MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tal-25 ta' April, 2013

Rikors Numru. 11/2006/1

Saviour Xuereb ID 800045(M), Alfred Xuereb ID 413042(M) u martu Tessie Xuereb ID 440241(M), Anthony Xuereb 667344(M) u martu Marianne Xuereb ID 897446(M), Louis Xuereb ID 684147(M) u martu Antoniette Xuereb ID 269047(M), Joseph Xuereb ID 531161(M) u martu Maria Assunta Xuereb ID 573163(M), Raymond Xuereb ID 484662(M) u martu Angela Xuereb ID 229961(M), Stephen Xuereb ID 493163(M) u martu Carmen Xuereb ID 94764(M), Ignatius Xuereb ID 77266(M) u martu Sylvana Xuereb ID 559165(M), Miriam Demanuele ID 45765(M) u zewgha Joseph Demanuele ID 614162(M), Margaret Mifsud ID 161767(M) u zewgha Raymond Mifsud ID 105262(M), Loraine Xuereb ID 376382(M), Annie Xuereb ID 546838(M) armla ta’ Joseph Xuereb.
vs
Francesca Saveria Pulis armla ta’ Giuseppi Pulis u uliedha Grace, Tonina, Maria, Slvina, Alfred, Doris, Joseph, Eugenio, Salvu, Rita u Lilian ahwa Pulis u, permezz ta digreit datat 15 ta’ Dicembru 2010, l-ahwa kollha Pulis flimkien ma Daniela Mifsud u Annabelle

Sciberras assumew l-atti wara il-mewt tal-intimata ammohom Francesca Saveria Pulis.

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur ippresentat fis 26 ta' Ottubru 2006 li jghid hekk:
"Illi huma proprjetarji tal-ghalqa "Ta' Latmija" fi Triq Latmija maghrufa l-By-Pass bejn Zabbar u M'Scala tal-kejl ta' cirka tlett elef u hames mitt metri kwadri konfinati mill-Grigal u Lvant mat-triq imsemmija u mill-Majjistral ma' beni tal-familja Farrugia bi qbiela ta' ghaxar liri Maltin (Lm10) fis-sena li tithallas kull hmistax (15) t'Awissu.
Illi l-esponenti jehtiegu r-raba' biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnhom personalment u minn membri tal-famija taghhom.
Illi l-istess raba' mhumiex fonti importanti ghall-ghajxien tal-intimati u tal-familja taghhom u di piu' huma jbatu anqas mill-esponenti jekk ir-rikors jigi milqugh.
Illi inoltre r-raba' in kwistjoni gie cedut u sullokat lil terzi minghajr il-kunsens ta' sid il-kera.
Illi inoltre l-intimati naqsu li jsewwu u li jzommu fi stat tajjeb il-hitan tar-raba' u hallew li ssir hsara fir-raba u s-sigar fih.
Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-imsemmija eghlieqi u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-intimati u tillikwida l-kumpens xieraq, li talvolta jkun dovut lill-istess intimati ai termini tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba' (Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.
Ra ir-risposta tal-intimati ippresentat fl 20 ta' Marzu 2007 fejn qed jesponu:
Illi fl-ewwel lok l-irritwalita' tar-rikors u dan fid-dawl ta' kumulu ta' aggravji elenkati fl-istess rikors li ma humiex kompatibbli ma' xulxin, ghax huwa legalment insostenibbli li filwaqt li titlob ir-ripreza tar-raba' abbazi tal-bzonn, fl-istess hin tavvanza l-aggravju li l-istess raba' giet ceduta minghajr il-kunsens tas-sid.
Illi bla pregudizzju ghas-suespost, illum ir-raba' tispetta fit-titolu lill-esponenti Eugenio Pulis u Salvu Pulis u sa fejn jirigwarda l-intimati l-ohrajn, dawn mhumiex il-legittimi

