MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

PAUL COPPINI

Seduta tat-22 ta' Jannar, 2015

Rikors Numru. 6/2002

Maria mart Ludovico Azzopardi,

Michelangela magħrufa bħala Gina mart Carmelo Farrugia,

Rose mart Michael Camilleri aħwa Vella

vs

Michael u Frances konjuġi Bugeja,

u b'digriet tat-12 ta' Frar 2003, ir-rikorrenti

ċedew ir-rikors fil-konfront tagħhom;

Anthony Sciberras

Iċ-Chairman,

Ra r-Rikors fejn ir-rikorrenti, wara li ppremettew:

Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond segwenti :-

a. Razzett flimkien ma porzjon art miegħu magħrufa bħala "Tal-Barumbara" fil-limit ta' Għajnsielem, Għawdex, bil-kejl ta' ċirka sitt elef sebgħa mija u tlieta u erbgħin metri kwadri (6743m.k.) li tmiss mill-punent ma triq mingħajr isem, nofsinhar ma triq Gorg Għarib u mit-Tramuntana ma beni ta' l-aħwa Cassar;

b. Porzjon raba magħrufa bħala "Tal-Barumbara" limiti Għajnsielem, Għawdex, tal-kejl efl, tmien mija usebgħa u erbgħin metri kwadri (1847m.k.) u tmiss nofsinhar ma beni tal-aħwa Cassar, tramnuntana u majjistral ma beni ta' Pawlu Falzon;

c. Porzjon raba magħrufa bħala "Tal-Ġebel l-aħmar" limiti Nadur, Għawdex, bil-kejl ta' ċirka disa' mija u ħamsa u għoxrin metri kwadri (925m.k.) u tmiss nofsinhar ma beni tal-familja Mizzi, tramuntana u lvant ma beni tal-familja Debono;

Illi dawn il-fondi huma flimkien mqabbla għand l-intimati versu l-qbiela ta' għaxar liri Maltin (Lm10) fis-sena u jitħallsu mill-intimati fil-ħmistax (15) ta' Awwissu ta' kull sena b'lura;

Illi l-intimati ma humiex jagħmlu użu minn dawn il-fondi;

Illi l-esponenti jixtiequ jirriprendu l-pussess ta' dawn il-fondi għaliex għandhom bżonnhom għall-użu minnhom u minn familjari tagħhom;

Illi inoltre l-intimati arrekaw danni inġenti fil-fondi lokati partikolarment ir-razzett, peress illi abbandunawhom għal kollox u ma ħadux ebda kura tagħhom.

Talbu illi dan il-Bord jogħġbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fondi mikrija fl-iskadenza li jmiss u dan prevja l-awtorizazzjoni sabiex ma jġeddux iktar il-kera fl-iskadenza li jmiss.

Ra r-Risposta tal-intimati Michael u Frances konjugi Bugeja fis-sens illi:

1) L-inkompetenza tal-istess Bord li jiddeċidi dana r-rikors peress illi hawn si tratta ta' razzett agrikolu u ta' ripreża ta' raba agrikolu u għalhekk il-Bord li Jirregola l-Kera m'huwiex kompetenti f'din il-materja;

2) Illi fil-mertu u mingħajr ebda preġudizzju għal premess it-talbiet tal-istess rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt peress illi l-beni in kwistjoni huma fonti importanti tal-għexien tal-esponenti u l-membri tal-familja tiegħu u oltre dan m'huwiex minnhu illi l-esponenti arrekaw danni inġenti fir-razzett in kwistjoni.

Salvi risposti oħra fid-dritt u fil-fatt.

Ra r-risposta tal-intimat Anthony Sciberras fis-sens illi:

1) L-inkompetenza tal-istess Bord li jiddeċidi dana r-rikors peress illi hawn si tratta ta' razzett agrikolu u ta' ripreża ta' raba agrikolu u għalhekk il-Bord li Jirregola l-Kera m'huwiex kompetenti f'din il-materja;

2) Illi fil-mertu u mingħajr ebda preġudizzju għal premess it-talbiet tal-istess rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt peress illi l-beni in kwistjoni huma fonti importanti tal-għexien tal-esponenti u

l-membri tal-familja tiegħu u oltre dan m'huwiex minnhu illi l-esponenti arrekaw danni inġenti fir-razzett in kwistjoni.

3) Salvi risposti oħra fid-dritt u fil-fatt.

Ra l-verbal tal-partijiet tat-18 ta' Ġunju 2003 fejn qablu li l-mertu ta' dan ir-Rikors ġie transatt fir-rigward tal-intimati konjuġi Bugeja.

Ra d-digriet tiegħu tat-3 ta' Diċembru 2003 fejn l-A.I.C. Frederick Valentino u l-A.I.C. Renato Laferla ġew nominati bħala esperti tekniċi sabiex jagħtu deskrizzjoni tar-razzett in kwistjoni.

Ra r-rapport tal-istess esperti tekniċi ppresentat u maħluf minnhom fis-27 ta' Mejju 2004.

Ra d-deċiżjoni tiegħu tad-19 ta' April 2007 fuq l-eċċezzjoni preliminari tal-kompetenza.

Ra d-digriet tiegħu tat-13 ta' Novembu 2014 fejn ħalla l-kawża għal-lum għas-sentenza.

Ra n-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ra l-atti l-oħra kollha tal-proċess, inklużi d-dokumenti esebiti u l-verbali tax-xhieda mismugħa.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors, intalbet it-terminazzjoni tal-kirja ta' razzett u diversi porzjonijiet ta' raba' mqabblin lill-intimati. Wara li l-intimati konjuġi Bugeja rrilaxxjaw ir-raba li kellhom f'idejhom, ir-rikorrenti ċedew ir-rikors safejn kien jolqot lilhom u żammewh ferm fil-konfront biss tal-intimat l-ieħor Anthony Sciberras li kellu f'idejh ir-razzett deskritt fl-ewwel paragrafu tar-Rikors.[1]

Ir-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talba tagħhom għar-ripreza tal-pussess fuq tliet ragunijiet:

(i) in-nuqqas ta' użu;
(ii) il-bżonn tagħhom; u

(iii) il-ħsara kkaġunata fir-razzett mikri.

L-ewwel raġuni li fuqha r-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talba tagħhom għar-ripreza hija fuq in-nuqqas ta' użu mill-intimati tal-fondi mikrija. Il-liġi ma ssemmix espressament din ir-raġuni partikolari għar-ripreża. Imma kif insibu fil-ġurisprudenza lokali: "*Min iżomm il-fond magħluq, jagħmel użu divers minnu, billi hu magħruf li* ***non si fa uso del fondo secondo la sua destinazione non usandone***."[2] Għalhekk jista' jingħad illi dan in-nuqqas ta' użu jinkwadra ruħu wkoll taħt ir-raġuni imsemmiija fl-artikolu 9(a) tal-Kap.69, u ċioe' li l-inkwilin "**ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri**." Naturalment, fil-każ in eżami, in vista tar-ripreża tar-raba li kienet f'idejn il-konjuġi Bugeja fil-mori tas-smiegħ tal-kawża, illum irid jiġi ndagat jekk l-intimat Anthony Sciberras hux qed jagħmel użu mir-razzett in kwistjoni. Irriżulta sew mill-aċċess miżmum mill-periti tekniċi[3] u dak taċ-Chairman[4] li l-intimat qed irabbi l-annimali f'dan ir-razzett u għalhekk m'hemmx dubbju li qed jagħmel użu minnu. Għaldaqstant, safejn it-talba hija bbażata fuq din il-premessa ma tistax tirnexxi.

Niġu għalhekk għat-tieni premessa. Sabiex tirnexxi talba bħal din iridu jiġi sodisfatti diversi rekwiżiti, u ċioe':

[11] Ara verbal tat-18.06.2003 u affidavit ta' Maria Azzopardi a fol.24
[2] App.Civ. 8.ii.1954: Schembri v Bonnici
[3] Ara relazzjoni tagħhom a fol. 35 – 42 tal-process
[4] Ara verbal a fol.147 - 148

1. li s-sid tassew għandu bżonn il-fond in kwistjoni għalih jew għal xi membru tal-familja tiegħu kif imfisser fil-liġi;

2. li l-kerrej ikollu post alternattiv fejn imur joqgħod u li dan ikun adattat għalih (*suitable alternative aċċomodation*); u

3. illi l-*hardship* tas-sid ikun akbar jekk it-talba tiġi rifjutata milli jkun dak tal-inkwilin jekk l-istess talba tiġi milqugħa.

