MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR. JOSEPH CASSAR

Seduta tas-17 ta' Novembru, 2004

Rikors Numru. 25/2002

Rikors Nru: 25/02

Martin, Frederick u John ahwa Testaferrata de Noto

Vs

Raymond Vella, Giuseppi Vella u Giovanni Vella

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Martin, Frederick u John ahwa Testaferrata de Noto li jesponu bir-rispett:

Illi huma jikru lil intimati raba maghruf bhala tal-Brija limiti Siggiewi versu l-qbiela ta' Lm30 fis-sena maqsuma f' Lm10 fis-sena kull wiehed mill-intimati jithallsu kull sena bil-quddiem bl-ewwel skadenza fl-ewwel ta' April 2003.

Illi l-esponenti ghandhom bzonn l-istess raba u dan biex jistghu jahdmu John Testaferrata de Noto u l-mezzi tieghu u s-sitwazzjoni finanzjarja tieghu tkun iktar agevolata

kieku dan ir-raba kellu jkun ghandu u jithaddem minnu milli jikkawza danni jekk jittiehed minghand l-intimat.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom li jirriprendu l-pussess tar-raba imsejjah ta Brija limiti tas-Siggiewi minghand l-intimati u prevja l-ligi stabbilit kwalunkwe kumpens stabbilit lil gabillotti jinponilhom terminu qasir u perentorju biex jizgumbraw mill-istess raba.

Ra r-risposta tal-

Illi r-rikors odjern huma null stante illi r-rikors promotorju ma jindikax l-entita tar-raba li jahdmu l-intimati u lanqas meta tithallas il-qbiela in kwistjoni.

Illi huma jhallsu l-qbiela regolarment u hallsu l-qbiela ta din is-sena u giet accettata minn Emmanuel Tesaferrata de Noto u ghalhekk ir-rikors promotorju huwa irritu u null ghax ma tistax tintalab it-terminazzjoni ta lokazzjoni agrikola wara li giet accettata l-qbiela tal-istess raba.

Illi inoltre l-intimati m’ghandhom ebda relazzjoni guridika mar-rikorrenti u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju peress illi huma jhallsu qbiela lill-Emanuel Testaferrata de Noto u qall lill-rikorrenti.

Illi missier ir-rikorrenti Vincenzo Testaferrata de Noto biegh l-eredita provenjenti lilu lil Paolo Fenech b’kuntratt tas-6 ta Marzu 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea.

Illi jekk semmai ir-rikorrenti ghandhom xi pretenzjoni ghal xi sehem minn din l-art il-gudizzju mhux integru stante illi s-sidien tal-art in kwistoni huma nies ohra u mhux l-intimati odjerni u ghalhekk fi kwalunkwe kaz l-intimati jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi l-intimati ilhom ihallsu il-qbiela in kwistjoni ghal decenni u diga kien hemm kawza fil-Bord li Jirregola l-Qbiela in konnessjoni mal-istess mertu fejn ir-rikorrenti jew l-antekawza minnhom b’Ittra Ufficjali datata 6 ta Mejju 1971 gew intimati biex jitterminaw il-qbiela tar-raba in kwistjoni,

u b'rikors ppresentat quddiem dan il-Bord li jgib in-numru 25/71 fl-ismijiet Antonio Vella et vs Emmanuel Testaferrata de Noto et, huma talbu li jkomplu fil-qbiela tal-istess raba.

Illi l-intimati huma gabillotti 'part-time' u jahdmu r-raba b'mod regolari kif ilhom jaghmlu ghal dawn l-ahhar decenni, kif del resto kienu jaghmlu l-genituri taghhom qabilhom.

Illi l-introjtu tar-rikorrenti huwa akbar minn dak tal-intimati oltre l-fatt illi John Testaferrata de Noto huwa 'boarded out' u mhux f'posizzjoni li jahdem ir-raba.

Illi din ir-raba hija parti essenzjali ghall-introjtu taghhom u ghall-ghixien taghhom.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Sema x-xhieda bil-gurament

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Ra l-verbal tat-18 ta Ottubru 2004

Sema t-trattazzjoni tal-avukati

Ikkonsidra,

1. Il-Bord ser jikkonsidra t-tieni eccezzjoni ta l-intimati,

"illi huma jhallsu l-qbiela regolarment u hallsu l-qbiela ta din is-sena u giet accettata minn Emanuel Testaferrata de Noto u ghalhekk ir-rikors promotorju huwa irritu u null ghax ma tistax tintalab it-terminazzjoni ta lokazzjoni agrikola wara li giet accettata l-qbiela ta l-istess raba"

2. ir-rikors gie pprezentat fit-2 ta Awissu 2002. Jirrizulta li fil-mori tar-rikors thallset il-kera u saru r-ricevuti. "Il-Qrati taghna diversi drabi ippronunzjaw ruhhom fuq ir-rinunzja tacita li tista tidderivi mill-fatt tar-

ricezzjoni tal-kera de parti tas-sid lokatur. Il-gurisprudenza li fis-sens li l-lokatur jista 'dejjem jircievi l-kera sat-tmiem tar-rilokazzjoni bla ma jippregudika l-azzjoni (Michele Camilleri vs F S Abdilla, Bord li Jirregola l-Kera, 4 ta Marzu 1977). Dan ghar-raguni illi 'biex ikun hemm rinunzja tacita jehtieg li l-fatt ikun inkonciljabbli mal-konsevazzjoni tad-dritt, u l-fatt ta min jircievi kera ghal perjodu ta rilokazzjoni korrenti mhux konciljabbli mal-konservazzjoni tat-talba ghar-ripreza ta pussess tal-fond u biex tigi inpeduta r-rilokazzjoni ulterjuri tal-istess fond'.(Carmelo Seychell vs Giovanni Depasquale, Appell, 25 ta Marzu 1955).