kontraditturi, u kwindi ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.
Illi bla pregudizzju ghas-suespost fil-mertu jigi ssollevat is-segwenti:
Illi ma hux minnu li r-rikorrenti ghandhom bzonn ir-raba in kwistjoni aktar mill-esponenti, u liema raba fil-fatt hija fonti importanti ghal ghaxjien taghhom. Lanqas huwa minnu li b'xi mod ir-raba in kwistjoni giet ceduta jew isullokata lil terzi, izda s-sitwazzjoni llum hija konformi mal-ligi, u dan kif se jigi ppruvat fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza.
Illi finalment tista' ssir spezzjoni fir-raba in kwistjoni, sa fejn jirrigwarda l-allegazzjoni li l-hitan tar-raba w s-sigar li hamm fiha saritilhom hsara, biex jigi stabillit li dan mhuwiex minnu fit-terminu tal-ligi.
Salv risposti ohrajn.
Rat illi, fl 1 ta' Dicembru 2008, dana il-Bord, diversament ippresjedut, cahad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati.
Rat l-affidavit ta' Joseph Xuereb, Joseph Demanuele u Ignatius Xuereb ippresentati fit 3 ta' April 2009.
Rat ir-ritratti ippresentati fl 14 ta' April 2009. Imsemmija minn Joseph Xuereb, li juru li propjeta allegatament tal-intimati li tinstab biswit l-art emritu tal-kawza odjerna kienet ghal bejgh,
Rat illi fit 18 ta' Mejju 2009, ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi.
Rat ix-xhieda ta' Eugenio Pulis moghtija viva voce fis 26 ta' Ottubru 2009, u ritratti minnu ppresentati kif ukoll dik moghtija fit 23 ta' Novembru 2009 fejn spjega illi l-propjeta' biswit l-ghalqa inkwistjoni hija tal-ahwa kollha, li uhud minnhom iridu jbieghu, filwaqt illi l-art meritu tal-kawza odjerna hija f'ismu biss, u esebixxa ktieb tar-raba li huri dan.
Rat il-kontro ezami ta' Joseph Demanuele, Ignatius Xuereb u Joseph Xuereb illi saret fil 15 ta' Frar 2010.
Rat ix-xhieda ta' Jennifer Debono, senior executive mal-Korporazzjoni tax-Xoghol u Tahrig illi ppresentat dokumentazzjoni li turi li Joseph Demanuele kien jirresgistra sat 12 ta' Lulju 2010, wara liema data kellu xoghol filwaqt illi Ignaius Xuereb waqaf jirregistra mis 26 ta' Mejju 2008.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta’ Ignatius Xuereb u Joseph Demanuele moghtija fil 21 ta’ Marzu 2012 u d-dokumentazzjoni minnhom esebita.
Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta’ Eugenio Pulis moghtija fl 24 ta’ Ottubru 2012
Rat illi fit 23 ta’ Novembru 2012 il-partijiet qablu li l-kawza setghet tigi differita ghas-sentenza bil-fakolta’ tan-noti.

Rat illi fl 20 ta’ Frar 2013, l-intimati ippresentaw n-nota ta’ sottomissjonjiet taghhom.

Ikkunsidrat

Illi fil-kawza odjerna r-rikrorenti qed jitolbu li jirriprendu lura l-art inkwistjoni ghal erba ragunijiet, ossija:-

1. Ghax ghandhom bzonnha personalment ghal skopijiet agrikoli
2. Ghax l-art mhix fonti importanti ghall-ghixien tal-intimati
3. Ghax ir-raba giet ceduta jew sullokata lill terzi
4. Ghax l-intimati naqsu milli jsewwu u jzommu il-hitan fi stat tajjeb

L-intimati, da parte taghhom laqghu ghal dak mitlub billi ressqu eccezzjoni preliminari dwar nullita’ tal-aggravji illi giet deciza minn dina l-Qorti,d iversament ippresjeduta, fl 1 ta’ Dicembru 2008. Dwar il-meritu, imbghad, l-intimati jghidu illi l-art issa tmiss lill Eugenio u Salvu Pulis biss, u ghalhekk l-intimati l-ohra iridu jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju filwaqt illi jikkontendu ukoll illi l-art qatt ma giet ceduta u qatt ma kien hemm hsarat fil-hitan, u l-art hija fonti importanti ghall-ghejxien.