Il-bżonn tar-rikorrent:

F'każijiet simili ta' talbiet għar-ripresa ta' fond mikri bbażati fuq il-bżonn tas-sid jew ta' membri tal-familja tiegħu, iċ-Chairman irid qabel xejn jeżamina x'tip ta' bżonn huwa dak reklamat mis-sid u jekk dan, skont il-liġi, jikkwalifikahx li jieħu lura l-fond mikri. Ġie stabilit mill-ġurisprudenza lokali in materia illi:
"Il-kliem 'ikun irid' fil-Kap.69 jimplika grad raġonevoli ta' bżonn u mhux sempliċi xewqa jew preferenza.
Huwa veru li s-sid li jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond jinħtieġlu jipprova grad raġonevoli ta' bżonn, iżda ma jfissirx li huwa meħtieġ jipprova neċessita' assoluta."[5]

Hekk ukoll insibu illi:

"*…il-ġurisprudenza dejjem għallmet li skont il-liġi mhuwiex biżżejjed li s-sid ikun irid u jixtieq jieħu taħt idejh fond mikri lil ħaddiehor, iżda jeħtieġ li juri għas-sodisfazzjon ta' l-awtorita' ġiudikanti li tassew għandu bżonn dak il-fond partikolari, altrimenti l-inkwilin m'għandux jiġi disturbat bla bżonn fit-tgawdija tal-fond mikri lilu, għax kwalunkwe żgumbrament iġib hardship lill-iżgumbrat u jrid ikun ġustifikat.*

Illi għalhekk sabiex tirnexxi l-azzjoni odjerna tar-rikorrent, huwa meħtieġ qabel xejn illi dan jipprova illi huwa għandu bżonn illi jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni…Il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jehtieg li juri mhux biss illi hu qed jagixxi in buona fede,imma anke illi hu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal-fond." [6]

Fil-każ in eżami nsibu illi r-rikorrenti qalu illi għandhom bżonn il-fond mikri lill-intimat biex imorru jabitaw fih uliedhom. Qalu li bejnitehom għandhom sitt itfal, li kollha jixtiequ jkollhom il-post ta'

[5] Edgar S.Galea vs Alfred Camilleri:Kollez.Vol.LXXVII.ii.212
[6] Appell: Josephine Vassallo vs Rachele Fenech et.: 18.5.2005 u sentenzi hemmhekk indikati

residenza tagħhom. Imma kif tajjeb qal l-intimat fin-Nota tal-Osservazzjonijiet responsiva tiegħu, *"l-ebda bżonn bħal dan ma ġie ppruvat. La ssemmew speċifikament il-persuni fil-familja tas-sidien li għandhom bżonn din l-akkomodazzjoni; la ġew ippreżentati riċerki dwar il-proprjeta' tagħhom, u lanqas ittellgħu jixhdu."* [7]

F'tali ċirkostanzi u fin-nuqqas ta' provi izjed konkreti f'dan ir-rigward, iċ-Chairman għalhekk ma tantx huwa konvint illi l-grad ta' bżonn stabilit mill-ġurisprudenza ġie adegwatament sodisfatt.

Baqa' biss sabiex tigi konsidrata t-tielet premessa bbażata fuq il-ħsara allegatament ikkaġunata fil-fond mikri. Ingħad f'dan ir-rigward illi: "*…biex jirnexxi fl-azzjoni tiegħu, ir-rikorrent appellat irid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond de quo u (2) li dawn id-danni ġew ikkaġunati mill-kerrej, ċjoe mill-intimat…Mhux biżżejjed li r-rikorrent appellant jipprova li l-kerrej ikkaġuna danni fil-fond jekk ma jipprovax ukoll li d-danni huma konsiderevoli. Hekk ukoll lanqas huwa biżżejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jippruvax li dawn ġew ikkaġunati mill-kerrej.*" [8]

Fil-każ tagħna, huwa evidenti illi l-post huwa wieġed antik, u ftit li xejn jidher illi saret manutenzjoni fih matul is-snin li r-razzett ilu f'idejn l-intimat u qablu f'idejn missieru. Fir-rapport tagħhom il-periti tekniċi, nominati appuntu biex jirrelataw dwar il-kondizzjoni ta' dan il-fond,[9] qalu *inter alia* illi:

