll bniedem anzjan, baqa' jircievi l-kera ghal ftit snin meta seta' kien jaf li l-fond ma baqax jintuza (a differenza tal-kaz in ezami) u di piu', il-kawzali ta' negligenza u zdingar riskontrati fil-kaz l-iehor ma setax jakkwiexxi ghalihom*

ghax ilhsara kienet l-aktar fuq gewwa. Fil-kaz in ezami inoltre lanqas hemm ilkawzali ta' negligenza. Jissemma' mill-appellati li t-tarag ta' barra talfond lokat kien jidher kollu mcappas bi tbajja' li jhalli l-hamiem, pero' xorta wahda l-awtur ta' l-appellanti, bhala s-sid baqa' jaccetta l-kera dovut. Anzi, skond ma xehed l-appellant bla ma gie kontradett, is-sid kien gieli jmur ghandu u joqghod jitkellem mieghu billi kienu u baqghu hbieb ta' xulxin.

Ferma din l-osservazzjoni, il-fatti attendibbli juru illi r-rikorrenti stess kienet tat il-kunsens tacitu taghha ghall uzu divers tal-fond.

Il-Bord ikkunsidra r-rapport tal-Periti flimkien mal-provi mressqa u jasal ghall-konkluzjoni li l-kawzali tan-non uso ma gietx pruvata.

Nuqqas ta manutenzjoni

In kwantu t-talba ghar-ripreza tal-fond minhabba allegat nuqqas ta' manutenzjoni da parti ta' l-intimat, il-Bord filwaqt li jirrileva li ebda prova f'dan ir-rigward ma saret mir-rikorrenti, jhoss illi huwa opportun illi ssir referenza ghall-konsiderazzjonijiet illi ghamlu l-Membri Teknici tal-Bord, illi eskludew kwalunkwe tip ta' hsara tant li l-istess Membri kkonkludew is-segwenti:

"L-aperturi huma qodma ta' l-injam u servizzi igenici ma jezistux, jew ma gewx spezzjonati. Hemm bitha nterna fejn jingabar l-ilma. Il-hitan ta' gewwa kif ukoll ta' barra dehru mkahhla sewwa u huma f'kundizzjoni tajba. F'xi soqfa dehru xi xorok li qed ifarfru filwaqt li l-ohrajn dehru li ricentatment gew imbajjda u t-travi ta' l-injam mizbughin b'zebgha sewda. Ma

hemmx servizzi tad-dawl u l-ilma. Fil-kmamar hemm hmieg tad-demel tat-tjur li jinzammu fihom.

Il-Bord jinnota li r-relazzjoni tal-Membri Teknici ma giet b'ebda mod kontestata mir-rikorrenti tant li lanqas ghamlu eskussjoni ta' l-istess.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom eskluzi l-ispejjez ta' l-ewwel u tieni eccezzjoni li jibqghu kif diga deciz permezz tas-sentenza preliminari ta' dan il-Bord tas-26 ta' Mejju, 2016.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur