MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-13 ta' Gunju, 2011

Rikors Numru. 16/2001/1

Vincent u Teresa konjugi Magro

vs

Antonia armla ta' Joseph Giordmaina

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti huma s-sidien tal-apprezzament tar-raba' imsejjah 'Tar-Reheb' li tinsab il-Bahrija, liema bicciet jiffurmaw parti minn raba akbar mikri lill-intimata versu l-qbiela ta' tmienja u tletin lira Maltin (Lm38) fis-sena jithallas kull Santa Marija bil-quddiem prossima skadenza fil-15 t'Awissu, 2002;

Illi l-intimata kisret il-kundizzjonijiet lokatizji billi mhux qed taghmel uzu minnu ghall-iskop li ghalih inkera u fil-fatt biddlet id-destinazzjoni tieghu billi qed jintuza ghall-kacca u l-insib;

Illi inoltre r-raba' thalla mitluq u zdingat;

Illi l-intimata qed tikrieh u/jew tissulokah lil terzi ghall-iskop fuq imsemmi;

Illi l-istess raba' mhux fonti importanti ghall-ghixien tal-intimata;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-bicciet tar-raba' fuq imsemmi lokat lill-intimata u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat ghal dan l-iskop , salv kull dritt talvolta spettanti lill-intimata ghall-benifikati;

Bl-ispejjes;

Ra r-risposta tal-intimati li tghid:

Illi t-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament ghandha tigi respinta stante illi dak allegat fir-rikors huwa infondat fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi preliminarjament, jehtieg illi r-rikorrenti jippruvaw l-interess guridiku taghhom b'referenza ghat-titolu ta' proprjeta' relattiv, u dan in vizta tal-fatt illi l-esponenti dejjem hallsu l-qbiela lil terzi persuni, u dan kif jista' jigi vverfikat mill-ktieb tal-qbiela;

Illi minghajr pregudizzju, ghas-sueccepit, l-esponenti jeccepixxu illi huma qatt ma taw permess lil hadd juza l-art in kwistjoni ghall-kacca u nsib. Inoltre l-esponenti hija registrata bhala full-time farmer u ghalhekk kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti, ir-raba' ghadha tinhadem;

Illi inoltre, l-esponenti jirrelevaw illi huma dejjem hallsu l-qbiela ghar-raba’ mertu ta’ din il-kawza fl-ammont ta’ Lm15 fis-sena;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi it-tieni eccezzjoni sollevata mill-intimata jehtieg li tkun deciza qabel kull aspett iehor ta’ din il-kawza ghaliex l-intimata tghid li l-kera dejjem halsitha lil terzi u ghalhekk jehtieg li r-rikorrenti jressqu dik il-prova ta’ titolu tar-raba’. Dwar dan l-aspett, kien esebit kopja ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri tat-12 t’0ttubru 2001 bejn il-venditur Eliza Company Limited u l-kompraturi Vincent u Teresa konjugi Magro ghall-bejgh u akkwist ta’ porzjon art imsejha Tar-Raghab fil-Bahrija tal-kejl ta’ 3680.37 metri kwadri. Is-socjeta’ venditrici iddikjarat li kienet xtrat l-art li tifforma parti minn art akbar mill-poter ta’ diversi persuni in forza ta’ kuntratt tat-13 ta’ Mejju 1997. Ir-rikorrenti ikkonferma bil-gurament illi huwa kien xtara din l-art in forza tal-fuq imsemmi kuntratt u jghid li kien akkwsita din l-art “minghajr bidwi”. L-intimata tghid li missierha dejjem kien ihallas il-kera ghand l-Avukat Dr. Rutter Giappone tal-Hamrun u li minn meta dan ir-raba’ inxtara mill-kumpanija Eliza Co Ltd, dejjem ddepozitat il-qbiela fil-Qorti wara li din ma accettatx aktar qbiela. Tghid ukoll li r-rikorrenti xtara ir-raba’ minghand is-socjeta’ Eliza Co. Ltd u li Vincent Magro kien kellimha qabel ma xtara l-istess. Dawn huma l-unici istanzi mressqa mill-partijiet ghal valutazzjoni dwar it-titolu li ghandu r-rikorrenti fuq ir-raba’ in kwistjoni u tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti esebew l-att tal-akkwist mhux kontradett mill-intimati kif ukoll li l-istess intimata, minkejja l-eccezzjoni taghha dwar il-prova tat-titolu, tghid hi stess li l-art kienet inxtrat l-ewwel mis-socjeta’ Elisa Co Ltd u sussegwentment mir-rikorrenti, l-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tar-raba’ mertu tal-kawza;

