MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-23 ta' Marzu, 2011

Rikors Numru. 32/1998/1

Francis u Victor ahwa Vella

vs

Francesco Busuttil u b'digriet tal-Bord talt-2/3/2011 wara l-mewt tal-intimat, l-atti kienu legittimati f'isem Catherine Busuttil.

Il-Bord

Ra r-rikors promutur:

"Illi huma jikru lill-intimat Francesco Busuttil l-ghalqa tal-kapacita' cirka erbat [4] sieghan mlaqqma tad-Dwieli fil-kontrada ta' l-Ghadir fil-limiti ta' Hal-Safi, delineata bl-ahmar fl-annessa pjanta Dok "A", bil-qbiela ta' lira maltija [Lm1] fis-sena li jithallas kull Santa Marija, bl-iskadenza li jmiss dik tal-15 t'Awissu, 1999;

Illi huma jixtiequ jiehdu lura l-pussess ta' l-imsemmija ghalqa ghar-ragunijiet li ser jissemmew:-

1. Ir-rikorrenti ghandhom bzonn dina l-ghalqa biex jahdmuha huma;

2. l-intimat issulloka l-istess ghalqa jew ittrasferixxa l-kirja tieghu lil terzi minghajr il-kunsens tar-rikorrenti; u

3. l-intimat halla parti sostanzjali ta' l-istess ghalqa ma tinhadimx u halla li tigi kagjunata hsara billi twaqqghaw il-hitan u tnehhiet il-hamrija;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu jawtorizza t-terminazzjoni tal-lokazzjoni tal-ghalqa maghrufa bhala tad-Dwieli fil-kontrada tal-Ghadir fil-limiti ta' Hal Safi, tal-kejl cirka erba' (4) sieghan, u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-istess raba ghar-ragunijiet jew wahda minnhom fuq imsemmija, prevja likwidazzjoni ta' kull kumpens li jista' jkun dovut jekk effettivament dan jirrizulta dovut;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat:

Illi preliminarjament jigi sottomess bir-rispett illi hadd mir-rikorrenti ma huwa l-propjetarju tal-art minnhom indikata fir-rikors promotorju u ghaldaqstant ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwantu jirrigwarda t-tielet talba tar-rikorrenti, din ghanda tigi respinta stante illi l-istess mertu gie deciz u ghalhekk jikkostitwixxi res gudikata u dan kif jigi pruvat f'aktar dettal waqt it-tratazzjoni tal-kawza;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, n-nuqqas ta' ntegrita tal-gudizzju stante illi l-intimat ma hux l-unika possessur tal-art mertu tal-kawza;

Illi kwantu t-tielet talba rikorrenti din ghandha tigi michuda stante illi huwa qatt ma ssulloka xi ghalqa lil terzi li tappartjeni lir-rikorrenti;

Illi minghajr pregudizzju tas-suespost, r-rikorrenti ghandhom jissodisfaw il-voti kollha mposta mill-ligi;

Salv eccezzjonijiet ohra.”

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi indubjament l-ewwel konsiderazzjoni ta’ dan il-Bord ghandha tkun diretta lejn l-eccezzjonijiet tal-intimat kif ravvizati fir-risposta tieghu a fol 5 tal-process u dan peress illi din ir-risposta tipprospetta diversi nuqqasijiet tant li dan il-Bord ihoss li ghandu jikkritika l-istess. Fit-tieni u fil-hames paragrafu l-intimat isemmi “it-tielet talba rikorrenti”, meta r-rikorrenti ghamel biss talba wahda; fit-tielet paragrafu jecepixxi l-inkompetenza tal-Bord *rationae materiae* “in linea ma l-ewwel eccezzjoni” wara li bejn l-ewwel u t-tielet eccezzjoni l-intimat issolleva dik tar-*res judicata*. Dan qed jinghad bil-hsieb li jawgura aktar koordinament u logika f’eccezzjonijiet simili li ghandhom jipprospettaw determinazzjoni aktar spedjenti.

