MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tat-2 ta' Novembru, 2006

Rikors Numru. 3/2003

Maria Assunta Spiteri bhala mandatarja ta' huha imsiefer Loreta Spiteri

vs

Maria Assunta armla ta' Pietru Pawl Muscat u Angelo Muscat

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti nomine, wara li ppremettiet illi l-esponenti Maria Assunta Spiteri noe hija proprjetarja ta' porzjon raba' maghrufa bhala "tal-Kaxxja" sive "ta' Kaxxa" fil-limiti ta' Ghajnsielem, Ghawdex, tal-kejl komplessiv ta' cirka mija u sitta u hamsin punt sitta metri kwadri (156.6 m.k.) li minnhom parti tal-kejl ta' cirka tnejn u erbghin punt sitta metri kwadri (42.6mk) hija destinata ghall-formazzjoni ta' triq pubblika, l-intier imiss mil-lbic ma'

beni tal-Knisja Katidrali t'Ghawdex, grigal ma' beni ta' Patrick Mercieca u xlokk ma' beni ta' Emilia Spiteri;

Illi din l-art flimkien ma' bicciet ohra fl-istess zona kienet imqabbla ghand missier l-intimat Angelo Muscat, Peter Paul Muscat, illum mejjet, fl-intier bi qbiela ta' tliet liri u hamsa u sebghin centezmu (Lm3.75) fis-sena;

Illi l-esponenti nomine jehtiegilhom dan ir-raba ghall-skopijiet ta' zvilupp u effettivament gia ottjenew permessi ghall-bini ta' l-istess art;

Illi l-parti illi tinsab imqabbla lill-intimat ser tifforma parti ntegrali mill-izvilupp illi l-esponenti ser jaghmlu fuq l-art taghhom u kwindi l-esponenti ghandhom bzonn din l-art ferm aktar milli ghandu bzonn l-intimat;

Illi oltre dan u minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrenti nomine ghandha bzonn dan ir-raba aktar milli ghandu bzonn l-intimat stante li dan ghandu diversi bicciet raba ohra u dan ai termini ta' l-Artiklu 4(2)(a) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta;

Talbet li dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha li, prevja l-likwidazzjoni ta' kwalsiasi kumpens li jista' jkun dovut lill-intimat ai termini ta' l-Artikolu (4)(4) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, tirriprendi l-pussess ta' l-art fuq imsemmija mir-rikorrent wara l-iskadenza li jmiss u dan ai termini ta' l-Artiklu 4(2)(a) u (b) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ra r-Risposta ta' l-intimati fis-sens illi:

1. In linea preliminari n-nullita' tar-rikors billi dan gie pprezentat aktar tard mit-terminu preskritt mill-Artikolu 4(1) tal-Kap 199 qabel id-data li fiha kellha taghlaq il-kera fil-15 ta' Awissu 2003.

2. in linea preliminari wkoll u minghajr pregudizzju ghall-ewwel osservazzjoni, ir-rikorenti nomine trid tipprova l-mandat li hija ghandha mighand huha;

3. in linea preliminari wkoll u minghajr pregudizzju ghall-premess ir-rikorrent irid jipprova t-titolu tieghu fuq ir-raba de quo;

4. fil-meritu u dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess it-talba tar-rikorrent li jehtieg dan ir-raba ghall-skopijiet ta’ zvilupp hija inattendibbli billi r-raba huwa saqwi;

5. illi l-kwestjoni ta’ hardship ossia tbatija hija applikabbli biss fil-kaz li t-talba ssir taht l-Artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199, u huwa kotnro sens li r-rikorrenti l-ewwel titlob ir-ripresa tal-pussess tar-raba ghal raguni li tridu ghall-izvilupp u fl-istess waqt titlob li trid tiehu lura dan ir-raba biex jigi wzat ghall-skopijiet agrikoli mir-rikorrent personalment jew minn xi membru tal-familja tieghu;

6. illi l-intimat Angelo Muscat huwa bidwi full time u jghix ma’ ommu Maria Assunta Muscat u dan ir-raba huwa fonti importanti ta’ l-ghejxien taghhom u l-kerrej ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors tar-rikorrenti jigi milqugh;

7. illi r-rikorrenti ma jahdimx raba anzi jinsab imsiefer u lanqas huwa registrat bhala bidwi u l-ghejxien tieghu ma jiddependix mill-kultivazzjoni tar-raba;

8. ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda l-ispejjez kontra taghha nomine;

9. salvi osservazzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt.

Ra d-decizjoni preliminari tieghu tat-28 ta' Jannar 2004 dwar l-ewwel risposta ta’ l-intimati li giet michuda.