(i) *"f'din il-barumbara ma toqgħod fiha ebda persuna, u anqas ma tista' toqgħod, għax hija assolutament inabitabbli"*;

(ii) fil-kamra tas-sienja *"kien hemm ukoll ħafna anelli tal-ħadid mal-ħitan, li magħhom kienu xi darba jintrabtu l-annimali, fil-maġġoranza msaddin ħafna, u uħud minnhom b'hekk kienu xpakkaw il-ġebel tal-kuda, li kienu mdeffsin fih"*;

(iii) *"fuq wara ta' din is-sienja u fuq il-ġenb tagħha tal-lvant, kien hemm fdalijiet tal-vaska li antikament kienet tipi mimlija bl-ilma mis-sienja. Il-ġajt tagħha, tan-naġa tan-nofs in-nhar, kien jidher li, jew waqa', jew tneħħa għal kollox, u ġie sostitwit b'ħajt tas-sejjieħ, li hemm sinjali li juru li huwa ħafna irqaq mill-ħajt preċedenti;"*

---

[7] Ara Nota a fol.517
[8] Appell:Grazio Gerada vs Salvatore Pace: 5.3.1984
[9] Ara relazzjoni tagħhom a fol. 35 - 42

(iv) Fir-razzett proprju fis-sular t'isfel hemm *"setaħ imsaqqaf, aċċessibbli mill-għalqa permezz t'erbgħa tarġiet, li jagħti aċċess għall-(B), (C) u (D)* (tliet ambjenti oħra) *– tlieta mix-xorok tas-saqaf huma miksurin u perikolanti – jiġifieri li jistgħu jaqgħu fuq ras min ikun hemm taħthom, jew b'min ikun għaddej minn fuqhom, f'kwalunkwe mument – u xi xorok miksura oħra, ta' ma' genbhom, kienu ġew mibdula bil-konkrit, pero' dan ix-xogħol sar ħażin, bil-ħadid mikxuf minn taħt, u dan illum jidher li ssaddad hafna, u, mill-imsemmija turġien, tnejn minnhom huma maqsumin - waħda minn dawn f'żewġ postijiet – u l-ħajt tan-naħa tal-lemin tat-taraġ huwa mmermer kollu u qed jaqa;"*

(v) *"(F) Kamra, li kienet imsaqqfa b'ħnejjiet u xorok fuq tliet arkati, li kwantita' kbira minnhom hija mwaqqa;"*

(vi) "(J) *Kamra oħra zgħira, għal rasha, fl-estremita' l-oħra ta' dan il-korp, ċioe' fil-punent tiegħu, aċċessibbbli ukoll mill-għalqa, li għandha l-koxxa tal-bieb mgħerrija u qed taqa';"*

(vii) *"Kamra żgħira, (fuq il-Kċina tal-pjan tal-Art, imsaqqfa b'sitt xorok, li jidher li l-ħitan tagħha, li jidhru li kienu ġew imtella wara li ttellgħu l-għorof, stakkaw irwiehom minn mal-kumplament, u li l-bieb tagħha huwa in parti mikul mill-ġrieden);"*

(viii) "(C) *Kamra imsaqqfa b'żewġ travi tal-injam u ħnejja, bix-xorok, aċċesibbli minn (A) u li (kienet) tagħti aċċess għall-(D), li għandha tieqa fuq in-naħa ta' lvant (hemm żgur ksur f'wieħed mix-xorok, u s-saqaf huwa inkavat għax it-travi tal-injam huma batuti ħafna u anke għandhom irjushom mgħerrija)...;"*

(ix) *"(D) Kamra, li kienet imsqaqfa bi tliet travi tal-injam u xorok, u li (kienet) aċċessibbli minn (C), li għandha nofs is-saqaf imwaqqgħa, u anke l-art, (li hija s-saqaf tal-kamra ta' taħt (F), u li għandha l-ħajt tan-naħa tal-punent minfuh il-barra, u kkunsintat, f'mod li jindika li jista' jaqa' minn mument għall-iehor, (il-ħitan ta' barra ta' ħafna mill-kmamar imsemmija f'din ir-Relazzjoni huma kważi kollha tista' tgħid f'sitwazzjoni pressappoko bħal din)."*

