MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tad-19 ta' Frar, 2014

Rikors Numru. 9/2009

Anthony Camilleri
(ID 380433M)

vs

Nazju Schembri
(ID 234841M)

Illum 19 ta' Frar 2014

Il-Bord,

Ra ir-rikors ippresentat fit 18 ta’ Mejju 2009 mir-rikorrent fejn huwa stqarr li huwa propretarju tal-porzjon raba ta’ kejl ta’ cirka tlett itmiem, li tinstab fl-inhawi denominanti ‘Tal-Imtali’ sive ‘Tas-Sincier’, f’Bubaqra, limiti taz-Zurrieq. Huwa sahaq illi matul is-sentenza qabel id-determinazzjoni tal-kirja, l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja billi ppermetta lil terzi dritt ta’ passagg minn fuq l-ghalqa ‘de quo agitur’ meta tali terzi ma kienu igawdu

minn tali dritt ta’ passagg. Sahaq ukoll illi f’tali periodu, naqas milli jzonn fi stat tajjeb ta’ tiswijiet il-hitan tar-raba. Finalment, ir-rikorrent stqarr illi jehtieh ir-raba in kwistjoni sabiex jigi wat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment u membri tal-familja tieghu filwaqt illi sahaq illi tali raba ma tikkostitwix fonti importanti ta’ l-ghajxien ghall-intimat u l-familja tieghu.

Rat ir-risposta ippresentata mill-intimta fit 2 ta’ Ottubru 2009 fejn ikkontesta dak imputat lilu mir-rikorrent fejn qal illi id-dritt ta’ passagg li kellhom terzi kien dritt ta’ tlett piedi u kien dejjem jituza saminn zmien missieru u meta, eventwalment, ir-rikorrenti rebhu kawza fejn gie dikjarat illi t-terz ma kellux dritt ta’ passagg, l-intimat, li makienx parti f’tali proceduri, qabad u ghalaq il-fetha tal-passagg. Huwa sahaq li fl-ebda zmien ma naqas li jzomm fi stat tajjen il-hitan u dejjem ha hsieb il-hitan u il-kamra. Finalment, l-intimat insista illi ma kienx minnu li r-rikorrenti kellu bzonn l-ghalqa ghalih jew ghal familja tieghu peress illi kellu madwar tletin tomna vicin ta’ l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna u ma jahdimix u hija fi stat ta’ zdingar. L-intimat ghalaq billi sahaq illi huwa jahdem l-ghalqa meritu tal-kawzaodjerna flimkien ma sitt itmiem ohra u minnha jghix hu w martu u ghalhekk hija fonti importanti ghall-ghijxien tieghu.

Rat l-affidavit ta’ **Anthony Camilleri** ippresentat fit 12 ta’ Marzu 2010.

Ra ix-xhieda ta’ **Joseph Camilleri**, iben ir-rikorrent, moghtija fis 17 ta’ Mejju 2010, fl-20 ta’ Ottubru 2010, fit 12 ta’ Jannar 2011.

Ra illi fl-20 ta’ Ottubru 2010 ir-rikorrent iddikjara li kien ghalaq il-provi.

Ra ix-xhieda in kontro ezami ta’ Anthony Camilleri moghtija fit 12 ta’ Jannar 2011.

Ra ix-xhieda ta’ l-intimat **Nazju Schembri** moghtija fis 16 ta’ Frar 2011.

Ra ix-xhieda ta’ Anthony Camilleri moghtija fis 16 ta’ Frar 2011 flimkien dokumenti minnu esebiti.

Semghet ix-xhieda ta’ **Ivor Robinich**, rappresentant tal-MEPA, moghtija fit 23 ta’ Novembru 2011.

Semghet ix-xhieda ta’ **Maryanne Bonello**, rappresnetant tad-Direttur tal-Agrikultura, moghtija fit 23 ta’ Novembru 2011.

Ra l-affidavit ta’ **Joseph Micallef**, ir-ragel ta’ bint l-imputat, ippresentat fl-20 ta’ Jannar 2012 u dokumentazzjoni minnu ppresentata.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta’ Joseph Micallef moghtija fil 21 ta’ Marzu 2012.

Rat l-affidavit ta’ **Amanda Schembri**, bint l-intimat, ippresentat fis-27 ta’ Gunju 2012 u dokumenti minnha ippresentati.