Fil-mertu, r-rikorrenti xehed illi wara li akkwista l-art *de quo* bil-kondizzjoni li ma kienitx okkupata minn bidwi,

huwa acceda d-Dipartiment tal-Agrikoltura sabiex idawwar ir-raba' ghal fuq ismu u d-dipartiment accertah illi ma kienx hemm bidwi f'dak ir-raba' izda meta mar fizikament fuq is-sit sab li kien hemm nassab, Philip Mifsud, li rrifjuta li johrog ghaliex kien qieghed hemm bil-permess ta' Antonia Giordmaina u li ta' dan ihallas tletin lira maltin kera. Mid-dehra tieghu, dan ir-raba ma kienx jinhadem u esebixxa ritratti (Dok A fol 21) li juru raba' mitluq b'xi dura jew duri fuqu. Philip Mifsud jghid illi bil-permess ta' Karmnu Giordmaina u ibnu li huma hbieb tieghu huwa ghandu dura u mansab gewwa bicca minn dan ir-raba u ilu jonsob hemm ghal dawn l-ahhar hmistax-il sena u l-kumplament tar-raba' jiehdu hsiebu l-istess Giordmaina. F'raba' ma' genb dan in kwistjoni kien jonsob ukoll Vincent Magro. In kontro-ezami jghid li dik l-art aktar fiha blat u fejn hemm hamrija hija bicca zghira u baxxa. Dik il-parti li kien jahdem Karmnu Giodmaina kienet tinzergha silla u kienet tinhadem. In konkluzzjoni jghid li dan ir-raba fih cirka tomna u nofs bhala superfici li parti minnu huwa xaghari u fuqu hemm dura u mansab ta' sebghin pied;

Alfred Farrugia, rapprezentant tad-dipartiment tal-Agrikoltura, xehed illi r-rikorrenti kien acceda d-dipartiment u infurmah li kien xtara bicca art fil-Bahrija . Huwa infurmah li jista' jkun hemm xi bdiewa qed jahdmu l-art ghaliex dik il-parti kienet bejn hafna sidien u kien hemm parti ohra qed tinhadem konguntement. Fuq informazzjoni mir-rikorrenti li l-bdiewa fuq dik l-art kien irrinunzjaw kollox favur is-sidien, ix-xhud ghalhekk rregistrah ukoll bhala bidwi fuq ir-registru tad-Dipartiment. Mill-pjanti esebiti minn dan ix-xhud jirrizulta li hemm area li fuqha hemm indikata “quitted to Eliza Company” igiefieri raba' rinunzjat mill-bdiewa favur Eliza Company Ltd. Sussegwentement irrizultalu li Giordmaina u ohrajn kienu jahdmu minn din l-art u dan ix-xhud jirreferi ghal-dan l-istat ta' fatt bhala li r-raba' qed jinhadem “in connection”. Minkejja dan, ir-raba' qatt ma kien registrat f'isem Antonia Giordmaina izda fuq Joseph Giordmaina. Fuq il-biljett tar-raba 1134 li jghajjat lil Karmnu Giordmaina, kien iddikjara hu stess li dik il-parti minn dik r-raba' qed jinhadem minnu u l-qbiela tithallas “minnu and his brother-in-law number 435 li hu ta' Joseph Giordmaina” (fol 49). Karmnu Giordmaina kien irrinunzja

il-qbiela favur is-sid. Ir-raba' mahdum minn Carmelo Giordmaina qed jithallas mill-istess Carmelo u l-"brother in law". F'dan l-istadju, l-Bord jifhem li kien hemm raba f'isem Karmnu Giordmaina li kien rinunzjat favur is-sid u raba' iehor registrat fuq Carmelo Giordmaina li jinhadem minnu u minn silfu jew registrat fuq Carmelo Giordmaina izda jithallas minnu u minn silfu, jew li jithallas kollu minn bidwi wiehed izda darba minn wiehed u darba minn iehor. Frankament mhux facli tiddecifra dak li qed jghid dan ix-xhud u naturalment kien ikun ferm aktar facli li kieku d-deposizzjoni kienet aktar cara minn hekk. Forsi dan ix-xhud jitfa' xaqq ta' dawl meta jghid li r-raba' kien registrat fuq Carmelo Giordmaina zewgha fl-1954 bil-qbiela tithallas minn zewg min-nies. Izda kien miet u r-raba mar fuq ibnu Joseph, karta tal-identita' 93547M li da parti tieghu irrinunzjah favur is-sid. Wara Joseph Giordmaina dahal Vincent Magro. Fl-istess nifs, dan ix-xhud jghid li r-raba kien f'isem Joseph Giordmaina zewgt Antonia omm Joseph tal-karta tal-identita 93547M. Jekk il-Bord qieghed jikklonkudi tajjeb minn dan kollu, dan ir-raba kien fuq Carmelo Giordmaina mahdum minnu u minn Joseph Giordmaina zewgt Antonia li wara mewtu mar ghand ibnu Joseph li da parti tieghu irrilaxxja kollox f'idejn is-sidien;

