MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

**MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE**

Seduta tal-21 ta' Frar, 2013

Rikors Numru. 5/2008

Joseph u Maria Lourdes Sciberras u, b'digriet tal-Bord tad 19 ta' Mejju 2009, wara il-mewt ta' Joseph Sciberras, Nicholas Sciberras, Maria Sciberras u Antoinette Sciberras.
Vs
Kalcedonia armla minn John Vassallo, Gerolamo sive Jimmy Vassallo u MAria Nikolina xebba Vassallo

Il-Bord

Ra ir-rikors promotur ippresentat fis 27 ta' Novembru 2008 fejn ir-rikorrenti qalu :-

Illi, b'sentenza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid 9 ta' Jannar 2008 gie deciz illi l-intimati jiddetjenu l-ghalqa imsejha ta' Bur ix-Xewk fil-limiti tas-Siggiewi tal-kejl superficjali ta' 2,787.14 metru kwadru, bil-qbiela ta' Erba

Euro u sitta u sittin centezmu fis-sena li jithallas kull sena b'lura, bl-iskadenza li jmiss nhar il 15 ta' Awissu 2009.

Illi r-rikorrenti ghandha bzonn din ir-raba ghall-uzu tal-fmailja taghha ghall-iskop agrikolu u senjatament ghal binhom Nicholas Sciberras.

Illi inoltre l-intimati ma zammewx ir-raba b'mod tajjeb u dan billi fforma passagg wisa mill anqas tnax-il pied u kwazi pubbliku, peress li l-bibien huma dejjem miftuhin u kullhadd jista jghaddi bl-ingenji, tant li fil fatt ntilfet hafna mill-hamrija minhabba li l-ilma tax-xita ma sabx ilqugh.

Ghaldaqstant l-esponenti talbu bir-rispett illi l-Bord joghgbu jawtorizzahom, prevja il-likwidazzjoni tal-kumpens li talvola jista jirrizulta dovut lill intimati jekk ikun il-kaz, sabiex fl-iskadenza li jmiss ma jgeddux din il-kirja u jirreprendu l-pussess ta' l-art fuq deskritta.

Illi, premezz ta' risposta ppresentata fit 22 ta' Jannar 2009, l-intimati rrispondew billi qalu:-

Illi l-propjeta in kwistjoni kienet originarjament tappartjeni lill Guzeppi Vassallo, missier ir-rikrorenti Maria Lourdes Sciberras u l-mejjet John Vassallo, ir-ragel ta' Kalcedonia Vassallo u missieri l-intimati, lkoll ahwa Vassallo.

Illi l-ghalqa in kwistjoni kienet dejjem mahduma minn Guzeppi Vassallo, li kien gabillot u *full-time* farmer, u l-ghalqa in kwistjoni kienet registrata fuqu l-Ghammieri, bhala sid.

Illi, sussegwentement, meta l-imsemmi Guzeppi Vassallo kiber u wasal ghal eta tal-pensjoni, huwa qabbel l-ghelieqi kollha li huwa kellu f'Bur il-Kbir u f'Bur ix-Xewk, limiti tas-Siggiewi, u rregistrahom l-Ghammieri fuq ibnu Ganni Vassallo, li kien full-time farmer li kien ihallas il-qbiela kemm lilu, kif ukoll lill mejta martu, ossija omm Maria

Lourdes Sciberras, u cioe’ Antonia Vassallo illi mietet qabel Guzeppi Vassallo.

Illi, fit-28 ta’ Dicembru 1980, Guzeppi Vassallo kien irrilaxxa ricevuta ta’ twellija ta’ dawn l-gheliqi lil ibnu John Vassallo.

Illi in oltre jirrizulta fl-atti tal-kawza *Joseph Sciberras vs John Vassallo* deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid 9 ta’ Jannar 2008, illi l-intimati effettivament jiddetjenu dan it-titolu ta’ qbiela fuq ir-raba in kwistjoni li gie kkonfermat bis-sentenza in kwistjoni.