Rat id-dokumentazzjoni ippresentata mill-intimat permezz ta’ nota fis 27 ta’ Gunju 2012.

Semghet ix-xhieda ta’ **Emanuel Bezzina**, direttur ta’ kumpannija involuta fl-importazzjoni u esportazzjoni tal-patata, moghtija fil 21 ta’ Novembru 2012.

Semghet il-kontro ezami ulterjuri tar-rikorrenti Anthony Camilleri moghtija fil 21 ta’ Novembru 2012.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta’ l-intimat Nazju Schembri moghtija fit 28 ta’ Jannar 2013.

Rat illi fit-28 ta’ Jannar 2013 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippresentaw.

Rat in-nota ta’ l-osservazzjonijiet tar-rikorrent ippresentata fid 9 ta’ April 2013.

Rat is-sottomissjonijiet ta’ l-intimat ippresentati fis 27 ta’ Dicembru 2013.

Ikkunsidra

Fil-kawza odjerna, ir-rikorrent qieghed jikkontendi illi l-art ghandha tigi mradda lura ghandu principalment ghal tlett ragunijiet:

1. Ghax l-intimat ippremetta lill-terzi jaghmlu uzu minn dritt ta’ passagg meta dawna ma kellhom ebda dritt jaghmlu dan.
2. Ghax l-intimat naqas milli jzomm fi stat tajjeb ta’ tiswijiet il-hitan meritu ta’ dina l-kawza
3. Ghax kellu bzonn l-art ghalih u ghal membri tal-familja tieghu biex juzawha ghal skopijiet agrikoli u tali htiega ma kieetx ser tirreka ‘hardship’ lill-intimat peress illi ma tikkostitwix fonti importanti ta’ l-ghajxien ghall-intimat u l-familja tieghu.

Ikun ghalhekk opportun illi kull wahda mit-tlett ragunijiet ghal ripreza jigu kkonsidrati kemm fil-meritu taghhom kemm fuq aspett legali.

L-ewwel argument jirringwarda l-uzu ta’ dritt ta’ passagg moghti lill-terzi, ossija certu Paawlu Farrugia, minghajr il-kunsens tar-rikorrent.

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-meritu tad-dritt ta’ tali passagg gie ikkunsidrat u deciz mill-Prim Awla tal-Qorti Civili u eventwalment ikkonfermat mill-Qorti tal-Appell fil 13 ta’ Ottubru 2008 fil-proceduri fl-ismijiet ‘**Anthony Camilleri vs Pawlu Farrugia u Nazju Schembri**”, Citazz Nru 941/93 GV.

Jirrizulta, minn tali proceduri, illi Pawlu Farrugia, illi ghandu raba tmis mar-raba meritu tal-kawza odjerna, kien qieghed jaghmel uzu minn passagg ta’ madwar tlett piedi f’wiesgha, sabiex jaccedi ghall-ghalqa tieghu meta attwalment l-istess Pawlu Farrugia kellu access ghal tali ghalqa minn triq pubbliku b’mod illi huwa a kellu ebda dritt

stabbilit fil-ligi li jaghmel uzu minn tali passagg ghax l-art tieghu hija “interkjuza”.

Jirrizulta illi, ghalkemm l-intimat kien interpellat sabiex ma jippermettix l-access lill-Pawlu Farrugia mir-rikorrent, huwa baqa’ jaghtu access lill-dana Pawlu Farrugia sakemm il-vertenza kienet ‘res gudikata’ wara decizjoni tal-Qorti ta’ l-Appell.

Ghalhekk, jirrizulta bl-aktar mod car illi, minkejja l-oggezzjoni tar-rikorrent, sid ta’ l-art in kwistjoni, l-intimat ippersista li jippermetti lill-terzi jaghmlu uzu mill-parti mill-ghalqa tieghu sabeix jghaddu minn fuqha. L-initmat jipprova jiddefendi tali agir billi jinsisti ili dana il-passagg kien ilu hemm minn zmien missieru. Madanakollu, il-Bord jinnota, meta tali dritt gie soggett ghall-ezami tal-Qrati, dana gie michud.