Konsiderazzjonijiet Legali

Dwar l-htiega tal-art ghal skop personali agrikoli, il-Qrati taghna dejjem hadu l-posizzjoni kristallizata fis-sentenza tad-9 ta’ Lulju 2008 fl-ismijiet Giovanna Spiteri et vs Loreto Zerafa et, l-Qorti tal-Appell fejn intqal illi l-Bord iqis

bhala ta’ importanza tali li qed tkun riprodotta parti sostanzjalli minnha:
Mill-iskorta tad-diversi decizjonijiet, ta’ l-imghoddi u tal-prezent, jidher li l-interpretazzjoni l-aktar akkurata li tiddixxendi mill-precitat artikolu tal-ligi hi dik kif hawn taht sintetikament rifless:-
(1) Ir-rekwizit tal-bzonn hu wkoll sodisfatt bid-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti. Ara “Andrea Zammit et -vs- Carmelo Bonnici”, Appell, 13 ta’ Novembru, 1979;
(2) Il-bzonn ma ghandux ikun wiehed impellenti jew urgenti imma ragonevoli jrid ikun. Dan fis-sens li r-rikorrenti jrid tassew jissodisfa lill-Bord li hu jrid jiehu r-raba lura ghal skopijiet agrikoli. Mhux bizzejjed, allura, is-semplici dikjarazzjoni generika maghmula mir-rikorrenti li ghandu bzonn ir-raba’ ghalih. Ara f’dan is-sens “John Zammit et -vs- Salvatore Falzon et’, Appell, 5 ta’ Novembru, 1996;
(3) “Indubbjament, il-bzonn ekonomiku, u cjoe il-htiega li s-sid jirriprendi l-pussess tal-fond biex jahdmu hu u jzid l- introjtu tieghu u tal-familja hu forsi l-iktar wiehed ovvju u indiskutibbli. Mhux eskluz pero` li jista’ jkun hemm ukoll bzonnijiet ohra inqas apparenti, imma daqstant iehor validi, biex jawtorizzaw ir-ripresa tal-fond mis-sid li jehtieglu jipprova li t-talba tieghu ma kienetx kapriccjuza imma kienet immirata biex tissodisfa l-bzonn tieghu jew tal-familja tieghu”. Vide “Anthony Abela et -vs- Francis Degabriele”, Appell, 9 ta’ Lulju, 1999;
(4) Fi kliem iehor il-bzonn irid ikun genwin u in bona fede u mhux intenzjonat biex is-sid japprofitta ruhu halli wara li jottjeni r-raba’ jispekulah favur haddiehor. Ara “Evangelista Xuereb -vs- John Agius proprio et nomine”, Appell, 16 ta’ Novembru, 1976;
Dwar l-ahhar punt tal-buona fede, dina l-kwistjoni ilha dibattuta quddiem dawna l-Qrati u fil-fatt, fid-decizjoni tal-Bord tal-Qbiela ‘E Fenech vs M Mercieca et’ deciza fis-26.1.68, kif ukoll ‘F.Xuereb vs L Muscat’ deciza fil-5.2.68 u ‘L.Galea vs G Muscat’ deciza fit-3.9.75, intqal hekk:-

" Il-kelma 'requires' fil-kontest li hija uzata fl-artikolu 4(2)(b) insibuha wkoll uzata fil-ligi tal- kera, u fil-fehma tal-Bord ghandu jkollha l-istess sinjifikat u nterpretazzjoni li

gie moghti lil dik il-kelma f'dik il-ligi. Infatti huwa car li l-kelma 'requires' bhal 'mehtieg' fit-test malti,tindika 'bzonn' mhux seplici xewqa jew 'preferenza'. Ghalhekk hu applikabbli dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell f' A. Saliba v. M.Caruana (28.5.66) 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 anche 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.' Ghalhekk mhux bizzejjed li s- sid ighid illi hu jrid jibni l-fond, imma jrid jipprova illi effettivament hu sejjer jibni u ghandu l-karti kolha in regola, u fil-fatt jista' jibni meta jkollu l-fond f'idejh; ghalhekk ghandu bzonn reali u attwali li jiehu l-fond lura biex ikun jista' jibni... u jkun kontra l-ispirtu tal-ligi u l-intendiment tal-legislatur li jigi5 zgumbrat il-gabillott mir-raba bla bzonn qabel iz-zmien."

