MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

**MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE**

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 5/1997/1

Carmelo f'ismu proprju u bhala prokuratur/mandatarju ta' hutu msiefra Michael, Suor Carmena, Reverendu Joseph, Cettina mart Antoine Mangion u Emanuel, Leonard, Claire mart Charles Scerri, Angela, xebba u Mary, xebba, lkoll ahwa Farrugia u Reuben u saniel ulied il-mejjet Benedict Farrugia

vs

Leonard Cassar

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fl 14 ta' Marzu 1997 fejn ir-rikorrenti stqarrew illi huma jikru lill-intimat porzjon ta' ghalqa mlaqqma "Tal-Helu", sive "Ta Bibbia", limiti ta' Hal-Safi, konsistenti f'tomna u erbgha kejliet, u huma talbu illi jinghataw id-dritt illi jirriprendu l-ghalqa in kwistjoni peress illi l-intimat kien ceda jew issulloka dina l-art lill terzi

minghajr il-kunsens taghhom u l-ghalqa mhiex fonti importanti ghall-ghixien tal-intimat.

Ra ir-risposta tal-konvenut ippresentat fit 28 ta' Mejju 1997 fejn laqa' ghal dak mitlub billi sahaq li l-kejl imsemmi huwa hazin filwaqt li sahaq li huwa qatt ma ssulloka l-art in kwistjoni peress illi huma t-tfal tieghu, Angelo u Benedict Cassar li qed juzaw l-ghalqa. Huwa sahaq ukoll illi ripreza ta' l-ghalqa tikkomporta 'hardship' fuqu.

Ra l-affidavit ta' **Angela Farrugia**, wahda mir-rikorrenti, ippresentat fid 9 ta' Jannar 1998 li sahqet illi l-art meritu tal-kawza odjerna kienet ta' ommha u kienet inkriet lill hu ommha, jigifieri l-intimat Leonard Cassar li imbghad halla lit-tfal tieghu, Anglu u Benedittu Cassar, sabiex jahdmu l-art, fejn Anglu jahdem fis-sengha tal-bejgh tal-hxejjex filwaqt illi Benedittu jahdem fit-Tarzna.

Ra ix-xhieda ta' **Leonard Cassar**, l-intimat u ziju tar-rikorrenti, moghtija fit 23 ta' Jannar 1998, illi qal li omm ir-rikorrenti kienet ghaddiet ir-raba meritu tal-kawza odjerna lill-intimat u lit-tfal tieghu, Anglu u Benedittu, bi qbiela wara illi ma baqghetx taghmel uzu minnha hija stess, izda zammet il-qbiela f'ismu. Huwa stqarr ukoll illi l-art tmiss ma ghalqa ohra illi hija tieghu u allura mill-art meritu tal-kawza odjerna, huwa ghandu moghdija ghall-ghalqa tieghu wkoll apparti li jahdimha.

Ra ix-xhieda ta' **Carmelo Farrugia**, wiehed mir-rikorrenti, moghtija fit 8 ta' Gunju 1998, fejn qal illi sa fejn jaf hu l-art tinhadem mit-tfal ta' l-intimat.

Ra illi fis 27 ta' Novembru 1998 ir-rikorrenti iddikjaraw li ma kellhom ebda provi ohra x'jippresentaw.

Ra illi dakinhar gew nominati il-Periti Anthony Mifsud u Perit Frederick Valentino sabiex jaccedu fuq il-post, liema rapport gie redatt u ippresentat fil-15 ta' Dicembru 1998, fejn huma ikkonstataw illi l-porzjon ta' l-art meritu tal-kawza odjerna huwa "porzjon diviz minn firxa ta' raba ferm akbar" kif ukoll l-art hija raba tajba hafna u, filwaqt li kien

hemm frott, kien lest sabiex jinzera bil-patata meta accedew fuq il-post.

Ra ix-xhieda ta' **Alfred Farrugia**, rappresentant tad-Direttur tal-Agrikultura, illi xehed fil 15 ta' Gunju 1999, fid 29 ta' Settembru 1999, fis 26 ta' Mejju 2000 u fil 21 ta' Lulju 2000 fejn stqarr illi skond id-dokumentazzjoni tal-Ghammieri, l-art in kwistjoni daret fuq Angelo Cassar fit 2 ta' Ottubru 1978.

Ra il-kontro ezami ta' **Angela Farrugia** moghtija fid-29 ta' Settembru 1999 fejn ikkonfermat illi t-tfal tal-intimat, ossija Angelo u Benedittu sive Bendu Cassar, kienu qed juzaw l-ghalqa. Hija kkonfermat ukoll illi l-familja taghha hadd ma jahdem ir-raba.

