MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-28 ta' Frar, 2005

Rikors Numru. 8/1997/1

Raymond Schembri, Nikolina Spiteri, Carmelo Schembri,
u Marianna Falzon ahwa Schembri

vs

Kristoforo Schembri u b’digriet tad-9 ta’ Lulju, 1998
Nikolina Schembri interveniet “in statu et terminis”

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-3 ta’ April, 1997 fejn esponew:

Illi huma jikru lill-intimat Kristoforo Schembri l-ghalqa maghrufa bhala “Ta’ l-Ghaqda” fil-limiti tas-Siggiewi , tal-kejl cirka tlett (3) itmiem, bil-qbiela ta’ tlett liri Maltin (Lm3) fis-sena li jithallas kull Santa Maria, bl-iskadenza li jmiss dik tal-hmistax-ta’ Awissu tas-sena elf dia mija u sebgha u disghin (15/08/1997);

Illi l-inkwilin Kristoforo Schembri issulloka r-raba "de quo" jew ittrasferixxa l-kirja lil terzi minghajr il-kunsens ta' l-esponenti;

Ill oltre dan l-esponenti ghandhom bzonn dina l-ghalqa biex jahdmuha huma u jriduha partikolarment ghall-bzonnijiet ta' l-esponenti Marianna Falzon;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dana l-Bord joghgbu jawtorizza t-terminazzjoni tal-lokazzjoni ta' l-ghalqa maghrufa bhala "ta' l-Ghaqda" fil-limiti tas-Siggiewi, tal-kejl cirka tlett (3) itmiem, u jawtorizza lill-esponenti jirriprendu l-istess raba ghar-ragunijiet fuq imsemmija, prevja l-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jista' jkun dovut jekk effettivament dan jirrizulta dovut.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat Kristoforo Schembri fejn espona:

1. Illi assolutament l-allegazzjoni dwar is-sullokazzjoni u/jew ic-cessjoni tal-kirja hija fondamentalment zbaljata. L-ghalqa kienet imqabbla lill-genituri ta' l-esponenti u ohtu Nikolina Schembri kellha kull dritt tissokta fl-inkwilinat ope successionis. In effetti l-ghalqa ilha tinhadem mill-istes ohtu ghal dawn l-ahhar hamsa u ghoxrin sena (25). Dan huwa ben rikonoxxut mir-rikorrenti li huma kugini tal-esponenti.

2. Illi ma huwiex minnu illi r-rikorrenti ghandhom htiega tal-istess ghalqa ghall-Marianna Falzon.

3. Dippju' t-tbatija ta' oht l-esponenti huma akbar min dak ta' l-istess Marianna Falzon.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra d-digriet tieghu tad-9 ta' Lulju, 1998.

Ra r-risposta ta' l-intervenuta fil-kawza.

???????????????

Ikkunsidra:

1. L-ewwel kawzali ghat-talba li l-intimat issulloka jew ittrasferixxa l-kirja lil terzi minghajr il-kunsens taghhom. In-nanniet tal-partijiet kienu ahwa.

2. L-artikolu 4(2) (C) tal-Kap 199 jaghti lill-Bord is-setgha li jawtorizza lis-sid jiehu f'idejh raba' jekk jipprova li:

"ir-raba' jkun gie sullokat jew il-kirja tieghu tkun giet trasferita minghajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna ohra li ma tkunx xi kerrej iehor ta' l-istess raba' jew membru tal-familja".

3. L-aktar bniedma li taf l-affarijiet kif graw hija Nikolina Schembri, l-intervenuta fil-kawza. Skond hi, minn nannuha r-raba ghaddiet fuq missierha, wara fuq ommha u wara l-mewt ta' omm fuqha u fuq huha l-intimat Kristoforu Schembri. L-omm mietet madwar l-1971, l-missier miet qabel ghal habta ta' l-1955. L-intimat huha kien telaq l-Awstralja fl-ahhar tas-sittinijiet u gie lura fl-1974 u ma 'regax beda jahdem ir-raba". Hi ilha tahdem din ir-raba mill-1951. L-ircevuti kienu johorgu fuq huha u r-rikorrenti qatt ma riedu johorgu ricevuti fuqha. Flimkien ma' huha, l-intervenuta fil-kawza wirtet il-kirja bhala membru tal-familja tal-kerrej. Li qed jghidu r-rikorrenti hu li l-kerrej kien biss Kristoforu Schembri u Nikolina Schembri mhux ko-inkwilina ghax "kellha almenu tipprezenta r-ricevuta tal-qbiela fuq isimha".

