MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-23 ta' Frar, 2006

Rikors Numru. 29/1997/1

Rikors Nru: 29/97

Francesca mart Censu Borg u l-istess Censu Borg bhala ammistratur tal-Komunjoni ta' l-Akkwisti

vs

Joseph Borg ikkonfermat b'digriet tal-11 ta' Frar 1998 kuratur deputat biex jirrapprezenta lill-imsiefer John Mary Borg

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fl-1 ta' Dicembru,1997 fejn esponew:

Illi huma jikru lill-intimat John Mary Borg bicca raba maghrufa bhala "Tal-Qasbi" sive "Ta' Sqaq Ganu" limiti ta' B'Kara, ta' cirka ta' 2334.5 metri kwadri cioe' zewg tomniet tmiss punent u tramontana ma' triq ilvant

proprjeta’ ta’ Meachen Int. Limited u nofsinhar proprjeta’ tal-Knisja Kolleggjata ta’ B’Kara u dana bil-qbiela ta’ tlett liri (Lm3) fis-sena li jithallsu bis-sena f’Santa Maria ta’ kull sena;

Illi huma ghandhom bzonn din ir-raba ghall-uzu taghhom u membri tal-familja taghhom waqt li l-intimat ma ghandux bzonn din ir-raba peress illi huwa emigra u ilu snin assenti u r-raba in kwistjoni oht l-intimat tatha lil haddiehor biex jahdimha.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom li jirriprendu raba’ wara l-iskadenza li jmiss wara li dan l-Bord jillikwida l-valur tal-benefikati li jistghu jkunu dovuti lill-intimat, u jikkundanna lill-istess intimat li jizgombra mill-istess ghalqa.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat Joseph Borg fis-16 ta’ Marzu, 1998 fejn espona:

1. Illi l-intimat John Mary Borg ma jikrix minghand ir-rikorrenti siegh raba u ghalhekk qabel xejn irid jigi konstatat ezatt ghal liema raba r-rikorrenti qed jintavolaw l-odjern rikors;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess, ir-rikorrenta trid iggib il-prova li hija fil-fatt sidt ir-raba in kwistjoni;

3. Illi l-intimat qieghed minn issa jirriserva li jressaq risposti ulterjuri hekk kif jigi konstatat u identifikat ir-raba mertu ta’ dan ir-rikors.

Ra n-nota pprezentata fit-2 ta’ Ottubru, 2002 li biha intalab li jizdiedu zewg kawzali:

Li biha, stante li fil-kors tal-kawza rrizulta li parti sostanzjali tar-raba mertu ta’ din il-kawza giet mbattma u mdawra b’hajt u sar bini fiha biex jinzammu zwiemel u annimali ohra fiha, qieghdin izidu bhala kawzali ghat-talba taghhom biex jiehdu lura r-raba s-segwenti kawzalijiet:

1. Illi r-raba in kwistjoni mhux biss mhix f'idejn Giomarija Borg, l-inkwilin, imma parti sostanzjali minnha qieghda illegalment illum f'idejn certu Stephen Borg u nies ohra li isimhom mhux maghruf biex izommu fiha z-zwiemel tat-tlielaq u annimali ohra u dana wara li battmu din il-parti u dawwruha b'hajt u fethu bieb kbir ghall-bypass u bnew fiha kmamar bla permess ta' hadd, biex izommu l-imsemmija zwiemel u annimali, ghalhekk mhux biss ir-raba imbidlet illegalment d-destinazzjoni tal-fond imma saret hafna hsara fl-istess fond;

2. Illi parti zghira li qeghda kull tant tinhadem qeda illegalment f'idejn certu Manwel Giordimaina.

Ra d-digriet tieghu tat-28 ta' Frar 2002 li bih laqa' t-talba ghal zieda ta' kawzali;

Ra d-digriet tieghu tal-14 ta' Lulju 2000 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-PL Anthony Mifsud.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal ta' 16 ta' Frar 2006.

Ikkunsidra:

1. L-ewwelnett il-Bord qed jichad ir-rikors fejn l-intimat talab li jressaq aktar provi wara li l-kawza thalliet ghas-sentenza u l-partijiet inghataw zmien biex jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet.

2. Dan ir-rikors sar kontra John Mary Borg, iz-ziju tal-kuratur Joseph Borg li f'dan ir-rikors qed jidher biss bhala kuratur.