<u>Inkompetenza rationae materiae:</u>

Primarjament jinghad ukoll illi dan il-Bord, diversament presedut, kien iddispona mit-tielet eccezzjoni tal-intimat u dan permezz ta’ sentenza preliminari li skond il-verbal a fol 173 kienet prolata fis-seduta tal-10 ta’ Ottubru 2005. F’din is-sentenza, il-Bord kien cahad l-eccezzjoni;

<u>Res judicata:</u>

L-intimat issolleva l-eccezzjoni tar-*res gudikata* “stante li l-istess mertu gie deciz u ghalhekk jikkostitwixxi res gudikata u dan kif jigi pruvat f’aktar dettall waqt it-trattazzjoni tal-kawza”.

Illi biex tirnexxi din l-eccezzjoni jehtieg l-konkorrenza ta' tlett elementi u cioe' *aedem res, aedem personae* u *aedem causa petendi.* (vide ad ezemplari **Charles Cortis vs Francis X. Aquilina et PA 25.9.2003**, Digriet fl-atti tal-**Mandat ta'Inibizzjoni 3639/00 RCP 8/1/02 Av. Joseph M Sammut vs Tat-Taljan Co Ltd** per Onor. Mhallef R.C.Pace u **Joseph Caruana et vs Amelia Emanuela Ruggiet et App. Civ 14/7/04.** Dawn it-tlett elementi jehtieg li jikkonkorru flimkien sabiex tirnexxi l-eccezzjoni tal-gudikat ghaliex altrimenti *nisi omnia concurrunt, alia res est* . Izda mill provi akkolti, jemergi biss illi f'xi zmien, l-intimat kien ghadda proceduri kriminali dwar vjolazzjoni fuq proprjeta wara li nehha hamrija mill-ghalqa minghajr il-kunsens u ghad-dannu ta' Frans u Victor Vella mill-liema akkuza kien liberat. B'dan id-detall jirrizulta minnufih illi ma hemm l-ebda *res judicata* u dan stante li dik il-kawza kienet wahda quddiem il-Qorti tal-Magistrati bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali, (Il-Pulizija vs Francis Busuttil 15/01/1997) li certament ma tinibix lir-rikorrenti jadixxu li dan il-Bord fuq il-mertu in dizamina kif ukoll li tirrendi r-rekwizit *aedem causa petendi* wiehed inapplikabbli. Dik il-kawza, oltre li kienet wahda indipendentement prosegwibbli, kienet limitata ghal-garr ta' hamrija minn din l-ghalqa u mhux ghar-ripreza tar-raba haga li qatt ma setghet tkun f'kawza kriminali. Kwindi ma hemm l-ebda raguni ghaliex dan il-Bord ghandu jiddelibera oltre fuq din il-kwistjoni u ghal din ir-raguni, din l-eccezzjoni qed tkun michuda.

<u>Nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju:</u>

F'din l-eccezzjoni, l-intimat jghid li mhuwiex l-uniku possessur tal-art mertu tal-kawza. L-intimat ipprezenta kopja tal-ktieb tal-kera (fol 14) u qal li l-ircevuti kien jiffirmahom lilu r-rikorrenti Francis Vella. "Jiena kont immur ghand l-istess rikorrenti Francis Vella u intih il-lira qbiela". Il-librett ma jindikax favur min kienet din il-qbiela izda kif jemergi mill-provi akkolti, ulied l-intimati jghidu li missierhom kien ihallas il-qbiela hu u maz-zmien kienu jmorru huma bil-qbiela, naturalment f'isem missierhom. Fl-affidavit tieghu, (fol 83), l-intimat ma jghid assolutament xejn dwar possessuri ohra ta' din l-ghalqa. Haga li ma