Illi din hija kwistjoni antika hafna u r-rikorrenti b’xi mod jew iehor iridu jcahhdu lill-intimati mill-qbiela tar-raba taghhom tant li qabel l-atti ta’ din il-kawza fuq imsemmija, huma b’Mandat ta’ Inibizzjoni degretat fit 2 ta’ Marzu 1988, ippretendew illi huma wkoll ghandhom dritt illi jidhlu fl-ghelieqi in kwistjoni li kienu mqabbla lil John Vassallo u fl-Atti ta’ dak l-istess Mandat, il-Qorti qalet illi John Vassallo, ir-ragel u missier l-intimati, irnexxilu jipprova illi ghal tul ta’ zmien sewwa, qabel ma nqqla tilwim bejnu w bejn ohtu r-rikorrenti, huwa ma kien gie qatt milqugh li jidhol jahdem akkont tieghu wahdu, anzi fl-atti ta dak il-Mandat, Joseph Sciberras, skond hu, ikkonferma li l-genituri tal-kontendenti kienu taw lil John Vassallo bi qbiela, r-raba in kwistjoni.

Illi ghar-rigward l-ghalqa ta’ Bur ix-Xewk, jirrizulta illi mill-15 ta’ Novembru 1988, l-ghalqa hija rregistrata fuq John Vassallo hawn fuq imsemmi mad-Dipartiment tal-Ghammieri.

Illi l-kwistjoni illi r-raba in kwistjoni huwa mqabbel lill-intimati, huwa fatt illum inkontestat u res gudikata stante

illi s-sentenza tad-9 ta' Jannar 2008 qatt ma giet appellata mir-rikorrenti

Illi dak illi ma rnexxilhiex taghmel tul dawn l-ghoxrin sena, issa r-rikorrenti qieghda tipprova tittenta mhux biss tramite dawn il-proceduri imma wkoll tramite wkoll proceuri ohrajn quddiem il-MEPA beix tapplika ghal permess ghal hrug ta' serer fuq l-art in kwistjoni skond applikazzjoni 2886/08 f'isem zewgha, ir-rikorrenti Joseph Sciberras.

Illi, b'decizjoni tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar tal 21 ta' Jannar 2008, din l-applikazzjoni ghal hrug ta' permess ta' dawn is-serer u stores gie michud mill-istess Awtorita'.

Illi ghalhekk mhux minnu illi r-rikorrenti ghandhom bzonn din ir-raba ghal uzu tal-familja taghhom u cioe' ghal binhom Nicholas Sciberras, li huwa gradwat mill-Universita' ta' Malta, jahdem full-time mal-kumpannija GFI ossija kumpannija tal-IT bhala manager, qatt ma hadem ur-raba in kwistjoni u/jew xi raba ohra, u dan huwa biss tentattiv biex ir-rikorrenti jiehdu lura l-art imqabbla lill-intimati, minkejja li l-art in kwistjoni dejjem giet mahduma mill-istess intimati u qabilhom minn John Vassallo u qablu minn Guzeppi Vassallo.

Illi mhux minnu illi l-intimati ma zammewx ir-raba b'mod tajjeb, stante illi l-passagg ilu ffurmat is-snin u ghandu wesgha ta' cirka tmien piedi u mhux tnax-il pied kif sostnut mir-rikorrenti, liema passagg gie ffurmat cirka erbghin sena ilu, minn sid l-istess art, u cioe' Guzeppi Vassallo.

Illi wiehed ma jistax jifhem kif issa, wara dan iz-zmien kollu, r-rikorrenti qalet din il-kwistjoni meta dan kollu ilu ffurmat snin kbar u mhux minnu illi b'dan il-passagg intilfet hafna hamrija.

Ghaldaqstant, l-intimati jirrespingu l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti u jitolbu lil din l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu jichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, stante illi huwa dejjem hadmu l-istess raba, zammewha fi stat tajjeb, u m'hemmx raguni ghaliex dan il-Bord ghandu jordna l-izgumbrament taghhom.