Antonia Giordmaina, l-intimata, xehdet illi ghalhekk ghandha 88 sena [u dan fl-2005] ghadha tmur fir-raba u ilha registrata bhala *fulltime farmer* minn dejjem. Dan ir-raba kien imqabbel lill-missierha Guzeppi Giordmaina u wara mewtu dan ghadda fuqha u fuq zewgha ukoll jismu Guzeppi Giordmaina. L-istess raba kien ukoll mqabbel in solidum lil huwha Carmelo Giordmaina izda dan kien ceda dik il-parti li kien jahdem hu u hi zammet dik il-parti li ghadha tahdem sal-lum. Hekk forsi bdiet taghmel xi ftit sens l-"informazzjoni" li ta' Alfred Farrugia *supra*. L-intimata cahdet li qatt hadet flus biex l-art tintuza ghall-kacca u nsib u jekk dahal xi hadd, dan ma kienx bil-permess taghha. Hija ghandha bzonn dan ir-raba ghaliex flimkien ma raba' iehor iservi biex taqla' x'tiekol minnu hi u l-familja taghha li jghinuha tahdmu. Uliedha li jghinuha huma Carmelo Giordmaina, Jane Spiteri u Mary Mercieca, lkoll *part time farmers.* Meta Vincent Magro kien mar ghandha qabel xtara r-raba' u infurmaha li kien

ser jixtri l-istess u sabiex tibqa’ tahdem ir-raba. Hu ried itiha flus sabiex ikun jista’ jghaddi minn fuq l-art u irrifjutat. In kontro-ezami qablet li dawret ir-raba fuq it-tfal izda l-qliegh huwa ghaliha.

Carmelo Giordmaina, iben l-intimata, xehed illi dan ir-raba jinhadem regolari u esebixxa voucher ta’ oggetti li jittiehdu il-pitkali. Ezaminata din il-voucher jirrizulta illi din titkellem dwar 20 Faxx Tewm Ahdar valur ta’ tmien liri u 78 kaxxa bebbux valur sittin centezmu b’total ta’ tmien liri u sittin centezmu li meta tnaqqset it-taxxa minnhom jammonta ghal total ta’ seba liri u tmenin centezmu prodott mdahhal minn Antonia Giordmaina il-pitkalija fit-12 ta’ Mejju 2005. Mistoqsi min jahdem r-raba’ ix-xhud jghid li jahdmuha hu u hutu izda l-aktar hu. Aktar tard jghid “bhalissa qed nahdimha jien, imma huti jistghu jinzlu hux” (fol 67) u meta maghfus jammetti li qed jahdimha wahdu u Antonia Giordmaina m’ghadhiex tahdimha: “iva [jien biss qed nahdimha] jekk iridu jigu jahdmuha, mhux ser inzommhom hux” (fol 68). Mistoqsi jekk hemm xi mansab f’dak ir-raba, jghid “fejn fit-tarf hemm xi haga ghandu jkun” (fol 66) fuq dik il-parti li fiha nofs tomna fejn hemm ukoll dura. In kontro-ezami a fol 77 imbaghad jammetti li hemm zewg imnasab. Jirrizulta mid-deposizzjoni ta’ dan ix-xhud illi fl-20 t’Ottubru 2003, Antonia Giordmaina dawwret ir-raba kollu fuq uliedha [dan ma qalitux fl-affidavit taghha tal-2005 u in kontro-ezami ta’ Mejju 2005 ikkonfermat li ghadha tahdem ir-raba (fol 72)];

Mary Mercieca, bint Antonia Giordmaina, xehdet illi r-raba’ jintuza mit-tlett ahwa u pprezentat sett ritratti li juru lilha u lil huha meta nizlu jahartu l-ghalqa u qalet li minn dejjem kienet tahdem dan ir-raba’ u cahdet li hemm xi mansab fih tant li anqas razzi ma hemm ghaliex altrimenti ma tkunx tista’ tahrat [meta l-periti membri ikkonstataw li fil-fatt kien hemm hadida ingastata li sservi ta’ marbat ghall-mansab fil-parti mahruta].