Illi kif qalet il-Qorti ta’ l-Appell (Inferjuri) fil-kawza **Trapani Galea Feriol vs Deguara -** deciza fl-1 ta Dicembru 2004
Huwa mill-ewwel distingwibbli l-kaz, trattandosi ta’ kirja ta’ fond rustiku minn dak fil-kaz ta’ kirja ta’ fond urban billi din ta’ l-ahhar skond Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69, id-dritt tar-ripussess tal-fond hu koncess, f’ kaz ta’ sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja meta tali jsiru “minghajr il-kunsens espress ta’ sid il-kera”. Kif ahjar interpretat f’ gurisprudenza affermata f’ dan l-ahhar kaz prospettat “il-ligi, precizament biex tevita l-kwistjonijiet u supposizzjonijiet ta’ approvazzjoni u kunsens tacitu, trid li l-kunsens ghas-sullokazzjoni jkun espress. Li kieku l-ligi kienet trid li semplici kunsens tal-lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anki tacitu, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad li l-kunsens mehtieg kien il-kunsens espress” (Kollez. Vol. XXXIV P I p 168; Vol. XLII P I p 66);
Dan il-punt qed jigi llustrat u accentwat biex jaghti rizalt lil fatt illi fil-kaz ta’ kirja agrikola l-ligi ma tirrikjedix li l-kunsens ikun espress. Li jfisser allura li f’ dan il-kaz dan il-kunsens jista’ jkun tacitu jew dezunt mic-cirkostanzi;
Precizata din l-osservazzjoni, biex wiehed jibqa’ in tema ghall-materja hawn ezaminata jinsab assodat illi s-sullokazzjoni, a differenza ta’ cessjoni ta’ drittijiet, oltre li ma tirrikjedix il-miktub ghas-sussistenza taghha “tohloq

kuntratt gdid ta' kiri, li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneu u li hu nettament distint mill-kuntratt orginarju tal-kirja principlali; u ghalhekk, quddiem sid il-kera, is-subinkwilin huwa terza persuna" (Kollez. Vol. XXXIV P I p 293; "Pasquale Grech -vs- Publio Farrugia et", Appell, 4 ta' April 1997);

Kwantu ghal fatt tat-trasferiment tal-kirja li jsemmi d-dispost tal-ligi in diskussjoni, kif drabi ohra rilevat, dik il-lokazzjoni ma hijiex limitata ghac-cessjoni kif kontemplat fil-Kodici Civili izda ghandha konnotazzjoni aktar wiesgha u "tikkolpixxi kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid, u ma taghmel ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuwitu; u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69" – "Salvu Cutajar -vs- Emanuel Schembri", Appell, 7 ta' Ottubru 1996. Dan l-istess insenjament ghandu mutatis mutandis japplika ghal kaz taht l-Artikolu 4 (2) (c) tal-Kapitolu 199;

Premess is-suespost, huwa pacifikament akkolt illi "pero` hu car u ovvju illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cjoe li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew itrasferixxa l-kirja. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita`. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt li juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor" – "Concetta Theuma et -vs- Ir-Reverendu Dun Gwann Mercieca et", Appell, 20 ta' Frar 1996;

Issa, fil-kaz in ezami, huwa car u inekwivoku illi l-intimat kien ceda parti mid-drittijiet tieghu fuq l-ghalqa propjeta' tar-rikorrenti u meritu tal-kawza odjerna meta huwa ippermetta li terzi, ossija Pawlu Farrugia w il-familja tieghu, sabiex jghaddu minn fuq l-art meritu tal-kawza odjerna minghajr il-permess espress tas-sid, ossija rikorrent. Mhux talli ippermettihom jaghmlu uzu minn tali passagg, izda tlali, meta gie avzat illi kellujiddesisti milli jippermetti tali access, huwa injora tali interpellazzjoni u kien biss wara illi l-Qorti ta' l-Appell qalet illi Farrugia ma kellhom ebda dritt, illi huwa iddecieda iwaqqafhom milli jghaddu minn fuq il-propjeta' tieghu.

It-tieni argument imressaq mir-rikorrent kien illi l-intimat ma kienx qieghed jiehu hsieb il-hitan u ma kienx qieghed jimmantinhom kif suppost.
Mill-provi prodotti, ghalkemm ir-rikorrent jikkontendi li l-intimat ma kienx qieghed jiehu hsieb il-hitan tal-art in kwistjoni, ma ngabux provi sufficjenti biex jistabilixxu tali fatti. Apparti minn hekk, ir-ritratti esebiti milistess rikorrenti juru hitan mizmumim fi stat tajjeb kif ukoll raba utilizzata regolarment, u ghalhekk ma jirrizultax ippruvat illi l-intimat naqas mill-obbligi tieghu, bhala bonus pater familias, li jiehu hsieb il-propjeta.