3. Ir-rikorrenti m'humiex il-proprjetarji tar-raba. Din kienet tal-Knisja ta' Malta, wara tal-Joint Office. Skond il-ligi "sid il-kera tinkludi sullokatur relattivament ghal sub-kunduttur". Ir-rikorrenti wara li tghid minn huma l-proprjetarji tissokta:

"Originaljament dan ir-raba kien qbiela ghand iz-zija tieghi, Michelina Calleja li tigi oht missieri, Manwel Calleja, bil-qbiela ta' Lm1.12c fis-sena. Billi z-zija ma kienetx tahdem raba kien jahdimha missieri li kien skarpan. Huwa kien talab lil Gamri Borg, li kien habib tieghu, biex ighinu jahdem ir-raba taz-zija. Gamri ma kienx bidwi imma baqqunier. Wara certu zmien iz-zija fuq intervent ta' missieri stess kienet qabblet din ir-raba lil Gamri Borg, tlett liri (Lm3) fis-sena. Wara li dam jahdimha certu numru ta' snin Gamri mar l-Awstralja u ma giex aktar lura. Huwa halla r-raba f'idejn ohtu Marie Borg (Zieda tal-Bord: li mietet ghall-habta tal-1995). Dan kien fuq tletin sena ilu. Meta mietet iz-zija l-kirja tar-raba in kwistjoni ghaddiet favur missieri. Wara li Gamri mar l-Awstralja missieri kien qalli biex idawwarli l-qbiela minn fuq ismu ghal fuq ismi. Fil-fatt konna morna l-Kurja u r-raba daret minn fuq ismu ghal fuq ismi. Missieri llum mejjet" (Fol30).

4. L-intimat nomine fl-affidavit tieghu jghid li:

"niftakar li l-ghalqa in kwistjoni kienet ilha tinhadem miz-ziju tieghi, l-intimat John Mary Borg u minn missieri George Borg ghal madwar 45 jew 50 sena." Liz-zija tar-rikorrenti zijuh l-intimat kien ihallasha tlett liri (Lm3) qbiela, l-intimat zijuh. Meta dan telaq lejn l-Awstralja l-art baqghet tinhadem minn missier Joseph Borg, George Borg u "f'dawn l-ahhar cirka 12-il sena bdiet ukoll tinhadem minni". Meta zijuh telaq minn Malta missieru u Marie Borg kienu "jiehdu hsieb il-hlas tal-qbiela". Meta l-art giet f'idejn ir-rikorrenti din bdiet tirrifjuta l-kera. L-ircevuti dejjem hargu fuq John Mary Borg. Jistqarr li ghamel applikazzjoni "sabiex nirregistra l-art in kwistjoni fuq ismi mad-Dipartiment ta' l-Art, ossija ircevuta numru 2723 (fol 59).

5. Ir-rikorrenti applikaw ukoll ghal skema dwar l-artijiet li huma tal-Knisja ta' Malta u issa l-ufficcju Kongunt (fol 61).

6. Fir-rikors il-kerrej maghruf mir-rikorrenti huwa John Mary Borg. Il-bandi gew accettati minn Joseph Borg. Dan ma jfissirx li meta accetta l-bandi Joseph Borg kien qieghed jikseb ghalih xi titolu fuq ir-raba. Billi zijuh kien imsiefer hu dahal biex jirrapprezentah (ara sa fejn kompatibbli "Falzon et vs Agius et", Appell mill-Bord tal-Kera, 11 ta' Frar, 2004) u ghal xejn izjed.

7. "L-ewwel kawzali tar-rikorrent hi li ghandhom bzonn ir-raba ghall-uzu taghhom u ta' membri tal-familja. Isahhu din il-kawzali billi jghidu li l-intimat telaq minn dawn il-Gzejjer snin ilu u ghadda r-raba lil haddiehor.

8. Ir-rikorrenti Francesca Borg fl-affidavit taghha tghid dwar bzonn li:

"Jiena u zewgi rridu din l-art biex nahdmuha ahna billi Gamri Borg il-kerrej ilu fuq tletin sena ma jahdem din l-art billi emigra ghal Awstralja u ghalhekk zgur li ma ghandux bzonnha u ghaliex dina l-art fil-fatt tinsab f'idejn nies li ma ghandhom ebda dritt li jdhlu fiha, li ghamlulha hsara kbira meta fethu bieb fil-hajt u mat-triq, bnew fiha kmamar biex izommu z-zwiemel u qatghu bicca kbira b'hajt u ksewha bil-konkos biex ikunu jistghu idur fiha z-zwiemel" (fol 31).

