MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum l-Erbgha, 7 ta' Marzu 2018

Rikors Numru 3/2012

Debono Bernard
(ID 72376M)

vs

Nicholas Xerri
(ID 463156M)

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fid-9 ta' Mejju 2012 fejn ir-rikorrent talas is-segwenti:

Illi l-intimat jikri minghand ir-rikorrenti l-ghalqa imsejjha "Tal-Barri", li tinsab fil-kontrada ta' Hoxloq, limiti tas-Siggiewi, tikkonfina mit-tramuntana ma' propjeta' tal-Parrocca Kolleggjata ta' Bormla, mill-punent ma' propjeta tal-eredi ta' Dun Guzepp Baldacchino, minn-nofsinhar ma' propjeta tal-Kurja Arciveskovili ta' Malta, jew aventi kawza minnha, u mix-Xlokk ma' Triq Qrendi (fejn ghandha l-faccata u l-access), bil-kapacita' superficjali ta' hamest itmiem u sieghu (5T, 1S), ekwivalenti ghal hamest elef, tmein mija u tmienja metri kwadri (5,808 mk) raba, konsistenti f'zewgt bicciet adjacenti kif ukoll bir, versu l-qbiela ta' tnax-il Euro u wiehed u tmenin centezmu (€12.81) fis-sena pagabbli lir-rikorrenti b;lura nhar l-15 ta' Awissu kull sena.

Illi l-esponent ghandu bzonn ir-raba sabiex jigi wzata minnu ghal skopijiet agrikoli ghal periodu ta' mhux anqas minn erba snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni.

Illi ghal dan il-motiv, ir-rikorrent jixtieq jirriprendi l-pussess ta' l-ghalqa hawn fuq imsemmija u dan ai termini tal-provvedimenti ta' l-Art 4 tal-Kap 199.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-ghalqa hawn fuq indikata b'effett mill-iskadenza li jmiss taht dawk il-provvedimenti illi dan il-Bord jidhirlu xieraq u dana ghar-ragunijiet suesposti, prevja l-likwidazzjoni ta' kull kumpens talvolta dovut lill-intimat skond il-Ligi.

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fit-8 ta' Gunju 2012 fejn laqa' ghal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difizi:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom.

Illi mhux veru li r-rikorrent ghandu bzonn ir-raba in kwistjoni skond il-ligi, u sabiex juzah ghal skopijiet agrikoli

Illi f'kull kaz dan ir-raba huwa sors importanti ghall-ghijxien tal-esponent.

Illi inoltre il-hardship li jsofri l-esponent jekk jittehidlu dan ir-raba ikun aktar minn dak li jista jsofri r-rikorrent.

Sema x-xhieda ta' **Bernard Debono** moghtija fl-24 ta' Ottubru 2012 u rat id-dokumentazzjoni minnu mressqa.

Sema x-xhieda ta' **Anthony Zarb**, rappresentant tad-Dipartiment tal-Agrikultura u li jiehu hsieb il-prodotti fil-pitkalija, moghtija fit-28 ta' Jannar 2013, u rat id-dokumentazzjoni minnu ppresentata.

Sema x-xhieda ta' **Beverly Calleja**, bhala rappresentanta tal-ST Micro Electronics, sabiex tixhed fuq id-dhul ta' l-intimat Nicholas Scerri bhala impjegat ta' l-istess ditta, moghtija fit-28 ta' Jannar 2013, u rat id-dokumentazzjoni minnha ppresentata.

Sema x-xhieda ta' **Andre Sciberras**, rappresnetant tad-Dipartiment tal-Agrikultura u resposabbli mis-sezzjoni regolatorja tad-Dipartiment, moghtija fit-28 ta' Jannar 2013, u rat id-dokumentazzjoni minnu ppresentata.

Sema x-xhieda tal-**Perit Godwin Agius**, moghtija fl-14 ta' Novembru 2013 u ra id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Sema x-xhieda ta' **Anton Debono**, missier ir-rikorrent, moghtija fl-14 ta' Novembru 2013.

Sema x-xhieda ulterjuri tal-Perit Godwin Agius moghtija fit-2 ta' Lulju 2014 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Sema x-xhieda ta' **Paul Fava**, bhala rappresentant tal-Pitkalija, moghtija fil-21 ta' Jannar 2015 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Sema x-xhieda ta' **Nicholas Scerri**, prodott mir-rikorrenti, u moghtija fil-21 ta' Jannar 2015.

Ra illi fl-4 ta' Marzu 2015 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra l-affidavit ta' **Nicholas Scerri**, ippresentat fis-27 ta' Mejju 2015.

Sema x-xhieda ta' **Sammy Cremona**, prodott mill-intimat u mogtija fit-18 ta' Mejju 2016.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fit-22 ta' Gunju 2016 in konnessjoni max-xhieda moghtija minn Sammy Cremona fis-seduta precedenti.