It-tielet u l-ahhar argument imressaq mir-rikorrent kien illi huwa ghandu bzonn l-ghalqa ghall-uzu tieghu u tal-familja tieghu u li t-tehid lura ta' l-art ma kienetx ser tikkostitwixxi 'hardship' fuq l-intimat.
In rigward ta' dan l-argument, fis-sentenza tad-9 ta' Lulju 2008 fl-ismijiet **<u>Giovanna Spiteri et vs Loreto Zerafa et,</u>** il-Qorti tal-Appell irriteniet is-segwenti li dan il-Bord iqis bhala ta' importanza tali li qed tkun riprodotta parti sostanzjalli minnha:
Mill-iskorta tad-diversi decizjonijiet, ta' l-imghoddi u tal-prezent, jidher li l-interpretazzjoni l-aktar akkurata li tiddixxendi mill-precitat artikolu tal-ligi hi dik kif hawn taht sintetikament rifless:-
(1) *Ir-rekwizit tal-bzonn hu wkoll sodisfatt bid-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti. Ara "Andrea Zammit et -vs- Carmelo Bonnici", Appell, 13 ta' Novembru, 1979;*
(2) *Il-bzonn ma ghandux ikun wiehed impellenti jew urgenti imma ragonevoli jrid ikun. Dan fis-sens li r-rikorrenti jrid tassew jissodisfa lill-Bord li hu jrid jiehu r-raba lura ghal skopijiet agrikoli. Mhux bizzejjed, allura, is-semplici dikjarazzjoni generika maghmula mir-rikorrenti li ghandu bzonn ir-raba' ghalih. Ara f'dan is-sens "John Zammit et -vs- Salvatore Falzon et', Appell, 5 ta' Novembru, 1996;*
(3) *"Indubbjament, il-bzonn ekonomiku, u cjoe il-htiega li s-sid jirriprendi l-pussess tal-fond biex jahdmu hu u jzid l- introjtu tieghu u tal-familja hu forsi l-iktar wiehed ovvju u indiskutibbli. Mhux eskluz pero` li jista' jkun hemm*

ukoll bzonnijiet ohra inqas apparenti, imma daqstant iehor validi, biex jawtorizzaw ir-ripresa tal-fond mis-sid li jehtieglu jipprova li t-talba tieghu ma kienetx kapriccjuza imma kienet immirata biex tissodisfa l-bzonn tieghu jew tal-familja tieghu". Vide "Anthony Abela et -vs- Francis Degabriele", Appell, 9 ta' Lulju, 1999;

(4) *Fi kliem iehor il-bzonn irid ikun genwin u in bona fede u mhux intenzjonat biex is-sid japprofitta ruhu halli wara li jottjeni r-raba' jispekulah favur haddiehor. Ara "Evangelista Xuereb -vs- John Agius proprio et nomine", Appell, 16 ta' Novembru, 1976;*

Minn-naha l-ohra, dwar l-importanza ghall-intimat, hu pacifikament akkolt fis-sentenza **Nazzareno Farruga vs John Aquilina** Appell 29.4.1996 li sabiex tkun skontata l-prova ta' importanza mill-intimat, m'ghandux ghalfejn juri li ghandu xi dipendenza totali mir-raba' rikjest jew li dan hu ta' imporanza assolut.

"mhux bizzejjed li jirrizulta li mir-raba' l-inkwilin idahhal xi qligh jew jiehu xi vantagg. Jehtieg li jigi provat li r-raba' jikkostitwixxi mhux biss mezz ta' ghixien tieghu imma li tali mezz ikun mezz importanti ghal tali ghixien. Importanti ma jfisserx necessarju b'mod assolut, li minghajru l-inkwilin ma jkunx jista' jghix. Pero` d-dhul mir-raba' jrid ikun tali illi jekk l-inkwilin jigi mcahhad minnu, ikun ser ibati sensibilment fil-mezzi tal-ghixien tieghu. Ifisser allura li l-Qorti trid tistabilixxi jekk hux il-kaz li jekk is-sid jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tar-raba', n-nuqqas ta' l-istess raba' jkun ifisser ghall-inkwilin tbatija u sagrificcju li jaffettwa negattivament il-kwalita` tal-hajja tieghu. Dan b'mod sostanzjali anke jekk relattiv u mhux assolut".

