MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-6 ta' Frar, 2006

Rikors Numru. 16/1996/1

Rikors Nru: 16/1996

Carmelo Curmi

vs

Carmelo Baldacchino

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fl-14 ta' Mejju, 1996 fejn espona:

Illi l-esponent huwa sid tar-raba imsejjah tal-Loggia, fi Triq is-Salib, tal-Handaq, limiti ta' Hal Qormi, mikri lill-intimat bil-qbiela ta' Lm5 fis-sena, tithallas kull Santa Maria bil-quddiem, prossima skadenza fil-15 ta' Awissu, 1996.

Illi l-esponenti ghandu bzonn l-istess raba' ghal bzonnijiet personali.

Illi inoltre l-intimat kiser il-kondizzjonijiet lokatizji billi halla hitan imwaqqa' kif ukoll ma hax kura tal-logga u l-ghorfa sitwati f'dan ir-raba'.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess ta' l-istess raba', jipprefiggi terminu qasir u perentorju lill-intimat biex jizgombra mill-istess, prevja l-likwidazzjoni ta' kumpens gjust talvolta dovut lill-istess intimat.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat Carmel Baldacchino fejn espona:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti;

I. Illi r-rikorrenti Carmelo Curmi jrid jipprova t-titolu tieghu dwar l-art in kwistjoni stante li l-esponenti kien ha r-raba' bi qbiela madwar tmienja u ghoxrin sena ilu minghand terzi;

II. Illi mhuwiex minnu li r-rikorrenti ghandu bzonn l-art in kwistjoni ghall-bzonnijiet personali tieghu;

III. Illi l-esponenti u l-familjari tieghu juzaw l-istess raba' ghal skopijiet agrikoli kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

IV. Illi mhuwiex minnu li l-esponenti ghamel hsara fil-proprjeta' kif qieghed jigi allegat mir-rikorrenti.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti tar-rikors u l-atti tac-citazzjoni 235/94GCD fl-ismijiet 'Carmelo Zammit vs Carmelo Baldacchino' deciza

fit-18 ta’ Ottubru, 2005 li parti minnhom gew prezentati quddiem il-Bord (ara wkoll fol 9). Hemm appell pendenti.

Ra n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra d-digriet tieghu tal-21 ta’ Frar, 2005 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-PL Anthony Mifsud.

Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti.

Ikkunsidra:

1. Carmelo Curmi akkwista r-raba permezz ta’ zewg kuntratti minghand Carmelo Zammit u wliedu. L-ewwel kuntratt sar fl-4 ta’ Ottubru, 1995 u l-iehor fid-19 ta’ April 1996 it-tnejn fl-atti tan-Nutar Anthony Abela (Dok A u Dok B) u hekk saret il-prova tat-titolu.

2. Ir-raba ilu f’idejn il-familja Baldacchino mill-1944. L-ewwel kien fuq Toni Baldacchino, ghadda f’idejn ibnu l-intimat Carmelo fl-1956. Dan ghaddieh f’idejn ibnu John Baldacchino fit-12 ta’ Dicembru, 1996.

3. L-ewwel kawzali hija l-bzonn tar-rikorrent. Fl-affidavit tieghu jghid li xtara l-ghalqa ghall-uzu personali tieghu ‘minhabba li jiena nrabbi l-bhejjem ikolli bzonn ammont kbir ta’ maghlef f’kull sena. F’Hal Qormi r-raba naqas, issibha iebsa li jixtri l-furrajna, irid l-ghalqa fi zmien qasir “ghaliex zmien iz-zrieh dahal sewwa u b’hekk inkun nista’ nizra l-maghlef ghal bhejjem tieghi stess” (fol 7). Rega’ xehed fis-seduta tal-25 ta’ Frar, 2000 (fol 43 - 44) fejn zied li jehtieg ir-raba’ beix go fiha ‘nizra tiben u silla u nkun nista’ nuzah bhala maghlef ghall-bhejjem...... jiena .... breeder ta’ “pure Arabian Horses”. Barra dan ir-raba in kwistjoni ma’ ghandi l-ebda raba iehor. Ghalhekk il-prodott sabiex nuzah bhala maghlef nixtrieh minghand il-bdiewa”.

4. In kontro ezami jghid li mhux qed jahdem u hu marid serjament (hu jew martu). Mhux jirregistra ghax-xoghol u ghandu licenzja ta’ burdnar li hadha fiz-zmien li xtara l-art.

Waqqaf kumpanija biex irabbi z-zwiemel u ‘ghalhekk sadanittant fittixt bicca art sabiex hemmhekk inkun nista’ nrabbli l-maghlef u naghmel xi stalel fejn hemm bzonn”. Ghandu seba’ zwiemel u ghadu ma biegh l-ebda wiehed. Dwar il-maghlef jistqarr li:

“Il-maghlef qed ikolli ninpurtah minn barra u ili naghmel hekk mill-1995. Jiena dilettant ta’ dawn iz-zwiemel minn mindu kont zghir. Zwiemel kelli, pero’ ma kontx inrabbi qabel il-1995. Dawk li kelli ma kienux gharab .... parti mill-maghlef li ninporta nbieghu lil terzi persuni, cioe’ lil persuna wahda partikolari (fol 52-53).