Ra l-affidavit ta' **Maria Lourdes Sciberras** ippresentat fit 22 ta' Gunju 2009, a fol 19 tal-process flimkien mad-dokumentazzjoni hemm mehmuxa.

Ra l-affidavit ta' **Nicholas Sciberras** ippresentat fit 22 ta' Gunju 2009, a fol 40 tal-process.

Ra illi fis-seduta tat 22 ta' Gunju 2009, ir-rikorrenti iddikjarat li ma kellhiex aktar provi x'jippresentaw.

Ra ix-xhieda in kontro ezami ta' **Maria Lourdes Sciberras** moghtija fil 5 ta' Ottubru 2009.

Ra l-affidavit ta' **Jimmy Vassallo** a fol 59 tal-process u d-dokumenti mieghu esebiti.

Ra l-affidavit ta' **Kalcedonia Vassallo** a fol 72 tal-process.

Ra ix-xhieda ta' **Nicholas Vassallo** illi inghatat fis 17 ta' Marzu 2010.

Ra ix-xhieda ta' **Jimmy Vassallo** moghtija fis 6 ta' Ottubru 2010 in kontro ezami.

Ra ix-xhieda ta’ **Maria Lourdes Sciberras** moghtija fit 2 ta’ Frar 2011 fuq rikjesta taghha fejn talbet illi tikkorregi dak illi kienet xehdet precendentement.

Ra ix-xhieda ta’ **Nicholas Sciberras** moghtija fit 23 ta’ Marzu 2011.

Ra ix-xhieda ta’ **Alfred Camilleri** moghtija fit 23 ta’ Marzu 2011.

Ra ix-xhieda ta’ **Jason Busuttil** moghtija fit 23 ta’ Marzu 2011.

Ra in-nota bid-dokumenti ippresentata mill-intimati fit 18 ta’ Mejju 2011.

Ra illi fis-seduta tat 18 ta’ Mejju 2011 l-intimati iddikjaraw illi ma fadallhom aktar provi x’jippresentaw.

Ra in-nota bid-dokumenti ippresentata mir-rikorrenti fis-26 ta’ Mejju 2011 in ritaljazzjoni ghad-dokumenti esebiti mill-intimati fuq imsmemija.

Ra illi fit 23 ta’ Novembru 2011 il-partijiet itrattaw il-kaz u l-kaz baqa differit ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Illi l-kaz in ezami huwa l-epilogu ta’ serje interminabbli ta’ proceduri li sehhew bejn il-partijiet u li jirrigwardaw artijiet li kienu f’idejn Ganni Vassallo, missier ir-rikorrenti Maria Lourdes Sciberras kif ukoll missier ir-ragel tal-intimata Kalcedonia Vassallo, ossija il-mejjet John Vassallo, li t-tnejn li huma kienu wlied ta‘ l-istess Ganni Vassallo.

Jirrizulta illi missier ir-rikorrenti, f'Novembru 1976 biegh lir-rikorrenti l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna, ossija "ghalqa fil-limiti tas-Siggiewi, kuntrada ta' Bur Ix-Xewk, u hekk ukoll denominata 'Tat Trejqa'". Dina l-art, izda baqghet tintuza minn missierha illi mbghad ghadda kollox lill huha, il-mejjet John Vassallo, li kien ihallas qbiela lill-genituri tieghu tal-art li kien jaghmel uzu minnha, fosthom l-art tar-rikorrenti.

Jirrizulta illi z-zewgt genituri tar-rikorrenti mietu fis-sena 1987 u, sena wara, ir-rikorrenti niedet proceduri fil-Prim Awla tal-Qorti Civili fejn talbet lill Qorti sabiex tiddikjara lill John Vassallo, ragel tal-intimata, li ma kellu ebda dritt validu f'zewgt eghlieqi, fosthom dik meritu tal-kaz odjern. John Vassallo, da parte tieghu, sahaq illi missieru kien ceda il-qbiela fuq l-artijiet favur tieghu u kellu ricevuti ta' hlasijiet ta' tali qbiela.