Ra r-risposta ulterjuri ta' l-intimati (fol. 28) tal-5 ta' Frar 2004 fejn eccepew:

1. illi r-raba mertu’ ta’ din il-kawza jikkonsisti f’parti minn tlett itmiem raba saqwi li Pietru Paul Muscat,

ir-ragel ta’ l-intimata Maria Assunta Muscat u missier l-intimat Angelo Muscat kellu b’titolu ta’ qbiela minghand il-Massa Kapitolari tal-Katidral ta’ Ghawdex, l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti, versu l-kera komplessiva ta’ tliet liri u hamsa u sebghin centezmi (Lm3.75) ghall-ghalqa ntiera. Ghaldaqstant m’huwiex permissibbli ghas-sid li jitlob ir-ripresa ta’ parti biss mir-raba’ mqabbel permezz ta’ lokazzjoni wahda u dan kif gie deciz minn dan il-Bord b’decizjoni tal-21 ta’ April 1999, fil-kawza fl-ismijiet: “George Galea et vs Rose Saliba et” [Rikors 1.96].

2. salvi twegibiet ulterjuri.

Ra l-verbal tat-8 ta' Gunju 2006 fejn halla r-Rikors ghad-decizjoni ghal-lum.

Ra n-Noti ta’ l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ra l-atti l-ohra kollha, inkluzi l-atti tar-Rikors nru. 8/1978 fl-ismijiet: "Mons. Dun Giuseppe Curmi noe. vs Peter Paul Muscat" quddiem dan il-Bord ukoll u allegat ma' dawn l-atti, kif ukoll il-provi kollha migbura fir-Rikorsi l-ohra pendenti kontra l-istess intimat, u cioe' r-Rikors nru. 5/2002 fl-ismijiet: "Raymond Scerri et. vs Maria Assunta Muscat et." u r-Rikors nru. 2/2003 fl-ismijiet: "Rose Scicluna vs Maria Assunta Muscat et."

Ra d-digriet tieghu tas-6 ta' Ottubru 2004 fejn innomina lill-A.I.C. Frederick Valentino u s-sur Anthony Borg bhala esperti teknici f'dan ir-Rikors.

Ra r-relazzjoni taghhom pprezentata fid-19 ta' Ottubru 2005.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' din il-procedura r-rikorrenti nomine qed titlob ir-ripresa tar-raba imqabbel ghand l-intimati ghax ghandha bzonnu biex jigi zviluppat f'bini, u dana a tenur ta' l-artikolu 4(2) (b) tal-Kap. 199.

Fin-Nota ta' l-Osservazjonjiet taghha ir-rikorrenti tibda biex titfa' dubju dwar kemm verament ir-raba in kwistjoni jinsab imqabbel ghand l-intimati. Dan ghaliex irrizulta mill-provi illi Peter Paul Muscat, zewg l-intimata Maria Assunta Muscat u missier l-intimat iehor kien ircieva xi kumpens sabiex jirrilaxxja t-territorju li din ir-raba kinet tifforma parti minnu a favur ta' l-allura sid, u cioe' l-Katidral ta' Ghawdex. Gara' pero', u dan jammettieh l-istess prokuratur tal-beni tal-Katidral il-Monsinjur Girgor Vella fid-deposizzjoni tieghu, illi minkejja li Muscat kien inghata dan il-kumpens, huwa, li dik il-habta kien ghadu kemm dahal f'dan l-inkarigu, u allura ma kienx jaf l-affarijiet sewwa bizejjed, xorta wahda accetta l-qbiela minghand Muscat, u ghalhekk gie li rega' rrikonoxxieh fil-qbiela ta' l-istess raba.[1] Dan jghid li ghamlu bi zball, imma fi kwalunkwe kaz, meta parti minn din ir-raba giet biex tinbiegh lir-rikorrenti, gie dikjarat specifikament fil-kuntratt relattiv illi: "**il-kompraturi jafu illi din l-art tifforma parti min art akbar li tinsab lokata ghand terzi**."[2] Madankollu bil-fatt stess illi r-rikorrenti ghazlet li tirrikorri quddiem dan il-Bord, u mhux quddiem il-qrati ordinarji, sabiex tfittex li tizgombra lill-intimati mir-raba *de quo*, u fl-istess Rikors taghha ddikjarat illi din ir-raba tinsab imqabbla ghand l-intimati, ma jista' jkun ghad hemm ebda lok ghal din is-sottomissjoni.

Qabel pero' ma jigi ezaminat il-mertu tat-talba, jenhtieg illi l-ewwel tigi ttrattata r-risposta ulterjuri ta' l-intimati fis-sens illi mhux permissibbli ghas-sid li jitlob ir-ripresa ta' parti biss mir-raba' imqabbel permezz ta' lokazzjoni wahda.