4. Ir-rikorrent Raymond Schembri jghid li Kristoforo Schembri m'ghandux interess fir-raba, f'xi zmien beda jara lil Nikolina Schembri fir-raba' u lil certu Dennis neputija li kien imur bil-qbiela. Fl-affidavit ta' l-24 ta' Novembru 1998 Nikolina Spiteri wahda mir-rikorrenti tghid li l-hlas tal-qbiela waqa' lura , marret ghand oht Kristoforu u din

qaltilha biex tmur tkellem lill-intervenuta fil-kawza li talbet li r-ricevuta ddur fuqha.

5. In kontestazzjoni Raymond Schembri jghid testwalment:

“Ir-raba’ qieghed f’idejn Kristoforu. Naf li Nikolina Schembri kienet tigi bil-ktieb tar-ricevuti tal-qbiela. Kont naraha fir-raba l-ahhar ftit li kont ninzel go l-istess raba’.

Ir-raba’ bdejna naghtu kazu wara li miet missieri. Qabel ma tantx konna naghtu kazu. Meta miet missieri in rigward l-istess ghalqa li kienet bejnu u bejn huh inqasmet …………fl-1981”. Isemmi l-ncident li l-intervenuta fil-kawza riedet iddawwar il-qbiela fuqha (fol 40-42). Ohtu Nikolina Spiteri (mhux Schembri fol 43) in kontestazzjoni tghid li fi zmien missierha l-ircevuti kienet taghmilhom hi. Sa fejn taf dejjem hallas Kristoforu, Nikolina Schembri qatt ma hallset qbiela. Kienet tigi oht din ta’ l-ahhar u lil Schembri qatt ma ratha tahdem raba’.

6. Ir-raba skond Schembri hu registrat fuqha. Izzid li lil missier ir-rikorrenti kienet thallsu hi imma qatt ma ried idawwar il-kirja fuqha. Dwar Dennis tghid li dan hu n-nepputi u f’xi zmien kien jghinha fir-raba imma issa zzewweg u floku jghinha huh.

7. Jirrizulta li Kristoforu Schembri u ohtu Nikolina Schembri wirtu l-kirja.   Kristoforu Schembri telaq minn Malta, rega’ gie u llum ma ghandu l-ebda interess. Nikolina Schembri mill-bidu kienet tahdem ir-raba u baqghet – kienet ko-inkwilina. Mill-ircevuti fuqhom jibbazaw ir-rikorrenti ma jistax jinghata piz definittiv. Ricevuta hi semplici ……….. Ma tirrizulta l-ebda sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja la bejn Kristoforo Schembri u Nikolina Schembri u lanqas bejn dawn ta’ l-ahhar jew xi hadd minnhom lil terzi. In-neputi ta’ l-intimati imsemmi biss bhala ‘Dennis’ kien biss ghal xi zmien jghin lil zijietu. Ir-rikorrenti ftit li xejn jafu dwar il-kirja u ghal zmien ma taw kaz ta’ xejn.

8. Ghalhekk billi ma giet pruvata l-ebda sullokazzjoni kif ma gie pruvat l-ebda trasferiment tal-kirja, t-talba msejsa fuq l-ewwel kawzali qed tigi michuda.

9. It-tieni kawzali fir-rikors hija ‘l bzonn’ tar-rikorrenti li jahdmu r-raba huma l-aktar Marianna Falzon’.

10. “Jinstab spjegat fis-sentenza fl-ismijiet “Jane armla minn John Mary Calleja et vs Francesco Calleja et” Appell 6 ta’ Ottubru, 2000 illi skond it-test tal-ligi…… l-iter procedurali li kellu allura jigi segwit mill-Bord kien is-segwenti”

a) Il-Bord kellu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba’ kien jehtiegu biex jigi uzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja. Din il-prova kellha ssir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera;

b) Il-kerrej kellu mbaghad jipprova li r-raba in kwistjoni kien fonti importanti ta’ l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu;

c) Jekk dan l-element jigi sodisfacentement pruvat mill-kerrej, il-Bord kellu jikkonduci l-ezami komparattiv li l-ligi tesigi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibaghti aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh”.