Jirrizulta illi, permezz ta' sentenza, illi ma gietx appellata, moghtija fid 9 ta' Jannar 2008, il-Qorti ikkonkludiet illi John Vassallo attwalment kellu titolu ta' qbiela fuq l-art in kwistjoni u ghalhekk cahdet it-talba maghmulha mir-rikorrenti.

Jirrizulta illi ftit xhur wara tali decizjoni, ossija fis 27 ta' Novembru 2008, ir-rikorrenti, mhux sodisfatta bl-ezitu tal-kaz fuq imsemmi, ipprocediet quddiem il-Bord sabiex titlob ir-ripreza tal-propjeta u dana ghal zewgt ragunijiet, ossija illi ghandu bzonn l-art binha, Nicholas, kif ukoll ghax saret hsara lill-art billi gie ffurmat passagg fl-art meritu tal-kawza odjerna.

Ikkunsidra

Illi, kif gia fuq indikat, it-talba tar-rikorrenti saret fuq zewgt binarji - wahda relatata mal-htiega personali tal-art ghal skop agrikolu, u l-ohra relatata mal-uzu hazin tal-art in kwistjoni.

Dwar l-ewwel binarju, ossija dik stabbilita fl-Artikolu 4 (2) (a) tal-Kap 199, l-insejament tal-Qrati taghna jinsab delineat b'mod car fis-sentenza **Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele App 12/1993** deciz 3/11/2004, fejn kien rriteniet dwar:-

" ..... il-lokuzzjoni tas-subparagrafu 2 (a) ta' l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 li jipprovdi li l-Bord jilqa' t-talba tas-sid jekk dan jipprova illi "jehtieg ir-raba biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew personalment minn xi membru tal-familja.

Ghandu jigi nnotat illi ma' dan l-artikolu hu abbinat ukoll il-proviso li jghid li anke fil-kaz prevvist fl-imsemmi subparagrafu 2(a), "mhux raguni bizzejjed biex jigi milqugh ir-rikors ta' sid il-kera, jekk il-kerrej jipprova li r-raba in kwestjoni jkun fonti importanti ta' l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu u jekk il-Bord ikun sodisfatt li l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh.";

*Jinsab spjegat fis-sentenza fl-ismijiet "**Jane armla minn John Mary Calleja et -vs- Francesco Calleja e**t", Appell, 6 ta' Ottubru 2000, illi skond it-test tal-ligi fuq riprodott, "l-iter procedurali li kellu allura jigi segwit mill-Bord kien is-segwenti:-*

"(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.";

*Issa kwantu jolqot il-proposizzjoni nkwadrata taht (a) fis-sentenza precitata, jinsab deciz illi d-disposizzjoni tas-subinciz 2(a) ta' l-Artikolu 4 "tistabbilixxi bhala prerekwiziti sine qua non ghar-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali (a) li r-ripresa tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli; (b) illi sid il-kera kien qed jitlob ripreza tieghu biex juza r-raba personalment jew biex jigi wzat minn xi membru tal-familja tieghu personalment; (c) li allura l-persuna, kwalifikata skond din id-disposizzjoni biex taghmel uzu mir-raba, tkun gabillott." - "***Mario Mizzi et -vs- Victor Stellini***", Appell, 23 ta' Gunju 2000;*

In rigward l-aspett ta' bzonn da parte tar-rikorrenti, jigifieri dak tal-htiega, fis-sentenza tad-**9 ta' Lulju 2008 fl-ismijiet Giovanna Spiteri et vs Loreto Zerafa et, l-Qorti tal-Appell** irriteniet is-segwenti li dan il-Bord iqis bhala ta' importanza tali li qed tkun riprodotta parti sostanzjali 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 jissoddisfa 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;*

Imbghad, f'kaz illi dak rikjest mir-rikorrenti huwa ppruvat lill dana il-Bord, tistkatta l-oneru, fuq il-kerrej, li jipprova li r-raba in kwistjoni hija fonti importanti. Dan hu pacifikament akkolt fis-sentenza **Nazzareno Farruga vs John Aquilina** Appell 29.4.1996 fejn kien ritenut illi, sabiex tkun skontata l- prova ta' importanza mill-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 it-tieni binarju adoperat mir-rikorrenti bhala linea ta' attakk, ossija dik li kkaguna hsara lill-propjeta', dana huwa kkonsidrat fl-artikolu 4 (2) (f) tal-istess Kap 199.