semmiex fl-eccezzjonijiet tieghu izda semmiha fl-affidavit kienet li din l-ghalqa tappartjeni lilu izda fl-istess hin jghid li missieru kien ihallas lira qbiela lil missier ir-rikorrenti kwantu ghan-nofs peress illi n-nofs l-iehor kien jappartjeni lil missier l-istess intimat. A fol 92 jinsab anness affidavit ta' certu Paul Busuttil li jghid li in forza ta' kuntratt ippublikat fl-atti ta' Nutar Dr. E. F. Vassallo fit-8 t'Awissu 1934, Andrea Vella kien biegh lil missieru Emanuel Busuttil in-nofs indiviz tal-ghalqa hemm deskritta. Huwa xehed li din l-ghalqa dejjem inhadmet minn missieru sal-gurnata ta' mewtu u wara mewtu baqghet tinhadem minn oht Paul Busuttil u minn zewgha Evaristo Zammit u wara l-mewt taghha ghadha tinhadem mill-istess Zammit. Jekk missier Paul Busuttil huwa Emanuel Busuttil, jazzarda jistaqsi dan il-Bord, x'relazzjoni ghandu dan Emanuel Busutill u ibnu mal-kawza odjerna? Dan Paul Busutttil ma qal xejn dwar l-"possessuri" ohrajn tar-raba mertu tal-kawza. Ezaminati l-atti, jirrizulta illi Paul Busuttil huwa hu l-intimat Francesco Busuttil. Fil-fatt Salvu Zammit xehed (fol 117) dwar ghalqa li indubjament ma ticcentra xejn ma dik in dizamina u forsi ikun ahjar li tkun riprodotta verbatim dik il-parti rilevanti tax-xhieda tieghu meta jghid: "Dik l-ghalqa kien jahdimha ragel xih qabel il-gwerra ta' jigifieri, qabel ma xtragha z-ziju, imbaghad iz-ziju xtragha min ghand wiehed miz-Zurrieq, Salvu Debono joqghod mieghu ukoll. Ghax ta' xih bhali. U z-ziju silfu l-flus liz-ziju Manwel. U baqa nahseb ma taghhomlux, ghax fl-ahhar kienu ser jiggieldu. U zeraghha dwieli, hawwal dwieli, u laqamhom wiehed mis-siggiewi u ghadu jahdimha sa llum hux. Dak li naf jien biss." Anke mir-ritratti esebiti (fol 29 Dok VF3 u Dok VF4) ma jirriuzltaw ebda dwieli f'dan ir-raba u ghalhekk l-eccezzjoni tal-intimat hija intiza biss biex titfa kollox 'l hinn mill-perspettiva proprja. Kien jispetta lill-intimat Francesco Busuttil isemmi min hu l-allegat ko-possessur jew ko-possessuri ohra ta' dan ir-raba, haga li ma ghamilx, forsi anke ghaliex seta b'hekk jagevola l-posizzjoni tar-rikorrenti fil-premessa tieghu meta jallega li r-raba kien sullokat minghajr il-kunsens tieghu. Ghalhekk l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju ma tistax tkun esplorata aktar minn hekk u ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed ukoll jichad din l-eccezzjoni.

Illi l-ahhar eccezzjoni sollevvata mill-intimat hija wahda li ftit hemm xi tghid dwarha. L-intimat ecepixxa "illi minghajr pregudizzju tas-suespost, r-rikorrenti ghandhom jissodisfaw il-voti kollha mposta mill-ligi". Jekk din hija xi forma ta' eccezzjoni jew risposta li dan il-Bord ghandu jaghmel xi konsiderazzjoni dwarha, allura dan il-istess Bord ihossu ezasperat ghaliex ma jistax jifhem dak li qieghed jopponi l-intimat b'tali eccezzjoni u ghalhekk qed ikollu jichad l-istess;

Maghmula dan il-konsiderazzjonijijiet, l-eccezzjonijiet tal-intimat kienu lkoll dispensati hlief ghall-ewwel eccezzjoni ghaliex l-oneru tal-prova tat-titolu tibqa' dejjem fuq is-sidien rikorrenti f'dan il-kaz;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti jikkontendu illi huma s-sidien tar-raba li huma jikru lill-intimat bi qbiela ta' lira kull sena. Din l-ghalqa hija denominata Tad-Dwieli fil-kontrada tal-Ghadir limiti ta' Hal Safi. Mill-kopja tal-kuntier esebit mill-intimat (fl 17 et seq) u kif gia kunsidrat *supra* jirrizulta illi missier ir-rikorrenti, Salvu Vella, kien jikri l-ghalqa ta' "wara il-knisja imlaqqma ta' dwieli" lill-intimat. Meta miet Salvu Vella, uliedu r-rikorrenti, kienu nizzlu bhala wirt ghal fini tal-Att (Denunzja) kif vigenti dak iz-zmien, *inter alia*, dan ir-raba li ddeskrivew bhala Tal-Ghadir fil-limiti ta' Hal Safi tal-kejl ta' cirka erba sijan (fol 27). Meta wirtu dan ir-raba, r-rikorrenti ma kienux jafu fejn jinsab u ghalekk kienu talbu lill-intimat sabiex jindika il-posizzjoni tieghu fuq pjanta. L-intimat jghid li nofs ir-raba huwa tieghu ghaliex kien xtrah minghand ir-rikorrenti, izda fl-istess waqt jghid li r-raba kollu huwa tieghu. Huwa jaghmel referenza ghall-kuntratt imsemmi *supra* li jinsab esebit a fol. 84 tal-process. Dan il-kuntratt, izda jiddiskrivi l-bejjiegh bhala Andrea Vella u l-kompratur bhala Emanuele Busuttil u dan huwa kuntratt ta' vendita ta' nofs indiviz ta' art denominat "Ta' Wara San Pawl" f'Casal Safi li ghandha kapacita' <u>fl-intier</u> ta' tmien mondelli. (modell huwa ekwivalenti ghal sieh u ghalhekk ma hemm l-ebda konnessjoni mal-art inkwistjoni stante li din ghandha kapacita' ta' erba sijan). Missier ir-rikorrenti kien jismu Saverio filwaqt illi missier dan tal-ahhar, allura