Irrizulta ampjament mill-provi prodotti illi r-raba illi taghha r-rikorrenti qed jitolbu r-ripresa, ghadha tifforma parti minn raba' akbar illi kien gie imqabbel lill-imsemi Peter Paul Muscat minghand il-Katidral ta' Ghawdex. Xi snin ilu l-Katidral iddecieda illi jqassam it-territorju li dan ir-raba kien jifforma parti minnu fi *plots* ghall-bini u beda jbiegh minn dawn il-*plots*, fosthom lir-rikorrenti nomine prezenti. B'hekk ir-rikorrenti llum huma l-proprjetarji ta' bicca art

[1] Ara deposizzjoni tieghu a fol. 126 - 138 tal-process
[2] Ara Dok.AM 1 a fol. 31 tal-process

zghira tkejjel biss 156.6 metri kwadri u formanti parti mir-raba ta' cirka tliet itmiem (3372m.k.) li ghandhom f'idejhom l-intimati.[3] Di' piu' anke l-istess rikorrenti tikkonferma illi l-qbiela ta' dan ir-raba qatt ma giet diviza jew spezzata, ghax fir-Rikors taghha tghid testwalment illi: " **din l-art flimkien ma' bicciet ohra fl-istess zona kienet imqabbla ghand missier l-intimat Angelo Muscat, Peter Paul Muscat, illum mejjet, fl-intier bi qbiela ta' tliet liri u hamsa u sebghin centezmu (Lm3.75) fis-sena**." [4]

Kwistjoni simili kienet giet deciza minn dan il-Bord kif kompost, f'kaz fejn wiehed biss mill-kondividenti ta' parti minn ghalqa mqabbla ghand l-intimati kien talab ir-ripresa tal-parti biss li messet lilu permezz ta' l-att ta' divizjoni (Rikors nru. 1/1996 fl-ismijiet George Galea vs Rose Saliba et." deciz permezz ta' sentenza tal-21 ta' April 1999, li giet konfermata mill-Qorti ta' l-Appell b'sentenza ta' l-10 ta' Jannar 2000). Intqal *inter alia* mill-Qorti ta' l-Appell illi:

"***Dan iwassal lil din il-Qorti ghall-konsiderazzjoni illi jekk hu stabbilit, kif hu, illi sid li jkun kera fond ma jistax jitlob li jiehu lura l-pussess ta' parti biss minn dak il-fond li tieghu ikun uniku proprjetarju, multo magis ma tistax titqies legalment sostenibbli talba ghar-ripresa ta' parti mill-fond lokat minn min ma kienx proprjetarju tal-fond kollu mikri. Di piu', il-Qorti ma tifhimx kif tista' l-azzjoni unilaterali li pprovokat id-divizjoni tal-proprjeta' f'zewg partijiet divizi u kkrejat daqstant proprjetarji ta' partijiet determinati mill-art, tippregudika d-dritt ta' l-inkwilinat uniku li l-inkwilin igawdi fuq l-art kollha. Dak illi l-inkwilin ha b'kiri, b'kuntratt wiehed anke jekk minghand zewg sidien jew aktar, kellu d-dritt li jibqa' jgawdih bhala kirja wahda li tibqa' fil-konfront tal-lokatur indivizibbli in kwantu dawn kellhom l-obbligu fil-ligi li jassigurawlu t-tgawdija tieghu, indipendentement minn kif jaghzlu li***

[3] ara relazzjoni ta' l-esperti teknici a fol. 178 u pjanta minnhom redatta Dok.X/Y a fol. 81
[4] ara Rikors promotur a fol.1 tal-process

jirregolaw ir-relazzjonijiet interni, proprjetarji ta' bejniethom.

Hi allura zbaljata s-sottomissjoni ta' l-appellant illi l-qasma ta' proprjeta' ta' fond agrikolu mikri awtomatikament iggib maghha l-qasma tal-kirja li ghaliha l-fond ikun soggett billi, konsegwentement, kirja wahda tigi sostitwita bi tnejn jew aktar kirjiet skond in-numru ta' kondividenti. Hi f'dan ir-rigward gusta s-sottomissjoni ta' l-appellati illi l-komproprjetarji ma jistghux jaghmlu dak li lanqas il-werrieta ta' sid il-kera ma jistghu jaghmlu. Infatti l-artiklu 1572 tal-Kodici Civili jipprovdi espressament li l-kiri ma jinhallx bil-mewt tas-sid." [5]

Minkejja illi fil-kaz in ezami m'ghandniex divizjoni bejn is-sidien permezz ta' kuntratt, imma bejgh mis-sid ta' partijiet separati minn territorju mikri bhala bicca wahda lill-istess inkwilin, hija l-fehma tac-Chairman, illi l-istess principji ghandom japplikaw anke hawnhekk.

Billi ghalhekk l-intimati ghandhom ragun fis-sottomsisjoni taghhom illi ma tistax tintalab ir-ripresa ta' parti biss minn fond mikri permezz ta' lokazzjoni wahda, it-talba tar-rikorrenti nomine ma tistax tirnexxi.

Ghal dawn il-motivi jiddeciedi r-Rikors billi jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez ta' din id-decizjoni kif ukoll ta' dik preliminari tat-28 ta' Jannar 2004, kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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

[5] ara wkoll il-gurisprudenza msemmija f'dik is-sentenza