9. Il-kuratur Joseph Borg, apparti kwistjonijiet ohra jirribatti billi jistqarr li "r-rikorrenti konjugi Borg huma nies anzjani u sa fejn naf jiena, qatt hadmu raba f'hajjithom. Naf ukoll li ebda wiehed jew wahda minn uliedhom ma jahdmu r-raba" (fol 53).

10. In kontro ezami r-rikorrenti Francesca Borg tammetti li qatt ma hadmet raba imma meta kien guvni zewgha kien jahdem ir-raba biex ighin lil nannuh. Kien bennej u issa bil-pensjoni. "Meta harget l-ahhar skema in rigward artijiet li kienu tal-Knisja u llum tal-Joint Office, ahna applikajna ghal din l-iskema. Jista' jkun li d-dar ghandi xi dokumenti dwar dan" (fol 61). L-ebda dokumenti ma gew esebiti.

11. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti wara li jissemma l-artikolu 4(2)(a) tal-ligi jinghad kif gej:

“Illi ghalhekk il-Bord irid jara jekk l-intimat, Gamri Borg giebx xi prova li ghandu bzonn dan ir-raba ghal ghixien tieghu u tal-familja tieghu. Dan ma giex (sic)ebda prova fuq dan ir-rigward u fil-fatt anqas ma setgha jgib prova ghaliex il-fatti li jirrizultaw jitkellmu wahidhom. Bhala emigrant u li ilu aktar minn tletin sena nieqes minn Malta bl-ebda mod ma jista’ jippretendi li ghandu bzonn dan ir-raba ghal ghixien tieghu. Minn naha l-ohra r-rikorrenti ghandhom bzonn dan ir-raba biex jahdmuh membri tal-familja taghhom.

L-intimat lanqas ma jista’ jippretendi li ghandu bzonn ir-raba ghall-membri tal-familja tieghu ....”

12. F’kazi bhal dan il-Bord:

a) Kellu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba kien jehtiegu biex jigi wzat 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 mportanti ta’ l-ghixien tieghu tal-familja tieghu.

c) Jekk dan l-element jigi sodisfacentement pruvat mill-kerrej il-Bord kellu mbaghad jipprova li r-raba in kwistjoni kien fonti mportanti ta’ l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu;

d) 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”. (ara ‘Calleja et vs Calleja et’ Appell 6 ta’ Ottubru, 2000, ‘Caruana et vs Degabriele’, Appell 3 ta’ Novembru, 2004).

13. Ghalhekk jehtieg (a) li r-ripreza tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli, (b) illi sid il-kera kien qed jitlob ripreza tieghu biex juza r-raba personalment jew biex uzat minn xi persuna tal-familja tieghu personalment, (c) li allura l-persuna, kwalifikata skond din id-disposizzjoni biex taghmel uzu mir-raba', tkun gabillot" ('Mizzi et vs Stellini", Appell 23 ta' Gunju 2000) u dan b'referenza ghall-ewwel kwezit imsemmi (para 12 a ta' din is-sentenza.)

14. F'dan il-kaz ma giex ippruvat l-ebda bzonn. Ftit kliem mitfugha f'xhieda vaga ma jistghu qatt iwasslu ghall-bzonn u prova tieghu. Iridu jitressqu prova mlahhma fejn jinghad minn ser jahdem ir-raba, x'ser jaghmel, x'gid ser jiehu ghalih, ghall-familja jew it-tnejn. In-nuqqasijiet tal-kerrej fl-imgieba tieghu bhala bidwi ma jistghux jibnu l-bzonn tas-sid. F'dan il-kaz in-naha tar-rikorrenti intefghet mill-bidu nett fuq hwejjeg ohra u qabzet l-ewwel passi li titlob il-ligi. Il-prova tal-bzonn li mhux xewqa jew preferenza, lanqas necessita' assoluta imma haga ragonevoli li tista' titwettaq. Ghalhekk il-Bord jichad il-kawzali msejsa fuq 'il-bzonn'.

15. Fit-2 ta' Ottubru, 2002 ir-rikorrenti ziedu zewg kawzalijiet:

Il-Bord ser ighaddi biex jikkunsidra ta' l-ewwel:

"Illi r-raba in kwistjoni mhux biss mhix f'idejn Giomarija Borg, l-inkwilin, imma parti sostanzjali minnha qieghda illegalment illum f'idejn certu Stephen Borg u nies ohra li isimhom mhux maghruf biex izommu fiha z-zwiemel tat-tlielaq u annimali ohra u dana wara li battmu din il-parti u dawwruha b'hajt u fethu bieb kbir ghall-bypass u bnew fiha kmamar bla permess ta' hadd, biex izommu l-imsemmija zwiemel u annimali, ghalhekk mhux biss ir-raba imbidlet illegalment id-destinazzjoni tal-fond imma saret hafna hsara fl-istess fond" (fol 62).