in-nannu patern tar-rikorrenti kien jismu Francesco (ara Denunzja Dok VF1 fol 25). Fil-kuntratt tal-1934 il-venditur hu deskritt bhala Andrea del fu Francesco. Imbaghad il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Salvatore Borg Olivier tal-4 t’April 1928 ma ghandu l-ebda rilevanza ghal kaz in dizamina ghaliex dan jitkellem fuq vendita ta’ art li ghalkemm tinsab ukoll Wara San Pawl, hija deskritta b’irjihat kompletament differenti minn dik in dizamina. Ir-rikorrenti esebew ukoll kopja ta’ divizjoni ta’ beni (Dok FV1 a fol 122) tas-sena 1914 fejn it-tmien porzjoni ta’ din id-divizjoni kienet tikkonsisti f’bicca art fil-kontrada ta’ Wara San Pawl tal-kejl ta’ tomna, tlett mondelli u hames misuri u kwart liema porzjoni kienet messet lil rancesco Vella li skond l-paragrafu introduttorju tal-att huwa iben il-fu Gio Maria Vella. Andrea Vella jirrafigura f’din id-divizjoni mhux bhala beneficjarju izda bhala r-ragel ta’ persuna isimha mhux decifrabbli bint il-fu Gaetano Vella.

Ir-rikorrenti jikkontendu li huma s-sidien tar-raba’ in kwistjoni, liema raba’ huma iddenunzjaw ghal fini ta’ hlas ta’ taxxa ta’ successjoni wara l-mewt ta’ missierhom. L-intimati qatt ma oggezzjonaw ghal din il-pretensjoni hlief meta xehed Francesco Busuttil li qal li kien jipposjedi nofs indiviz tal-istess proprjeta u li ghalhekk il-lira fis-sena qbiela li kien ihallas kienet ghan-nofs indiviz li jappartjeni lir-rikorrenti. Aktar ‘l quddiem l-intimat jikkontendi li fil-fatt ir-rikorrenti ma ghandhom ebda titolu dwar dan ir-raba, haga din li tehtieg eccezzjoni ad hoc u mhux semplicement allegazzjoni waqt is-smiegh tal-kawza. L-intimat ma ghamel xejn biex jikkontesta t-titolu tar-rikorrenti li fin-normalita’ tirrikjedi kawza ad hoc quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Civili. L-intimat stess esebixxa kopja tal-ktieb tal-qbiela minn fejn jirrizulta li kien ihallas lira kull sena rapprezentanti qbiela fuq l-ghalqa de quo. Minn dan kollha l-Bord hu tal-fehma li r-rikorrenti ppruvaw fil-grad rikjest mil-ligi d-dritt taghhom li jircievu l-qbiela fuq dan ir-raba minghand l-intimat.