5. Hu provdut fis-subinciz (2) (a) ta’ l-Artikolu 4 ta’ l-Att Dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba (Kapitolu 199) illi biex sid il-kera jirriprendi pussess lura tar-raba’ mikri lil haddiehor dan irid jipprova li ‘jehtieg ir-raba biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment ghal perijodu ta’ mhux anqas minn erba’ snin konsekuttivi li jibdew wara d-data tat-terminazzjoni.” Fit tifsira li l-Qorti ta’ l-Appell tat lil din id-disposizzjoni fid-decizzjoni ‘Mario Mizzi et vs Victor Stellini”, 23 ta’ Gunju, 2000 intqal:

Disposizzjoni din li tistabilixxi bhala prerekwiziti sine qua non ghar-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali (a) li r-ripreza tal-fond tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli, (b) illi sid il-kera kien qed jitlob ripresa tieghu biex juza r-raba personalment jew biex jigi uzat minni xi membru tal-familja personalment; (c) li allura l-persuna, kwalifikata skond din id-disposizzjoni biex taghmel uzu minn raba, tkun gabillott........ il-kawzali tipprospetta sitwazzjoni ta’ sid il-kera li hu bidwi jew li jixtieq jagixxi bhala bidwi”. (“Gatt et vs Cachia et” Appell 11 ta’ Jannar, 2006).

6. Ma hemm l-ebda kontestazzjoni li l-fond huwa raba. Ir-rikorrent irid ir-raba principalment biex irabbi z-zwiemel. Hu u martu waqqfu kumpanija – Curmi Arabian Stud Company Limited fl-20 ta’ Jannar, 1995 li l-ghanijiet principali taghha huma t-trabbija ta’ l-annimali u negozju ta’ l-istess. (ara Memorandum and Articles of Association).

7. It-trabbija ta’ l-annimali ma tistax titqies bhala ghan agrikolu. L-azzjoni tar-rikorrenti ma ‘tinkwadrax fil-parametri tal-provvedimenti ta’ l-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199. Il-kelma ‘raba’ hija marbuta biex tfisser anqas minn dak li tfisser normalment u hija marbuta mal-produzzjoni agrikola ‘ut sic’, tant li hemm eskluza kull raba li hija mqabbla ghat-trabbija ta’ l-annimali jew ghall-kacca jew ghall-pastorizza,biex tirgha fuqha merhla naghag jew moghoz jew baqar (Vol LXXVI-11-220) u “hu kkunsidrat fond kummercjali u urban razzett mikri u wzat ghat-trabbija biss tal-bhejjem li jsir b’negozju. (Vol XXXV-1-215, ara wkoll Vol XXVI-1-304, Vol XXXVII-111-879, Vol XXXI-1-70).

8. Kaz simili kien dak in re “Abela vs Muscat” (Appell mill-Bord 12 ta’ Dicembru,1996) fejn giet michuda talba ‘biex raba’ jghaddi f’idejn is-sid biex jaghmel maqjel ghal qsieqes. Mill-kawza fuq imsemmija (‘Zammit vs Baldacchino’) ir-rikorrent jirrizulta, applika ghal habta ta’ Novembru 1995 biex jaghmel fih qasam ‘horse breeding farmhouse’. It-talba giet michuda. Ghaliex hu mehtieg r-raba jirrizulta car minn nota ta’ sottomissjonijiet.

9. Hemm ukoll kwistjoni dwar kredibilita’. Ir-rikorrent daqqa jghid li m’ghandux maghlef, daqqa jghid li jixtri u jbiegh fl-istess hin. Qatt ma kien bidwi u lanqas ser ikun bidwi. Hu dilettant taz-zmiewel ta’ certa kwalita’ u jehtieg ir-raba ghalhekk. Dan ma jistax jigi kwalifikat bhala bzonn skond il-Kap 199 u ghalhekk it-talba fuq din il-kawzali qed tigi michuda.

10. It-tieni kawzali hi li l-intimat:
“kiser il-kondizzjonijiet lokatizji billi halla hitan imwaqqa kif ukoll ma hax kura tal-logga u l-ghorfa f’dan ir-raba”.

11. Fl-affidavit tieghu jghid li
“Id-darba li rajt l-ghalqa sibt li kemm il-logga u kemm l-ghorfa ghandhom is-saqaf imwaqqa’ u jinstabu fi stat hazin. Indunajt ukoll li hemm parti mill-hajt tas-sejjieh imwaqqa u l-gebel m’humiex qeghdin hemm. Rajt ukoll li l-bir mirdum bil-gebel. Kien hemm ukoll dura tal-pjanci u ghandi nifhem li kienet tintuza ghal kacca jew insib.