Dwar il-fatt illi l-art in kwistjoni ma hijiex fonti importanti tal-intimati u ghalhekk ma huwiex ser ibaghti f'kaz illi l-art tinghata lura lis-sid, intqal fis-sentenza Nazzareno Farruga vs John Aquilina Appell 29.4.1996 li sabiex tkun skontata l- prova ta' importanza mill-intimat, l-intimat m'ghandux ghalfejn juri li ghandu xi dipendenza totali mir-raba' rikjest jew li dan hu ta' imporanza assolut.

"mhux bizzejjed li jirrizulta li mir-raba' l-inkwilin idahhal xi qligh jew jiehu xi vantagg. Jehtieg li jigi provat li r-raba' jikkostitwixxi mhux biss mezz ta' ghixien tieghu imma li tali mezz ikun mezz importanti ghal tali ghixien. Importanti ma jfisserx necessarju b'mod assolut, li minghajru l-inkwilin ma jkunx jista' jghix. Pero` d-dhul mir-raba' jrid ikun tali illi jekk l-inkwilin jigi mcahhad minnu, ikun ser ibati sensibilment fil-mezzi tal-ghixien tieghu. Ifisser allura li l-Qorti trid tistabilixxi jekk hux il-kaz li jekk is-sid jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tar-raba', n-nuqqas ta' l-istess raba' jkun ifisser ghall-inkwilin tbatija u sagrificcju li jaffettwa negattivament il-kwalita` tal-hajja tieghu. Dan b'mod sostanzjali anke jekk relattiv u mhux assolut".

Dwar l-allegazzjoni ta’ cessjoni u/jew sullokazzjoni, kif gia intqal mill-Qorti tal-Appell fil-kawza ‘Trapani Galea Feriol vs Deguara’ deciza fl 1 ta’ Dicembru 2004,

huwa pacifikament akkolt illi “pero` hu car u ovvju illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cjoe li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew itrasferixxa l-kirja. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita`. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l- inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt li juzufruwixxi mid- drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor” – “Concetta Theuma et -vs- Ir-Reverendu Dun Gwann Mercieca et”, Appell, 20 ta’ Frar 1996;

Ikkunsidrat

Il-Bord, l-ewwel u qabel kollox, ma tjistax ma jinnutax in-nuqqas kbira da parte tar-rikorrenti fil-provi minnhom prodotti sabiex jikkonvincu dana il-Bord tat-talba taghhom.

L-affidavits minnhom redatti, illi tnejn minnhom ma jeccedux hames linji kull wiehed u t-tielet wiehed mhux aktar minn hmistax-il linja juri bic-car il-mod legger kif huma ghaddew biex jippruvaw iressqu l-provi taghhom quddiem dana il-Bord. Kien biss in kontro ezami illi x-xhieda tar-rikorrenti, b’xi mod jew iehor, tefghu dawl fuq dak li attwalment riedu.

Illi minn tali kontro ezamijiet jirrizulta illi Igantius Xuereb, li jigi r-ragel ta’ wiehed mit-tfal tal-mejjet Emanuele Xuereb, jahdem fl-aluminium izda disokkupat u li qatt ma hadem fir-raba salv illi ghen xi hbieb tieghu f’xi ghalqa, kien bi hsiebu jaghmel progett tad-dwieli fit-tlett tomniet illi hemm, li fiha huwa pprogetta li ser ikunu jistghu jghixu hu u hu l-mara tieghu Joseph Demanuele. Joseph Demanuele, minn naha l-ohra, stqarr illi ezattament ma kellux idea x’kien ser isir bl-ghalqa izda stqarr li kien hemm xi haga relatata mad-dwieli. Joseph Xuereb, imbghad, sahaq illi huwa ma kellu ebda interess fl-ghalqa peress illi huwa

ghandu kariga gholija f'Bank, izda kien ghamel cert projections finanzjarji ghal Ignatius Xuereb u Joseph Demanuele illi fiha kkonkluda li huwa setghu jghixu minnfuq tali ghalqa.

