MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Novembru, 2011

Rikors Numru. 18/1996/1

Gustavo Sciortino f'ismu proprju u bhala prokuratur tal-assenti Henry, Lewis, Elvira mart John Muscat, James u Alexandra, lkoll ahwa Sciberras (u b'digriet tal-15 ta' Jannar 1997 l-atti ghaddew f'isem Stephen Sciortino peress li miet ir-rikorrent Gustavo Sciortino) (u b'digriet tat-2 ta' Marzu 2011 wara l-mewt tal-assenti kollha l-atti kienu legittimati f'isem l-Avukat Dr. Peter Borg Costanzi bhala mandatarju tal-eredi wkoll assenti u cioe' Roland Wilfred Sciortino, Antoniette Joyce Loveridge, Edmond Gaetano Sciortino, Rodney Sciortino, Justin Sciortino, Leanne Marie Van Camp, Sharon Debattista, Brett Muscat, Lewis Flanders, Danny Flanders u Mark Flanders

vs

Carmelo Zammit (u b'digriet tal-Bord tas-7 t'April 2003 l-atti gew trasfuzi f'isem Nazju Zammit stante l-mewt tal-intimat Carmelo Zammit nhar it-23 ta' Novembru 2001.

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi r-rikorrenti jikru lill-intimat nofs diviz ta' razzett flimkien ma' tlett itmiem cirka annessi mieghu, maghrufa ta' Hlantun f'Misrah il-Hlantun limiti ta' Hal-Safi, bil-qbiela ta' Lm6.25 fis-sena, pagabbli fil-15 t'Awissu ta' kull sena;

Illi r-rikorrenti permezz tal-prezenti rikors jixtiequ jirriprendu pussess tal-istess nofs indiviz tar-razzett u r-raba mieghu anness, u dan ai termini tal-artikoli (4) (2) (d) u (f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, kif jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu minghand l-intimat in-nofs indiviz tar-razzett flimkien mat-tlett itmiem raba cirka annessi mieghu, maghrufa bhala Tal-Hlantun, Misrah il-Hlantun, limiti ta' Hal-Safi;

Ra ir-risposta tal-intimat li tghid:

Illi huwa jikri minn ghand ir-rikorrenti nofs indiviz ta' razzett u r-raba mieghu msejjah "Tal-Hlantun" f'Misrah tal-Hlantun, f'Hal-Safi, bil-qbiela ta' Lm6.25 kull Santa Marija;

Illi huwa regolarment jaghmel uzu mir-razzett u jahdem ir-raba mieghu anness kif dejjem ghamel ghal snin twal kemm ilu bil-qbiela, u jiehu minnu l-prodott frott tax-xoghol tieghu;

Illi huwa ghalhekk jiehu hsieb ir-raba u r-razzett f'idejh, u jaghmel dawk it-tiswijiet li jkunu mehtiega minn zmien ghal zmien fir-razzett u fir-raba mieghu anness.

Ghaldaqstant l-esponent filwaqt li jichad kategorikament l-asserzjonijiet fortwiti tar-rikorrenti jissottometti li t-talbiet taghhom ghandhom jigu michuda;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta’ raba’ fuq il-premessi li dan mhux qieghed jinhadem u li l-inklwin ma zammx fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni il-hitan tal-istess. Il-partijiet huma konkordi illi din hija lokazzjoni ta’ razzett flimkien ma’ tlett itmiem raba’. Meta si tratta ta’ kawza fejn il-kirja hija ta’ razzett u raba’ u “l-oggett principali tal-lokazzjoni” huwa dak agrikolu, allura oltre li dan il-fatt wahdu johloq il-kompetenza ta’ dan il-Bord, l-istess razzett jirrientra fid-definizzjoni ta’ raba’ ravvizat fl-artikolu 2 tal-Kap 199, jigifieri “art li tkun principalment mikrija ghall-koltivazzjoni ta’ prodotti agrikoli.” (**Thomas Cauchi et vs Lawrence Caruana App 17.3.2003).** Il-provi tar-rikorrenti jikkonsistu fix-xhieda ta’ ibnu Stephen stante li Gustav Sciortino miet ftit wara li intavola l-kawza u ma laqhaqx xehed f’dawn il-proceduri. L-istess Stephen Sciortino li f’ismu u ohrajn kienu legittimati l-atti, esebixxa ritratti li kien ha fi zmien meta nfethet il-kawza u ritratti ohra li ha fl-2001 sabiex b’hekk jipprova li s-sitwazzjoni ippegjorat ruhha. F’din l-ghalqa, dejjem skond ix-xhud, hemm vann mitluq u hafna imbarazz iehor li l-intimat dejjem irrifjuta li jnehhi. Il-hitan tas-sejjieh huma privi minn manutenzjoni u l-istess mod huwa deskritt ir-razzett u l-giebja. Ir-rikorrenti jilmenta ukoll minn estensjoni tar-razzett minghajr il-permess tas-sid u l-konkluzzjoni tieghu hija wahda ta’ telqa’ generali u zdingar;