Mill-provi kollha prodotti, jirrizulta bl-aktar mod car illi ir-rikorrent ghandu artijiet fil-vicin ta' l-art meritu tal-kawza odjerna, liema artijiet ma jidirx illi huwa qieghed jaghmel uzu minnhom ghal skop agrikolu. Jidher car ukoll illi ir-rikorrent, illum il-gurnata, ghandu l-eta tieghu u ma huwiex daqstant b'sahhtu sabiex ikompli fil-qasam tal-biedja, filwaqt illi t-tifel tieghu, Joseph Camilleri, ghalkemm jistqarr illi jrid jaghmel uzu minn tali ghalqa ghall-uzu personali tieghu peress illi dizokkupat, ma ippruvax skond

il-livell rikjest li attwalment, in vista tal-livell ta' edukazzjoni certament ferm oghla minn dak rikjest ghax-xoghol tal-biedja, huwa kien ser jaghmel uzu minn tali art. Dana huwa anke ikkorroborat mill-fatt illi eghlieqi fil-vicinanzi u li huma a disposizzjoni tieghu ghall-skop agrikolu, ma humiex qieghdin jintuzaw minnuf il-present.

Mill-banda l-ohra, il-Bord ma jistax ma jinnutax illi l-intimat, da parte tieghu, ma ippruvax li l-art meritu tal-kawza odjerna, hija mezz importanti ghall-ghixien tieghu, u dana peress illi rrizulta illi l-prodott kollu jiehu hsiebu r-ragel tat-tifla tieghu, ossija Joseph Micallef, u l-intimat ghandu artijiet ohra lilu imqabbla fejn jirza l-prodott ukoll. Finalment, il-Bord ma jistax ma jinnutax ukoll illi l-introitu mill-prodott li jizra l-intimat fuq l-art meritu tal-kawza odjerna huwa wiehed irrizorju, u certament ma huwiex introitu ingenti li jtejjeb bil-hafna l-ghiejiex ta' l-intimat.

Ikkunsidra

Mill-provi kollha prodotti, il-Bord ma jistax ma jinnotax illi, ghalkemm ir-rikorrent jishaq illi jrid l-art ghalih jew ghal familja tieghu, huwa ma gabx provi sufficjenti biex jipprova tali bzonn, kif ukoll ma jistax ma jinnutax illi ma ngiebux provi sufficjenti biex juru illi l-intimat ma kienx qieghed jiehu hsieb l-hitan tal-propjeta.

Mill-banda l-ohra, ir-rikorrent kien gab bizzejjed provi biex juri illi l-intimat, minghajr il-kunsens tar-rikorrent u, aktar u aktar, kontra ir-rieda tieghu, kien halla terzi jaghmlu uzu minn parti mill-ghalqa bhala passagg ghall-eghlieqi taghhom, liema fatt jikkostitwixxi sullokazzjoni minghajr il-permess tas-sid.

Konkluzjoni

Il-Bord

Wara illi ra il-provi kollha prodotti u

Ra is-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet

Jichad l-eccezzjonijiet ta' l-intimat ghal dak li jirrigwarda l-ewwel talba tar-rikorrenti kif ahjar deskritta fis-sentenza filwaqt illi jilqaghhom ghal dak li jirrigwarda it-tieni u tielet talba kif ahjar deskritta fis-sentenza u

Filwaqt illi jichad it-tieni u tielet talba kif ahjar deskritta fis-sentenza,

Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u, filwaqt illi jiddikjara illi l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja billi ppermetta lil tezi dritt ta' passagg minn fuq l-ghalqa meta tali terzi ma kienux igawdu minn tali dritt ta' passagg

Jordna lill-intimat sabiex, sa zmien tlett xhur millum, jizgombra mill-porzjoni ta' raba ta' kejl ta' cirka tlett itmiem li tinstab fl-inhawi denominati 'Tal-Imtali' sive "tas-Sincier' f'Bubaqra, limiti taz-Zurrieq, u jirrilaxxja il-pussess vakanti ta' l-istess a facur ta' l-esponent wara t-trapass ta' tali periodu ta' tlett xhur.

Spejjez tal-proceduri odjerni ikunu kollha a kariku ta' l-intimat.

< Sentenza Finali >

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