Sal lum stess hemm il-logga, l-ghorfa u l-hajt ghadhom fl-istess stat, imwaqqa" (fol 88).
Meta xehed zied li r-raba kien zdingat "pero' kif il-bidwi sar jaf li hadtha jiena, beda jahdimha" (fol 44).

12. Fl-affidavit tieghu l-intimat li ghandu llum 65sena jghid li kellu sbatax-il sena meta ha r-raba u kien hallas lil certa Maria Cassar. Jaghti d-dehra tar-raba', jghid li darba saret 'vendikazzjoni' u nghata n-nar lill-ghorfa u l-kamra ta' taht. (Settembru 1982). Is-sid Zammit (illum mejjet) kien ighid li n-nar sar biex jaghmel hsara lilu. L-intimat kien izommlu xi maghlef f'dawn il-kmamar. Is-sid ma riedx jaghmel spejjez u ghalhekk 'ftehmna li s-soqfa naghmluhom tal-metal corrugated sheet u s-saqaf tal-logga naghmlu ta' l-injam" (fol 57). Jaghti taghrif dwar kif isaqqi l-ghalqa u xi prodotti jkabbar. Jichad dak li jghid ir-rikorrent dawr li "kien hemm xi dura" (fol 58). Hadem din l-ghalqa u ta' fejnha dejjem. Hu 'full time farmer'.

13. Isemmi r-rampa:

"Int u diehel ghar-raba hemm rampa li hija bil-hamrija u li jiena dejjem niftakarha hemm. Din ir-rampa sservi wkoll sabiex tkun tista' tidhol fir-raba ghaliex din hija dejqa. Din ir-rampa sservi wkoll sabiex jinzel l-ilma mill-ghalqa u ma ssirx hsara fir-raba u l-hitan tas-sejjieh. Jiena minn ckuniti dejjem dhalt minn din ir-rampa". (fol 59) .... Nikkonferma li l-bini ghadu fl-istess stat li kien meta l-ghalqa nxtrat minn Curmi.

14. Bin l-intimat fl-affidavit tieghu jikkonferma fid-dettal dak li qal missieru.

15. Fost il-konkluzzjoni tal-periti tal-Bord hemm:

"l-access ghar-raba .... huwa direttament minn fuq Sqaq ghar-Ram sbokkanti minn Triq il-Handaq, Hal Qormi bil-filati tal-kantun.... li m'huwiex il-hajt originali tar-raba ...... il-hamrija fil-gnub ma hiex cirkondata minn hitan u ..... dan huwa l-uniku acces ghar-raba'.......

Hemm bir tal-wicc ghamla ta’ qampiena ghall-hanza ta’ l-ilma tax-xita izda jirrizultalna illi l-ilma ghat-tisqija ta’ l-ucuh fl-istess raba qieghed attawlment jingieb minn raba’ iehor.

Hemm probabilita’ li kien hemm access iehor antik ghall-istess raba minn naha tal-binja rurali tal-Loggja”.

16. Il-Bord iddiskuta dwar l-allegati hsarat mal-periti tal-Bord billi din hija haga teknika li tehtieg il-parir ta’ min jaf sewwa l-qasam agrikolu. Saru minn min saru, t-tibdil fid-dhul u t-tnehhija ta’ hamrija, dawn ma jistghux jigu konsidrati bhala hsarat imma bhala beneficcju. Il-hitan, tassew inbnew, kif jigri hafna drabi fl-ghelieqi daqsxejn ‘bil-goff’ imma sa daqshekk. Dwar hsarat fil-kamra u fl-ghorfa, l-intimat jghid x’gara u ma hu kontradett minn hadd. Bin l-intimat li llum jahdem ir-raba isemmi l-ingenji li juza fir-raba’ kif ukoll kif jahdem ir-raba’. (fol 66). Il-periti huma tal-fehma li r-raba qed jinhadem u dejjem inhadem.
17. F’dan ir-rikors jissemmew ittra u ittra ufficjali. Dawn gew esebiti fil-kawza quddiem l-Onorabbli Prim Awla u mhux quddiem il-Bord. Fir-rikors ta’ llum ttella jixhed rapprezentant tad-Direttur ghax-Xogholijiet Pubblici. Fis-sena elf disa mija u wiehed u hamsin il-fond fejn joqghod l-intimat inghata n-numru 34. Fis-sena elf disa mija u erba u sebghin in-numru nbidel u sar 143. L-intimat gie notifikat bir-rikors fl-ahhar isemmi numru. Ghalhekk hemm il-prezunzjoni l-ittra mibghuta tasal, kien hafif li jigi pruvat li l-ittra ufficjali waslet. Ir-riferta ma tirrizultax. L-intimat ighid li l-mejjet Zammit qatt ma baghtlu ittri. Gara x’gara l-ittri ma jaffettwawx l-ezitu ta’ dan ir-rikors.

18. It-talba tar-rikorrent imsejsa fuq it-tieni kawzali qed tigi michuda.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrent sabiex jerga’ jiehu r-raba f’idejh bl-ispejjez kontrih.

< Sentenza Finali >

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