L-intimat, li ukoll miet fil-mori tal-kawza, kien laqa’ ghat-talbiet tar-rikorrenti billi b’nota risponsiva cahad l-allegazzjonijiet maghmulha kontra tieghu. Ibnu, li assuma l-atti, xehed illi kien ilu jahdem l-ghalqa sa sittax-il sena qabel miet missieru wara li kien qeleb ir-raba’ ghal fuqu u jghid li r-raba’ dejjem hadmu kif titlob is-sengha bhala *part time farmer*, dejjem ghamel dawn il-manutenzjonijiet mehtiega tant li r-raba’ huwa fonti ta’ ghixien ghall-familja tieghu peress illi juzaw il-prodott huma stess u jbieghu dak li jifdal. L-intimat ma jinnegax l-fatt dwar il-vann mitluq fl-

ghalqa izda jghid li dan huwa fuq dik il-parti mhix koltivabbli peress illi hija blat. Ir-razzett jintuza ghaz-zamma tal-ghodda, gwiez u ghalf u fih izomm ukoll ziemel li jintuza ghall-hart. Hu l-intimat ikkonferma dawn il-fatti u jghid li jghin lill-huh fl-ghalqa kull meta jitolbu l-ghajnuna;

Opportunement ikun ribadit il-principju *ei incumbit probatio qui dicit non ei qui negat* proprju f'dan il-kaz fejn il-provi da parti tar-rikorrenti ma jwasslux ghal dak il-konviceiment tali li jissarraf fis-sanzjoni estrema tal-izgumbrament. Oltre li r-rikorrenti ma espletax dan l-oneru, l-intimat qajjem dubbji serji dwar jekk ir-razzett, li hawn qed jitqies bhala parti mir-raba, fil-fatt garrabx il-hsarat lamentati da parti tal-istess intimat stante li nofs ir-razzett huwa mikri lil terzi u l-estensjoni lamentata, ghalkemm strettament kellha tkun indikata taht kap separat, setghet sehhet f'dik il-parti mikrija lit-terz. Fil-fatt, il-kawza **Gustavo Sciortino pro et noe et vs Angela Mangion RLCB 26.5.1999** kienet deciza fil-kontumacja tal-intimata li hija l-inkwilina tan-nofs indiviz tal-istess razzett u ghalqa in dizamina b'mertu identiku ghall-kawza odjerna. L-intimat jinnega li ghamel xi estenzjoni u naturlament din mhix haga li tista' tahbiha. Il-periti membri tal-Bord li ghamlu sa tlett accessi fuq il-fond, ghamlu s-segwenti kummenti u konkluzzjonijiet li qed ikunu riprodotti ghall-kjarezza:

Minn dak li rrizultalna waqt l-ewwl access tal-21 ta' Marzu 2000 ninferixxu li:

(a) Il-lokazzjoni in ezami kienet tikkomprendi cirka tlett itmiem raba' li essenzjalment kien raba' pjuttost qasir jew baxx hafna u fih kien hemm ghadd ta' sigar tal-bajtar tax-xewk, sigar tat-tin, zewg sigar tal-hawh, tlett sigar tal-harrub, zewg sigar tal-ghajn baqar, sigra wahda tal-lewz helu, zewg sigar tal-bajtar ta' San Gwann, sigra ezotika tal-Eucalyptus u fost ucuh mizrugha tar-raba; koltivati kien hemm qamh u ful.

(b) Kien hemm ukoll firxa ta' qiegha ghad-dris tal-qamh, giebja u tlett dwejriet tal-kacca;

(c) Kien hemm fost benefikati tal-bini ghamla ta' mandra u stalla taz-ziemel, flimkien ma' nofs mahzen ta' dimensjonijiet ta' cirka hamsa u tletin pied medda (10:88m) u b'wisa varjabbli ta' cirka ghaxar piedi (3:11m) u gholi ta' cirka erbatax-il pied (4:35m) insaqfa b'xorok tal-qasba u l-kileb.