Ra il-kontro ezami ta' **Carmelo Farrugia** moghtija fit 28 ta' Jannar 2000 illi fiha ikkonferma illi huwa qatt ma hadem fl-eghlieqi salv meta kien tifel zghir u hadd mill-familja tieghu ma jahdmu l-eghlieqi.

Ra l-affidavit ta' **Benedict Cassar** u **Angelo Cassar** ippresentat fit 30 ta' Novembru 2000 fejn stqarrew, fost affarjiet ohra, illi missier ir-rikorrenti, meta ma kienx jiflah aktar jahdem l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna, kien offra li titqabbel l-ghalqa lill-missierhom izda, peress illi missierhom, l-intimat, dak iz-zmien, gia kellu sittin sena, huwa ma kellux kuragg jidhol ghal qbiela gdida u ghalhekk dahhal lit-tfal tieghu fil-qbiela. Tali qbiela saret fis-sena 1970 u, sussegwentement, bl-assistenza ta' Angela Farrugia, fis-sena 1978 d-dokumentazzjoni daru fuq isem Angelo Cassar.

Ra il-kontro ezami ta' Benedict Cassar u Angelo Cassar illi sar fl 24 ta' Mejju 2002 li t-tnejn ikkonfermaw illi huma kienu ilhom jaghmlu uzu ta' l-ghalqa minn meta l-art giet imqabbla lill missierhom, u li giet imqabbla lill missierhom sabiex juzawha huma. Angelo Cassar ikkonferma illi xogholu huwa ta' full time farmer.

Ra illi fis-6 ta' Novembru 2002, il-kawza giet differita ghas-sentenza wara l-prezentata tan-noti ta' sottomissjonjiet.

Ra in-nota ta' sottomissjonjiet tar-rikorrenti ippresentat fil 11 ta' Dicembru 2002.

Ra illi bejn is-6 ta' Novembru 2002 sat 28 ta' Frar 2013, il-Bord, ippresjedut mill-Magistrat Joseph Apap Bologna, idifferxxa l-kawza ghas-sentenza varji drabi.

Ra illi, fit 28 ta' Frar, dana il-Bord, kif kompost, ha konjizzjoni ta' l-atti illi inghaddulu u ghadda beix jidifferixxi l-kaz ghas-sentenza wara illi dehru l-konsulenti legali taz-zewgt partijiet fit 13 ta' Gunju 2013.

Ikkunsidrat

Illi, mill-provi prodotti, jirrizulta illi r-rikorrent, li wirtu l-art, ossija porzjon ta' ghalqa imlaqqma 'Tal-Helu" sive 'Ta' Bibbja, limiti ta' Hal Safi, minghand ommhom Maria Carmela Farrugia, illi kienet oht l-intimat, Leonardo sive Nardu Cassar.

Jirrizulta wkoll illi fl 14 ta' Marzu 1997, snin wara illi kienu wirtu tali art wara il-mewt ta' ommhom fis-sena 1986, huma talbu illi l-art in kwistjoni tigi lilhom ritornata peress illi, skond huma, l-intimat kien issulloka porzjon ta' l-art minghajr il-kunsens taghhom kif ukoll ghax l-ghalqa mhiex fonti importanti ghall-ghixien ta' l-intimat.

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi omm ir-rikorrenti, fis-sena 1970, kienet kriet bi qbiela l-art meritu tal-kawza odjerna lill-huha l-intimat, peress illi r-ragel taghha ma setax jibqa jahdem l-art u riedet tqabbilha.

Jirrizulta wkoll illi, dak iz-zmien, ir-rikorrent kellu gia sittin sena, u ghalhekk kien qabbilha biss sabiex juzawha t-tfal tieghu Angelo Cassar u Benedittu seive Bendu Cassar, u di fatti, kienu huma li kienu jaghmlu uzu mill-ghalqa tant illi, fis-sena 1978, fid-Dipartiment ta' l-Agrikultura, gie registrat illi l-art in kwistjoni kienet qed tinhadem minn Angelo Cassar.

Jirrizulta wkoll illi, originalment, skond l-istess Dipartiment ta' L-Agrikultura, l-istess art kienet l-ewwel registrata fuq l-intimat fis-sena 1944, imma sussegwentement daret l-ewwel fuq missier ir-rikorrenti u sussegwentment fuq ommhom fis-sena 1971 u, fl-ahhar nett, daret fuq Angelo Cassar fis-sena 1978, kif fuq gia spjegat.

Irrizulta ben ippruvat ukoll illi Angelo Cassar u Benedittu Cassar minn dejjem kienu jahdmu tali art, u dana anke kif stqarrew l-istess rikorrenti fix-xhieda taghhom.