(x) Il-periti tekniċi għalhekk ikkonkludew illi: *"**Minn dak li ntqal hawn fuq għandha toħroġ biċ-ċar mhux biss l-instabilita' tal-fond in eżami, iżda anke s-sitwazzjoni skabruża mmens ta' ħafna mill-istrutturi li jikkomponuh**."*

Huwa evidenti għalhekk li dan ir-razzett huwa f'kondizzjoni ħażina u perikolanti, f'inħawi lest anki li jikkrolla. Veru li qed jintuża għat-trobbija tal-annimali, imma la l-annimali u wisq inqas min qed jieħu ħsieb jgħalifhom u jnaddfilhom ma għandhom jitqiegħdu f'posizzjoni daqstant prekarja. Iċ-Chairman ma jaqbel xejn mal-intimat meta jgħid fin-Nota tal-Osservazzjonijiet tiegħu li: *"Il-membri tekniċi tal-Bord esprimew ruħhom billi taw deskrizzjoni tal-istat li l-fond de quo agitur jinstab fih iżda ma taw l-ebda ġudizzju, la dwar l-entita' tal-ħsarat; la jekk dawn jissewwewx faċilment u lanqas jekk jiżnaturawx in-natura tal-fond."*[10] Dak li għadu kemm ġie ċċitat mir-relazzjoni teknika ma jista' jkun xejn għajr deskrizzjoni dettaljata tal-kondizzjoni li kien jinsab fiha dan ir-razzett meta sar l-aċċess mill-periti iżjed minn għaxar snin ilu, u dawn ma setgħux ikunu iżjed kategoriċi meta fil-konklużjonijiet tagħhom ikkumentaw dwar *"is-sitwazzjoni skabruża mmens ta' ħafna mill-istrutturi tiegħu."* Billi ma jidhirx li saru ebda riparazzjonijiet fir-razzett minn dakinhar 'l hawn, is-sitwazzjoni bilfors li sal-lum laħqet aggravat ruħha iżjed. M'hemmx għalfejn tkun xi espert biex tirrealizza li biex isiru t-tiswijiet kollha meħtieġa, ħafna mill-ambjenti iridu jinħattu u jerġgħu jinbew mill-ġdid. Dan mhux biss għax hemm diversi xorok fis-soqfa nieqsa jew miksurin, imma anke għax il-ħitan infetħu l-barra u tfaċċaw il-konsenturi. Imkien ma ġie allegat li dawn il-ħsarat kienu pre-eżistenti l-inkwilinat tal-intimat jew ta' missieru qablu. Jirriżulta għalhekk li dawn naqsu sew milli bhala inkwilini josservaw l-obbligu tagħhom li jżommu l-fond mikri lilhom f'kondizzjoni tajba. Il-ftit manutenzjoni li tidher li saret, bħat-tqegħid ta' *concrete* fejn kien hemm xi xorok neqsin, lanqas ma saret skont l-arti u s-sengħa, għaliex il-ħadid li ntefa ġo l-*concrete* ixxarrab u saddad. Lanqas ma rriżulta li l-intimat qatt talab lis-sidien biex jagħmlu t-tiswijiet straordinarji li kienu meħtieġa minn żmien għal żmien, kif il-liġi kienet tagħtih id-dritt li jagħmel, biex il-fond ma jispiċċax jiddeterjora daqshekk. Kien hemm allura traskuraġini assoluta, u l-fatt li l-intimat qiegħed iżomm l-annimali f'dan ir-razzett m'għandu jkun ta' ebda ġustifikazzjoni għalih li jħalli ħwejjeġ ħaddiehor jispiċċaw fi stat daqstant ħażin.

Għal dawn il-motivi, u peress illi ġew sodisfatti r-rekwisiti meħtieġa sabiex tirnexxi talba għar-ripresa ta' fond mikri ibbażata fuq din it-tielet premessa tal-ħsarat fil-fond, iċ-Chairman jiddeċidi r-Rikors billi, filwaqt illi jiċħad ukoll l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-intimat Sciberras, jilqa' t-talba tar-rikorrenti biex jirriprendu l-pussess tar-razzett deskritt fir-Rikors mid-data tal-iskadenza tal-kirja li jmiss, u

[10] Ara din in-Nota a fol. 524

konsegwentement jawtorizzahom ma jġeddux il-kirja tiegħu lill-intimat.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tad-deċiżjoni tad-19 ta' April 2007, kontra l-intimat Sciberras.

< Sentenza Finali >

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