Illi, minn naha l-ohra, Eugenio Pulis stqarr illi, huwa kien jahdem l-art ma missieru u,meta miet, baqa' jahdima ma ommu sahemm eventwalment ommu qalbet l-art ghal fuqu bi ftehim mal-ahwa kollha. Huwa stqarr illi dina l-ghalqa huwa juzaha regolarment u jizra ghall-bzonnjiet tal-familja tieghu u anke ta' ommu, meta kienet hajja. Stqarr ukoll illi biswit l-art in kwistjoni, hemm razzett u bicca art zghir illi hija ta' l-ahwa kollha, liema propjeta kienet tqieghdet ghal bejgh mill-ahwa, anke jekk ma kienx jaqbel dwarha, u ghadha ghal bejh sa llum peress illi ma nstabx bejgh ghaliha.

Ikkunsidrat

Illi minn dak kollu li kient qed jallegaw ir-rikorrenti, il-Bord jinnota illi ebda wahda mill-erbgha aggravji ma gew ippruvati.

Ir-rikorrenti jghidu illi kellhom bzonn l-art ghall iskop agrikolu taghhom, izda bl-ebda mod ma rnexxilhom jippruvaw illi attwalment tali art kienet mehtiega, izda kull ma ghamlu hija li esprimew ix-xewqa taghhom illi jkolllhom tali art bil-hsieb illi forsi juzawha ghat-tkabbir tad-dwieli minghajr ma ressqu ebda prova jew dokumentazzjoni illi dak li huma xtaqu attwalment kien u jew seta isir. Il-Bord, f'dana il-kaz, ma jistax ukoll ma jinnutax illi t-talba kif maghmulha la hija genwina u wisq anqas in bona fede.

Ir-rikorrenti jghidu illi l-art meritu tal-kawza odjerna ma hijiex fonti tal-ghijxien tal-intimati, izda l-initmat Eugenio Pulis wera bic-car illi l-art tintuza ghall iskop li biha kienet mikrija lill familja tieghu hafna zmien ilu, ossija sabiex jitkabbar il-prodott, u huwa baqa' jaghmel dan ghall-uzu tal-familja tieghu.

Ir-rikorrenti jallegaw illi l-itnimati cedew jew issullkaw l-art in kwistjoni u ppresentaw ritratti li juru li l-propjeta kienet ghal bejgh, izda imbghad, fl-andament tal-kawza, jirrizulta illi dawk ir-ritratti attwalment juru propjeta ohra tal-intimati kollha, ossija biswit l-art meritu tal-kawza odjerna, liema art hija propjeta tal-intimati u ma ghandha x'taqsam xejn mal-art meritu tal-kawza odjerna, u li tqieghdet ghal bejgh kif kellhom kull dritt illi jaghmlu.

Finalment, ir-rikorrenti allegaw illi l-intimati naqqsu milli jsewwu jzommu il-hitan fi stat tajjeb, izda lanqas biss kienu f'pusizzjoni ili jissustanzjaw tali allegazzjonijiet bi provi u, il-provi li tressqu kollha juru illi l-hitan u l-art in kwistjoni hija mizmuma sew.

Illi ghalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jintlaqghu

Konkluzjoni

Il-Bord

Wara illi ra il-provi kollha prodotti u semgha ix-xhieda.

Wara illi qies id-dokumentazzjoni kollha imressqa mill-partijiet

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi billi
Filwaqt illi jastejni milli jiehu konjizzjoni tal-ewwel eccezzjoni, peress illi gia deciza fl 1 ta' Dicembru 2008, jichad it-tieni eccezzjoni peress illi mhux ippruvata kif trid il-ligi filwaqt illi jilqa it-tielet u raba eccezzjoni

U ghalhekk,

Jichad it-talbiet attrici kif dedotti

Spejjez tal-proceduri kollha a karigu tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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