Ikkunsidra

Illi mill-fatti kif prodotti mir-rikorrenti, huma jishqu illi ghandhom bzonn l-art in kwistjoni peress illi wiehed mir-rikorrenti, ossija it-tifel Nicholas Sciberras, irid l-art ghalih sabiex ikun jista iwahhal id-dwieli u jzid l-introitu tieghu minn tali dwieli.

Illi l-Bord ma huwiex konvint illi dina hija attwalment ir-raguni ghaliex huwa ghandu bzonn tali art, u dana kemm in vista tal-impjieg tal-istess Nicholas Sciberras, li certament huwa wiehed redditiv minnu nniffsu, kif ukoll in vista tal-akkwisti maghmulha mill-istess Sciberras, li juru li huwa f'pusizzjoni illi jaghmel akkwisti ohra bil-paga illi kellu b'mod illi l-Bord ma jarax kif tista l-ghalqa tghinu biex

jghix hajja ahjar kif ir-rikorrenti qieghda tittenta tikkonvinci lill dana il-Bord.

Illi l-Bord ma jistax ukoll ma jinnutax illi kien biss wara illi naqtghet il-kawza li kellha komntra l-istess intimati quddiem il-Prim Awla illi hasset il-bzonn tal-art meritu tal-kawza odjerna ghal uzu personali taghha - certament, kieku kellha tan bzonn tali art, kienet tittenta tali proceduri qabel, u mhux bdiethom wara illi l-ewwel kawza taghha ma kellhiex l-ezitu mixtieq minn naha taghha u saret res gudikata.

Illi ghalhekk l-ewwel binarju ttentat mir-rikorrenti falla u ghalhekk ma jistax certament jintlaqa minn dana il-Bord.

Ir-rikorrenti, bhala tieni argument, jghidu illi l-intimati ghamlu hsara lill-propjeta' taghha u dana peress illi ghaddew trejqa minn fuq tali ghalqa, liema trejqa kienet ghamlet hsara kbira lilghalqa u tellfet hafna hamrija.

Il-provi minnha imressqa, madanakollu, jippruvaw ezattament l-oppost ta' dak illi qed jippruvaw jghidu. Dana huwa dovut ghal fatt illi r-ritratti taghhom stess juru bl-aktar mod car illi, mhux talli hemm hamrija fl-eghliqei, izda talli hemm il-qamh mizruh u l-ghalqa kienet qieghda tintuza. Apparti minn hekk, u aktar lampanti minn kollox, il-kuntratt li bih r-rikorrenti Maria Lourdes Sciberras akkwistat l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna tindika l-ghalqa inniffisha bhala 'Tat-Trejqa', li hija indikazzjoni cara illi f'dina l-ghalqa kien hemm trejqa dejjem, u mhux kif ippruvat tghid ir-rikorrenti, li tali trejqa giet iffurmata mill-intimati.

L-intimat ressqu bizzejjed xhieda biex juru, da parte taghhom, illi l-ghalqa in kwistjoni hija necessarja ghall-ghijxien taghom filwaqt illi l-allegat hsara li dwarhom tilmeta r-rikorrenti Maria Lourdes Sciberras ma hija xejn aktar minn trejqa li kienet tesisti minn zmien missierha u li dejjem intuzat u baqghet tintuza ghall istess skop - biex jghaddu l-ingenji.

Ghalhekk, l-argument imressaq mir-rikorrenti illi l-intimat ghamlu hsara lill-propjeta’ ma tregix ukoll.

Konkluzjoni

Il-Bord

Wara illi ha konsiderazzjoni tal-fatti kollha tal-kaz kif fuq spjegat

Taqta u tiddeciedi billi tilqa l-eccezzjonijet kollha tal-intimati u tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti

Bl-ispejjez kollha kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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