Irrizulta mhux kontestat wkoll illi Angelo Cassar u Benedittu Cassar huma uhud mit-tfal tal-intimat Leonardo Cassar.

Finalment, irrizulta illi l-ghalqa in kwistjoni tifforma parti minn ghalqa ferm akbar illi qed tintuza mill-intimat u t-tfal tieghu Angelo u Benedittu Cassar, kif ukoll illi Angelo Cassar jahdem bhala bidwi.

Ikkunsidrat

L-argumenti mressqa mir-rikorrenti ghar-ripriza tal-art kienu principalment tnejn: l-art giet sullokata u t-tehid ta' l-art ma hijex ser tikkawza 'hardship'.

Dwar l-ewwel argument, il-Bord ma jistax jifhem kif qatt setghu ressqu tali tip ta' talba tenut kont tal-fatt illi huma kienu ben konxji tal-fatt li l-art kienet qed tintuza minn xejn aktar minn membri tal-familja tal-intimat, aktar precizament it-tfal tieghu.

Il-Bord jinnota illi l-artikolu 4(2)(c) jghid li sid il-kera jista' jiehu lura r-raba jekk:

"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.........."

Il-Bord jinnota wkoll illi t-tifsira ta' membru tal-familja skond il-Kap 199 hija:

"axxendent lineari, <u>dixxendent lineari</u>, armla jew armel, ragel tat-tifla u l-armla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej".

Illi, la darba Angelo Cassar u Benedittu Cassar, li r-rikorrenti stess jaccettaw li kienu qed jaghmlu uzu mill-art, huma dixxendenti lineari tal-intimat, l-istess intimat kellu kull dritt illi jghaddi l-uzu ta' l-art lilhom minghajr il-kunsens tas-sid.

Illi ghalhekk, l-ewwel kawzali ma tirrizultax ippruvata.

Illi, dwar 'hardship', irrizulta ben ippruvat illi Angelo Cassar, li qed juza l-ghalqa, jahdem bhala bidwi u juza l-ghalqa kontinwament, liema ghalqa tifforma parti minn ghalqa akbar illi qieghed juza l-intimat u t-tfal tieghu.

Illi, kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza '**Spiteri vs Zerafa**' deciza fid 9 ta' Lulju 2008 deciza mill-Imhallef Philip Sciberras, dwar 'hardship':

*"Evidentement, il-komparazzjoni tal-hardship rispettiv kienet qabel kollox tesigi minghand l-appellanti l-prova li r-raba' hu tassew fonti importanti ghall-ghixien taghhom. Dan riedu jaghmluh, jekk xejn, biex jircievu t-tutela tal-ligi kontra l-izgumbrament rikjest mill-appellati. Ara "***Giuseppe Mizzi et -vs- Joseph Sacco***", Appell, 31 ta' Mejju, 1996;*

Gja f'sentenzi antecedenti ghal din kien gie ravvizat mill-istess Qorti ta' l-Appell illi ghal fini ta' l-ezami ta' dik id-difiza mill-affittwarju "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', in-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". Ara "Nazzareno Farrugia -vs- John Aquilina", 29 ta' April, 1996;"

Mill-provi kollha prodotti hareg car illi l-art qieghda tintuza minn Angelo Cassar bhala parti mix-xoghol tieghu ta' bidwi, u Angelo Cassar huwa t-tifel tal-intimat Leonardo Cassar. Hareg ukoll car illi tali art tifforma parti indiviza minn art akbar illi Angelo Cassar juza fix-xoghol tieghu ta' bidwi. Hareg car ukoll illi l-art tintuza wkoll bhala moghdija ghall-art ohra illi ghandu l-intimat bir-rizultat illi r-ripriza ta' tali art certament tirreka inkonvenjent konsiderevoli lill-intimati. Finalment, u aktar importanti minn kollox, hareg car illi hadd mir-rikorrent ma qatt hadem xi ghelieqi jew jahdem xi eghlieqi bir-rizultat illi l-hardship rekata lill-intimat u it-tfal tieghu ghat-tehid ta' l-art in kwistjoni hija ferm akbar mill-'hardship' illi jsofru ir-rikorrenti kieku l-art ma tinghatax lura lilhom.

Il-Bord ghalhekk jara illi t-tieni argument imressaq mir-rikorrenti, ghalkemm minnu inniffsu mhux bazi ghar-ripriza, ma ghandu ebda bazi u ghandu jigi michud.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra id-dokumentazzjoni kollha prodotta u x-xhieda imressqa quddiem il-Bord

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Tilqa l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat u

Tichad it-talbiet attrici

Spejjez tal-proceduri kollha a kariku tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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