Issa kwantu jolqot il-proposizzjoni nkwadrata taht (a) fis-setenza precitata, jinsab deciz illi d-disposizzjoni tas-sentenzi 2(a) ta’ l-artikolu 4 tistabilixxi bhala prerekwiziti sine qua non ghar-ripresa tal-fond fuq din il-kawzali (a) li r-ripresa tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli; (b) illi sid il-kera kien qed jitlob “ripresa tieghu biex juza r-raba personalment jew biex jigi uzat minn xi membru tal-familja tieghu personalment; (c) li allura l-persuna, kwalifikata skond din id-disposizzjoni biex taghmel uzu minn raba tkun gabillott – “Mario Mizzi et vs Victor Stellini” Appell, 23 ta’ Gunju, 2000. (“Caruana et vs Degabriele”, Appell mill-Bord, 3 ta’ Novembru, 2004).

11. Ir-rikorrent Raymond Schembri fl-affidavit tieghu jghid li:

“l-ghalqa ghandna bzonna wkoll u nixtiequ niehdu pussess taghha ghall-bzonnijiet ta’ ohti Marianna Falzon (fol 20).

Meta rega’ xehed fisser li m’ghandhux raba’ iehor. (fol 69).

12. Ir-rikorrent Carmelo Schembri mressaq mill-intimati jghid li “bhala delizzju kont nahdem xi haga f’ta’ missieri appartenenti lill-Knisja” (fol 67). Ghall-habta ta’ 1991 cedew dan ir-raba u bi ftehim hadu seba’ mitt lira maltija kull wiehed (Lm700). Izid li:

“ir-raba in kwistjoni ghandna bzonnu sabiex nahdmuh ahna. Jiena bir-raba in kwistjoni personalment ma rridx ………..”

13. F’kazi bhal dan l-ligi tipprospetta “l-kaz illi s-sid ikun irid jirriprendi l-pussess tar-raba’ biex jahdmu hu jew membru tal-familja tieghu. Fi kliem semplici l-ligi qed tipprospetta azzjoni ta’ bidwi jew bidwi potenzjali, li jinzerta jkun ukoll is-sid, ta’ raba kontra bidwi iehor inkwilin” (‘Farrugia et vs Gauci”, Appell 7 ta’ Ottubru, 1996).

14. Jinghad ukoll li “il-kelma ‘requires’ fil-kuntest li hija uzata fl-artikolu 4 insibuha wkoll uzata fil-ligi tal-kera……….u fil-fehma tal-Bord ghandu jkollha l-istess signifikat u interpretazzjoni li gie moghti lil dik il-kelma f’din il-ligi. In fatti huwa car li l-kelma ‘ requires’ bhala ‘mehtieg’ fit-test Malti, tindika ‘bzonn’, mhux semplici xewqa jew preferenza. Ghalhekk hu applikabbli dak li qalet il-Qorti ta’ l-Appell f’ “A Saliba vs M Caruana” (28 ta’ Mejju, 1966) illi: Il-piz tal-provi ta’ dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qed jagixxi in buona fede, imma anke li hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg li tigi pruvata ‘necessita’ assoluta’, izda ……jehtieg jigi pruvat grad ragonevoli ta’ bzonn” (Bord, 26 ta’ Jannar, 1968, “Fenech vs Mercieca et”)

15. X’inhu l-bzonn tar-rikorrenti ma jirrizulta minn imkien. Barra l-kwistjoni dwar ircevuti fuq isemmija r-

rikorrenti ressqu dokumenti dwar x'ghandhom u x'jaqilghu. Jidher, skond il-gurisprudenza citata li r-rikorrenti qabzu l-ewwel prova, l-prova tal-bzonn u ghaddew ghall-istadju ta' wara. Per ezempju ir-rikorrenti Marianna Falzon specifikatament imsemmija fir-rikors lanqas issemmi bzonn jew htiega. Ghalhekk it-talba fuq it-tieni kawzali qed tigi michuda wkoll.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talbiet tar-rikorrenti. Bl-ispejjez kontrihom.

< Sentenza Finali >

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