Il-periti membri tal-Bord accedew fuq dan ir-raba’ u rrapurtaw a fol 128 u 129 dak li rriskontraw u cioe’ li fir-raba in kwistjoni hemm zewg imnasab flimkien ma’ dura u kien hemm indikazzjoni li seta kien hemm xi mansab iehor

izda dik il-parti kienet attwalment mahruta izda ukoll f'dik il-bicca kien hemm hadida ingastata li tindika l-marbat tat-tielet mansab. Jirrizulta ghalhekk illi f'dan ir-raba, kien hemm dura u zewg imnasab u kien hemm biss bicca mahruta ftit qabel u kollox kien jindika li fejn kien mahrut kien hemm mansab iehor;

Ikkonsidra inoltre illi mill-provi akkwiziti jirrizulta manifest illi dan ir-raba thalla fi stat ta' abbandun u fuqu qed isir kacca u insib tant li kien hemm zewg imnasab u dura fuqu u sinjali tat-tielet mansab li tnehhew meta inhartet bicca mir-raba proprju qabel l-access mill-periti membri. Tajjeb li jkun puntwalizzat illi l-periti membri ghamlu zewg accessi u fl-ewwel access l-intimata ma deheritx. F'dak l-access l-periti membri kkonstataw li r-raba kien ilu zdingat ghal diversi snin, mimli haxix hazin niexef u fuqu kien hemm tlett imnasab meta fl-access ta' warajh innotaw illi parti mir-raba issa kien mahrut u b'hekk tnehhew it-tracci tat-tielet mansab. Dan kollu jikkonferma illi l-intimata u uliedha m'humiex jghidu l-verita u dan kien evidenti matul dawn il-proceduri bl-ewwel sintomu rizultanti mix-xhieda ta' Antonia Giordmaina li tghid li ilha tahdem ir-raba' minn dejjem u evitat tghid li fl-2003 dawret ir-raba fuq uliedha. A fol 63 tghid li ma jsirx kacca u insib fuq dan ir-raba u qatt ma tat permess ghalhekk izda jekk hi stess tghid li ghadha tahdem ir-raba sal-lum, allura kif tista' fl-tispjega li hemm dura u tlett imnasab? Jekk ghadha tmur fir-raba sal-lum, dawn l-affarijiet messha tafhom di xjenza proprio, u dan juri li fil-fatt ma tmur xejn fuq dan ir-raba. U frankament biex tmur fuq ir-raba b'mod interott u l-uniku prova li tista' ggib huwa voucher ta' tmien liri tewm u sittin centezmu bebbux hija pjuottost inkredibbli aktar u aktar meta l-bebbux ma jirrafigura xejn mal-koltivazzjoni tal-art kif trid il-gurisprudenza meta titkellem dwar x'inhu l-iskop ta' art moghtija ghal koltivazzjoni tal-ucuh. Ara in rigward is-sentenza **Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs Emanuel Galea App 4 ta' Mejju 2005**. ;

Bhal fil-kaz deciz mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Fortunata u Emanuel Callus vs Maria Farrugia 20 t'Ottubru 2003**, l-fatti juru illi l-konkluzzjoni l-aktar logika hija li l-uzu li kien qed isir minn dan ir-raba' certament ma kienx ghal xi

wiehed mill-iskopijietkif ravvizat fl-artikolu 2 tal-ligi Kap 199. Ulied l-intimata baqghu jissodaw is-suspetti ta’ dan il-Bord meta bid-dikjarazzjonijiet taghhom ttenat jostru l-verita’ kif gia accenat *supra*. Carmelo Giordmaina l-ewwel jghid li kien hemm mansab wiehed x’inkien fit-tarf, li jfisser li anqas jaf x’hemm fuq ir-raba. Meta maghfus in kontro-ezami jikkoncedi li kien hemm zewg imnasab u l-periti membri rriskontraw tlett imnasab f’access meta ma kienx prezenti. Jghid li jahdem l-ghalqa wahdu meta ommu tghid li tahdimha hi u hutu jghidu li jahdmu l-ghalqa ukoll. Jghid ukoll li din tinzera bis-silla izda ma jghidx kemm idahhal flus taghha jew jekk juzahx bhala mghalef ghall-annimali tieghu, jekk ghandu. Jghidu li ma jsirx kacca u insib fuqu meta Philip Mifsud stess jikkonferma li jonsob fir-raba bi pjacir ghaliex huwa hbieb mal-familja tal-intimata. Dwar dan l-aspett, tirrizulta s-sullokazzjoni ghaliex skond il-gurisprudenza in rigward, ma hemmx htiega li ssir il-prova li hemm hlas biex tkun pruvata s-sullokazzjoni. Ara per ezemplari is-sentenza **Baruni Gino Trapani Galea Feriol et vs Paolo Deguara et App 1.12.2004;**

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu r-raba’ fi zmien tletin (30) jum mil-lum u stante li dan ir-raba ma kienx wiehed koltivat, mhu qed ikun iffissat ebda kumpens lill-intimata.

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

< Sentenza Finali >

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