L-ewwel raguni vantata mir-rikorrenti sabiex dan il-Bord jawtorizzahom jirriprendu dan ir-raba, hija dik li ghandhom bzonn tal-istess biex jahdmuha huma. Bir-rispett kollu dovut, ghal process li ilu ghaddej mill-1998, ma hemm l-

ebda dikjarazzjoni mir-rikorrenti li huma jixtiequ dan ir-raba' biex jinhadem minnhom personalment jew min minn membri tal-familja taghhom. Huwa illum pacifikament akkolt fil-gurisprudenza taghna illi talba tar-ripreza ta' raba msejsa fuq din il-premessa hija soggetta ghal iter procedurali partikolari. . Fil-kawza **Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele App 12/1993 deciz 3/11/2004**, l-Qorti rriteniet hekh:

Jinsab spjegat fis-sentenza fl-ismijiet "**Jane armla minn John Mary Calleja *et* -vs- Francesco Calleja *et***", Appell, 6 ta' Ottubru 2000, illi skond it-test tal-ligi fuq riprodott, "l-iter procedurali li kellu allura jigi segwit mill-Bord kien issegwenti:-

"(a) Il-Bord kellu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba kien jehtiegu biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja. Din il-prova kellha ssir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera;

"(b) Il-kerrej kellu mbaghad jipprova li r-raba in kwistjoni kien fonti importanti ta' l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu;

"(c) Jekk dan l-element jigi sodisfacentement pruvat mill-kerrej, il-Bord kellu jikkonduci l-ezami komparattiv li l-ligi tesigi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh.";

Illi fuq l-iskorta ta' dan l-insenjament gia assodat fil-gurisprudenza taghna, l-Bord ma seta jaghmel xejn minn dan appena citat u proprju ghaliex iz-zewg partijiet intilfu fil-kwistjoni tat-titolu tar-raba' b'mod li ma lissnu ebda sillaba dwar il-htiega tar-raba' wisq anqas dwar min ser ibghati l-aktar jekk il-Bord kellu jilqa' t-talba tar-rikorrenti. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, l-partijiet jaghmlu referenza ghal htiega izda dawn ma ghandhomx jitqiesu li huma xi forma ta' prova. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Baruni Gino Trapani Galea Feriol peo et noe et vs Paola Deguara et** tal-1 ta' Dicembru 2004, intqal illi: "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 ittrasferixxa l-kirja. U

tali prova mhux bizzejjed li tkun indizzju jew probabilita'. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciemnt illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiheor" –**Concetta Theuma et vs Ir-Reverendu Dun Gwann Mercieca et~"** Appell 20 ta' Frar 1996. Bhal fil-kaz tal-ewwel premessa, l-provi fuq din l-allegazzjoni kienu proprju inezistenti. Ir-rikorrenti jallegaw illi l-intimat kien ikkonceda bicca mill-ghalqa sabiex sid il-fond adjacenti ikun jista' jibni passagg zghir biex jaccedi ghar-residenza li kien qieghed jibni. Sid id-dar xehed illi dan mhux minnu ghaliex qatt ma ghamel tali rikjesta. Jekk is-sullokazzjoni jew trasferiment allegat kien jikkonsisti f'dan l-ghoti lil terzi, allura certment li ma hemm l-ebda prova dwarha;

Dak li hu pruvat minghajr ebda ombra ta' dubju hija t-tielet premessa ghaliex r-rikorrenti ressqu dawk il-provi li juru minghajr ebda ekwivoku illi l-intimati nehhew hafna mill-hamrija ta' dan ir-raba' ghal raguni li jafu huma. Ir-rikorrenti ressqu bhala prova ritratti li juru ammont sostanzjali ta' hamrija nieqsa, xhieda tal-persuna li kienet inkarigata tnehhi l-hamrija mill-intimat oltre x-xhieda taghhom stess fejn kienu prezenti a tempo vergini waqt it-tnehhija tal-istess hamrija. Jirrizulta mix-xhieda tal-persuna inkarigata mill-intimat illi dan kien lahaq nehha erba jew hames vjaggi hamrija u ghal ghalqa ta' cirka tlett kwarti ta' tomna (4 sijan) dan hu ammont sostanzjali li jirraviza hsara konsiderevoli f'art agrikola.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa' t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-fond minnhom deskritt fir-rikors promutur fi zmien tletin (30) jum mil-lum. Stante li ma ngiebet ebda prova ta' benefikati fuq il-fond, l-Bord mhux qed jiffissa kumpens li talvolta seta kien ikun dovut lill-intimat.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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