Minn dak li osservajna waqt it-tielet u l-ahhar access tat-13 ta' Marzu 2009 saru dawn il-kostatazzjonijiet:

(a) Jirrizultalna illi l-entita' fizika tar-raba' kif kein gie deskritt fl-ewwel access precedenti baqa' sostanzjalment l-istess;
(b) Gie osservat illi parti mill-istess raba' kien mizrugh wicc tal-qamh u parti minnu ful, u skond l-istess intimat. Is-sezzjoni l-ohra kienet gieet nuzrugha wicc tal-patata xi 3 gimghat ilu izda li s'issa ma jidhirx li nibtet;
(c) Hemm ukoll harruba wahda u ftit sigar tal-bajtar tax-xewk;
(d) Osservajna li kien hemm roqgha zghira fejn kien hemm mixhutin xi travetti, injam u hadid fiz-zona laterali qrib ir-razzett;
(e) F'nofs porzjon (1) indikat fil-pjanta annessa kien hemm ukoll mansab ta' l-ghasafar ta' l-ghana flimkien ma zewg duriet fuq iz-zona tal-blat fejn ma hemm wicc tal-hamrija;
(f) Fiz-zona indikata bhala porzjon (2) fuq l-istess pjanta, osservajna li kien hemm parti li kien mizrugh bhala wicc tal-qamh pero' din tinsab fgata bil-haxix hazin, u wiehed ikun irid jiehu in konsiderazzjoni ic-cirkostanzi fattwali ta' l-ammont ta' xita bla waqfien partikolari li ghamel f'dan l-istagun tax-xitwa lokalment. Hemm ukoll indikazzjoni ta' nebbieta tas-silla u gilbiena fl-istess estenzjoni tar-raba' in ezami;
(g) Osservajna wkoll illi fuq ic-cint tal-hajt tas-sejjiegh adjacenti mat-triq pubblika kien hemm mibnija zewg duriet tal-kacca fl-istess hxuna tal-hajt tas-sejjiegh li javvicina cirka 1:38m;
(h) Ghar-rigward tal-bini hemm mahzen kbir ghall-magazinagg tat-tiben mibni tradizjonalment bix-xorok tal-qasba u kileb b'sengha u maestrija kbira u antik ferm, kondizzjonat tajjeb, fih medda ta' cirka hamsa u tletin pied

(11:88m) – fin-naha ta’ fuq ghandu wisa’ ta’ cirka ghaxar piedi (3:11m) filwaqt illi fin-naha t’isfel jiftah ghall-cirka tnax-il pied u nofs (3:81m), ghamla ta’ “inverted bason” jew qaws gholi ta’ cirka 14-il pied (4:35m), u skond l-intimat waqt l-access il-parti ta’ fuq quddiem ta’ nofs il-mahzen fejn hemm il-bieb jew access ta’ l-istess mahzen tintuza minnu bhala kirja filwaqt li r-rimanenti nofs ta’ l-istess mahzen fiz-zona gewwenija tintuza u hija mikrija lil Angela Mangion bi dritt ta’ passagg jew mghoddija minn fuqu;

(i) Hemm ukoll fil-qrib ta’ dina l-istruttura ghamla ta’ mandra cirka 4:88m x 6:09m li waqt l-access osservajna li kien hemm tmien naghgiet appartenenti lill-istess intimat kif gie indikat lilna;

Minn dak kollu konstatat mill-periti membri, ma jirrizultax illi hemm dik l-estensjoni b’dik l-entita’ tar-razzett kif deskritt mir-rikorrenti. Jirrizulta illi kien hemm mansab fuq ir-roqgha blat li naturlament ma jinhadimx, haga din li ma semmiex l-istess rikorrenti. Ma kien notat xejn estrem dwar il-hitan tas-sejjieh jew l-allegata hsara fil-giebja izda jidher li r-raba kien fil-fatt koltivat. Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Markiz Joseph Scicluna vs Joseph Bezzina et 6 t’Ottubru 1999** citata b’approvazzjoni fil-kawza **Fortunata Callus u zewggha Emanuel Callus vs Maria Farrugia** (App Civ 20/10/2003): *“Din il-Qorti tifhem li meta l-ligi titkellem dwar uzu ta’ raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodotti. Ma kienetx allura tifhem li r-raba jkun qed jigi wzat jekk sempliciment kull tant zmien tintefa` ftit zerriegha mhollija ghall-elementi. Meta hekk jigri wiehed gustament seta’ jsostni li r-raba ma jkunx qed jigi wzat imma abbuzat. Ir-ritratti esebiti, infatti, jippruvaw illi meta ttiehdu, fiz-zmien vicin meta nbdew il-prezenti proceduri, seta jigi accertat, kif del resto accertaw ukoll il-periti teknici tal-Bord, illi r-raba in kwistjoni kien zdingat u abbandunat u li kien ilu hekk ghal numru ta’ snin”.* Issa, mhux talli minn dak rapportat mill-periti membri ma jirrizultax illi dan ir-raba’ qed jintuza b’mod li huwa projbitorju skond s-sentenza appena citata, izda jirrizulta proprju l-oppost. Di piu’, l-imbarazz li verament kien prezenti kien qieghed proprju fuq dik il-bicca illi ma tistax

tinhadem proprju ghaliex hija blat u dwar dan, il-gurisprudenza tghallem illi dan m'ghandux iwassal ghas-sanzjoni estrema ta' ripreza u konsegwenzjali zgumbrament.

Ghal dawn il-motivi, jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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