16. L-intimat nomine Joseph Borg stqarr (fol 57) li:

"iz-zwiemel li hemm fir-raba dawn huma tieghi u tat-tifel li jismu Stephen Borg. In rigward il-kmamar, li go fihom

jinzammu z-zwiemel, hemm uhud minnhom li huma qodma u ohrajn li, fi kliemi stess komplejt fuqhom, ghax kienu baxxi”.

Fir-rapport taghhom il-periti jghidu li:

“Ghar-rigward is-sezzjoni edilizzja dina tikkonsisti f’ghamla ta’ entratura imdahhla ‘l gewwa sbokkanti minn Birkirkara Bypass li taghti ghall-bitha b’paviment tas-cement c-3.88m fuq quddiem, tiftah ghal 5.75m fuq gewwa u b’fond intier ta’ cirka 9.32m. Fuq wara hemm stalel ghal zewg zwiemel b’saqaf tal-pjanci, u f’zona laterali bhala bitha jew mandra fejn jimirhu l-istess zwiemel. Hemm zewg kamrini baxxi kontigwi c.2.02m x 2.33m-il wahda fejn jinzammu mutur tal-hart, ghodod tar-raba’ etc. b’soqfa tax-xorok antiki u baxxi, flimkien ma’ ambjent rurali fuq quddiem fejn hemm herza tal-bir fuq gewwa, u ghamla ta’ gallinar li kien jintuza ghat-trobbija tal-hamiem, flimkien ma’ hazna ta’ tiben u maghlef ta’ l-annimali.

Jirrizulta illi l-ambjenti kollha huma msaqqfin bil-corrugated sheeting jew pjanci taz-zingu minbarra z-zewg kamrini l-baxxi fuq gewwa.

17. Il-president tal-Bord iddiskuta r-rapport mal-periti li huma tal-fehma li l-bicca l-kbira tal-qasam qed tintuza ghaz-zwiemel. Haga li hija kontra l-ligi fejn jinsab il-qasam. Sar ukoll xoghol ta’ kostruzzjoni mhabba z-zwiemel.

18. “L-affitt tar-raba jista’ jigi definit bhala l-lokazzjoni ta’ art ghall-koltivazzjoni ta’ prodotti agrikoli versu l-korrispettiv ta’ qbiela. Minn dawn jemergi l-obbligu fil-gabillott kerrej li jikkultiva u li jaghmel uzu minnha quo bonus pater familias, u skond id-destinazzjoni taghha. L-obbligu hu dak allura li l-kerrej jikkonduci gestjoni produttiva u jezercita’ attivita’ agrarja. Kif espress fid-decizzjoni fl-ismijiet “Markiz Joseph Scicluna vs Joseph Bezzina et”, Appell 6 ta’ Ottubru, 1999 ‘meta l-ligi titkellem dwar l-uzu tar-raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-

prodott. (“Jensen Testaferrata vs Galea”, 4 ta’ Mejju, 2005).

19. Illi dan ir-raba qieghed fil-parti l-kbira tieghu jigi uzat ghaz-zwiemel. M’huwiex qed jintuza ghall-koltivazzjoni . Il-kerrej ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt, jew jekk ma jkunx hemm ftehim dwar dan, ghall-uzu li jista’ jigi prezunt mic-cirkostanzi.

20. Billi l-Bord ser jilqa’ t-talba fuq it-tieni kawzali, mhux ser jidhol fi kwistjonijiet ohra.

Billi jirrizulta bdil ta’ destinazzjoni l-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahhom jergghu jiehdu f’idejhom il-fond/bicca raba’ maghrufa bhala ‘Tal-Qasbi sive Ta’ Sqaq Ganu” fit-truf ta’ Birkirkara tal-kejl ta’ cirka 2334.50 m.k. jew zewgt itmiem u 4.6 kejliet; stante li t-talba mibnija fuq l-ewwel kawzali giet michuda r-rikorrenti ghandhom ibaghtu wiehed minn tlieta (1/3) ta’ l-ispejjez u l-bqija, tnejn minn tlieta (2/3) huma a karigu tal-intimat nomine.

< Sentenza Finali >

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