3. Invece l-lokatur jippregudika ruhu meta jircievi ammont ta kera li jmur 'l hemm mill-perjodu tar-rilokazzjoni. Biex dan il-pregudizzju ma jovverax ir-ricezzjoni tal-kera tkun trid issir bla pregudizzju ghall-azzjoni minnu ezercitata ghall-izgumbrament tal-intimat. ('Giuseppe Chetcuti Bonavita vs Antonio Zarb', Appell 7 ta Gunju 1950; 'Maria Assunta Chetcuti Bonavita vs Aldo Borg Cherubino', Appell 25 ta Novembru 1963; 'Agius Gilibert et vs Cassar Torreggiani', Appell 12 ta Mejju 2003).

4. Mix-xhieda ta l-intimati u mid-dokumenti minnhom pprezentati jirrizulta li thallset il-qbiela u saru ricevuti minn xi membru tal-familja tar-rikorrenti. Dan ma gie bl-ebda mod kkontestat mir-rikorrenti. Fin-nuqqas ta xi sura ta riserva r-rikorrenti irrinunzjaw ghad-dritt tal-azzjoni mressqa minnhom biex jiehdu r-raba f'idejhom. L-accettazzjoni mhux kompattibbli ma l-intenzjoni li jkomplu l-azzjoni u ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ma tistax tigi kkonsidrata.

5. Bhala zieda l-Bord ser jidhol fi kwistjoni jew ahjar eccezzjoni li barra r-rikorrenti hemm kompropjetarji ohra u li dawn m'humiex parti fil-proceduri.

6. Il-partijiet jaqblu li barra r-rikorrenti hemm ko-propjetarji ohra. Il-gurisprudenza hi konfliggenti jekk f'rikors bhal dan ghamdhomx jidhlu l-kompropjetarji kollha. L-ahhar sentenza fuq is-suggett inghatat mill-Onorabbli

Qorti ta l-Appell in re “Ellul et vs Modern Crown Stoppers Ltd”, “Ellul et vs Crown Stoppers Limited, 12 ta Novembru 2003”, li hassret sentenza minn min qed jaghti din. Wara li l-Bord haseb hafna ihossu moralment konvint li ghandu jimxi fuq din is-sentenza li tghaqqad ma ohrajn li gew b’xi mod imwarrba mill-Qrati ghan-numru ta snin. Is-sentenza telenka sensiela ta sentenzi li nghataw maz-zminijiet. Wara taghmel distinzjoni bejn il-kaz fejn id-detentur ikun qed jokkupa l-fond “minghajr titolu” u dak li jkun hekk jokkupah “b’titolu ta lokazzjoni”. F’dan l-ahhar kaz, “meta hemm diversi kompropjetarji huma kollha lokaturi’, il-kuntratt hu uniku u ma hemmx tant rapporti separati ta bejn ‘inkwilin’ u ‘lokatur’ daqs kemm hemm kompropjetarji, izda l-lokazzjoni hi wahda; u meta l-ligi timponi r-rilokazzjoni timponiha bhala kontinwazzjoni jew, tigdid ta l-istess kuntratt uniku fil-konfront tal-kompropjetarji jew lokaturi kollha, u wiehed minnhom ma jistax wahdu jimpedixxi dik ir-rilokazzjoni statutorja li ‘ex hypotesi’ topera ruhha ghar-rigward tal-kompropjetarji l-ohra ……. “din l-istess raguni tista ma tapplikax meta, bejn id-diversi kompropjetarji u d-detentur, ma hemmx rapport kontrattwali, u d-detentur ikun jiddetjeni bla titolu”. Wara tirreferi ghas-sentenza in re “Symes et vs Eder noe” (Appell 13 ta Gunju 1980). L-azzjoni li precizament tendenti ghall-mutament ta rapport jew stat guridiku wiehed, u kwindi, l-litis consortio bejn dawk kollha li huma partecipi, hu necessarju. In-nuqqas ta partecipazzjoni fil-kawza tal-kompropjetarji l-ohra, kemm bhala atturi jew bhala konvenuti, jista jigi sostitwit bil-prova certa tal-adezjoni ta dawk il-kompropjetarji ghad-domanda maghmula gudizzjarjament minn wiehed minnhom, izda mhux anqas minn daqshekk. Referenza ohra kienet ghal “Scicluna vs Azzopardi”, (Appell Civili 27 th July 1983), “jekk hemm il-kunsens (tal-kompropjetarji), sta bene u xejn aktar ma hu mehtieg. Pero jekk il-kunsens ma hemmx, ghax il-kompropjetarji l-ohra ingustament jew kapriccjozament, jew negligentement, kif jidhirlu l-kompropjetarju li jrid jagixxi – ma tantx, allura hu bizzejjed li jincithom fil-kawza. Il-kunsens jew adezjoni ghat-talba, certament ma jistghux jigi ottenuti kontra r-rieda u kien ikun ingust li tissoggetta lill-kompropjetarji agenti ghalih b’mod illi r-rifjut ta dak il-kunsens kien ikun jista jiffrustra u

jipparalizza l-ezercizzju tad-drittijiet tieghu. Izda meta dan il-kunsens jonqos, ma hemm xejn li jista jimpedixxi c-citazzjoni fil-kawza, u din mhiex haga li l-kompropjetarji retinenti jew traskurati jistghu jinjoraw jew jimpedixxu."

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------