Sema x-xhieda ta' **Sharon Debono**, mart ir-rikorrent, prodotta mill-intimat u moghtija fit-22 ta' Gunju 2016.

Ra illi fis-26 ta' Ottubru 2016 il-Bord appunta lill-Perit Edgar Rossignaud u s-Sur Anthony Mifsud sabiex jaghmlu l-konstatazzjonijet teknici taghhom dwar l-art u l-uzu taghha u jirrelataw dwar l-istess.

Ra illi fl-14 ta' Gunju 2017 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi w ghalhekk il-kawza thalliet ghas-sottomissjonijet finali.

Ra is-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensur tar-rikorrenti ippresentati fit-18 ta' Ottubru 2017.

Ra is-sottomissjonijet ta' l-abbli difensuri ta' l-intimat ippresentati fis-17 ta' Jannar 2018, wara liema data il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tas-17 ta' Lulju 2009, missier ir-rikorrent, Anton Debono, ta' zewgt bicciet art lir-rikorrent b'donazzjoni, wahda minn dawna l-artijet tkun l-ghalqa msejha 'tal-Barri', fil-kontrada ta' Hoxloq, limiti ta' Siggiewi, li hija l-art meritu tal-kawza odjerna. (fol 18)

Jirrizulta illi r-rikorrent, ghandu tlett kumpanniji bi shab ma' hutu, fejn huwa ghandu sehem ta' 33%, ghandu tlett eghlieqi bi qbiela, apparti dik mghoddija lilu minn missieri flimkien ma' l-art meritu tal-kawza odjerna, kif ukoll ghandu dghajsa tas-sajd illi huwa ilu jopera biha ghal dawn l-ahhar tmintax-il sena fil-qasam tas-sajd.

Jirrizulta illi l-intimat, illi huwa security guard ma' ST Micro Electronics, kellu varji eghlieqi illi eventwalment ghadda lit-tfal tieghu, filwaqt illi zamm f'idejh l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna.

Jirrizulta illi r-rikorrent, ftit snin wara illi l-art inghaddiet lilu, nieda l-proceduri odjerni sabiex jiehu lura l-art minghand l-intimat peress illi stqarr illi ried jibda juzaha hu ghal skopijiet agrikoli.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-Bord talab l-assistenza tal-Membri Teknici sabiex jevalwaw l-uzu tal-ghalqa u jaghmlu l-konsiderazzjonijiet taghhom fl-ottika tat-talba tar-rikorrent.

Jirrizulta illi l-membri Teknici kellhom dan xi jghidu fil-konkluzjonijiet taghhom:

> *Dan ir-raba li huwa maghruf bhala 'Tal-Barri', kontrada ta' Hax-xluq, limiti tas-Siggiewi, ghandu kejl superficjali ta' xi 5 Tmien u Siegh, ekwivalenti ghal xi 5,808 metri kwadri.*
>
> *Ir-raba li ghandu access dirett b'xatba wiesgha (rit. nru 01) fuq it-triq li mis-Siggiewi taghti ghal Hax-Xluq, jikkonsisti f'zewg ghelieqi. Ir-raba kollu kien bis sigar taz-zebbug, armat bi drip irrigation' ghajr sigra wahda tal-laring zghira.*

> *B'kollox hemm xi 165 sigar taz-zebbug imhawlin xi 12 il-sena ilu u xi 70 sigra taz zebbug imhawlin xi sentejn ilu.*
>
> *Ir-raba ma jinharatx izda qieghed fuq sistema ta' 'minimum tillage' billi l-haxix fuq wicc il-hamrija jigi immowjat ('mowed').*
>
> *L-uniku sors ta' ilma huwa bir li skont l-intimat jesa madwar 10,000 gallun ilma u li l-intimat iddikjara li jimlieh regolarment bil-bowser skont il htiega. Is-sigar taz- zebbug huma f kundizzjoni tajba hafna.*
>
> *ll-hitan tas-sejjiegh ukoll huma fi stat tajjeb hafna.*
>
> *Fuq in-naha ta' gewwa hemm kamra zghira mibnija mis sejjiegh ta' qies ta' xi 4 metri b' 5 metri, gholja xi 2 metri. Din ghanda bieb tal-hadid u tieqi tal-hadid bil-hgieg.*
>
> ***Konkluzjoni***
>
> *Nikkonkludu dan ir-rapport billi nghidu li dan ir-raba huwa gnien taz-zebbug li hu mizmum tajjeb hafna, u skont il-mestier.*
>
> *Jidher li dawn I-ahhar 8 snin, il-benfikati li saru jinkludu 70 sigra taz-zebbug ta' sentejn, u sigra tal-laring, ukoll ta' xi sentejn.*

Ikkunsidra

L-Artikolu 4 (2) (a) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, abbazi ta' liema artikolu giet ippresentata l-kawza odjerna, tipprovdi li gej:

> *Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li:*
>
> > *(a) Jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment għal perijodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni;*

L-istess Ligi tkompli tghid, dwar tali talba,

> *Iżda ċ-ċirkostanza msemmija fil-paragrafu (a) ma tkunx raġuni biżżejjed biex jiġi milqugħ ir-rikors ta' sid il-kera, jekk il-kerrej jipprova li r-raba' in kwistjoni jkun fonti importanti tal-għajxien tiegħu u tal-familja tiegħu u jekk il-Bord ikun sodisfatt li l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jiġi milqugħ*

Kif gie spjegat fis-sentenza fl-ismijiet "**Jane armla minn John Mary Calleja et -vs- Francesco Calleja et**", deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-6 ta' Ottubru 2000, abbazi tat-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.";

Dwar htiega ghall-uzijiet agrikoli, 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 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 il-kuncett legali relatat mal-bzonn dikjarat mir-rikorrenti, fil-kawza **Baldacchino Holdings Limited vs Carmelo Spiteri** deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-14 ta' Jannar 2015, il-Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

Illi in tema tal-kuncett legali "tal-bzonn", izda fl-ambitu tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, dina il-Qorti kif diversament ippresjeduta wara li ghamlet referenza ghall-insenjamenti gurisprudenzjali fir-rigward iddelinjat l-aspett ta' importanza fundamentali fuq il-principji tal-bwona fede u tal-bzonn genwin meta inghad:

"Il-"bwona fede" ma ghandhiex biss valur merament teoriku. Din, anzi, ghandha, f' sens oggettiv, tkun intiza bhala regola komportamentali ta' ragonevolezza u, fuq kollox, ta' lealta u ta' korrettezza. B' mod generali tikkostitwixxi principju etiku-guridiku fl-ezercizzju tad-drittijiet. Hekk kif ezemplarment espress fl-Artikolu 2 tal-Kodici Civili Svizzeru, "kull wiehed fl-ezercizzju tad-drittijiet proprji u fl-adempiment ta' l-obbligazzjonijiet tieghu ghandu jgib ruhu bil-bwona fede". Espress f' dawn it-termini l-

principju tal-bwona fede jimponi limitu fl-ezercizzju tad-drittijiet. Dan kemm ghaliex ghall- pretendent tad-dritt f' rapport ma' haddiehor il-bwona fede tirraprezenta l-metru ta' mgieba, kif ukoll hi kejl siewi ta' valutazzjoni mill-gudikant. Dan kollu dedott iwassal ghall-punt illi l-gudikant irid jipprocedi b' attenzjoni ghall-analisi tal-fatti u jistabilixxi minnhom liema hu s-sinjifikat objettiv li fuqu il-lokatur, in rapport ghac-cirkostanzi konkreti, kien qed jaghmel affidament." – Carmelo Bonello et vs Concetta Farrugia deciza 28/02/2007.

"Il-kelma 'requires' fil-kontest li hija użata fl-art. 4(2) (b) insibuha wkoll użata fil-liġi tal-kera, u fil-fehma tal-Bord għandha jkollha l-istess sinjifikat u interpretazzjoni li ġie mogħti lil dik il-kelma f'dik il-liġi. Infatti huwa ċar li l- kelma 'requires' bħal 'meħtieġ' fit-test Malti, tindika bżonn, mhux sempliċi xewqa jew preferenza . Għalhekk hu applikabbli dak li qalet il-Qorti ta' l- Appell f' A. Saliba v. M. Caruana illi : 'Il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jeħtieġ juri mhux biss li hu qed jaġixxi in buona fede, imma anche li hu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal-fond . Ċertament mhux meħtieġ li tiġi pruvata neċessita' assoluta, iżda ... jeħtieġ jiġi pruvat grad raġonevoli ta' bżonn' ... ."

"Il-piz ta' din il-prova kienet tinkombi fuqhom. Huma kellhom jiddemostraw mhux biss, u sempliciment, dan il-bzonn taghhom izda, fundamentalment, li huma kienu qeghdin jagixxu ghas-sostenn ta' dan il-bzonn taghhom in "bwona fede". Dan fis-sens illi "l-bzonn ghalkemm mhux assolut irid ikun reali u genwin" ("Dottor Carmel Attard -vs- Victor Farrugia", Appell, 12 ta' Mejju, 1972)

Fl-ahhar nett, dwar il-kwistjoni in konnessjoni mar-rekwizit tal-"*fonti importanti ghall-kerrej*", il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza **Nazzareno Farruga vs John Aquilina** deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-29 ta' April 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".

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-intimat, tul is-snin illi l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna illi ilha f'idejh, hawwel madwar 165 sigra taz-zebbug madwar tlettax-il sena ilu u 70 sigra madwar tlett snin ilu, u ghalhekk fl-ghalqa hemm total ta' 235 sigra taz-zebbug.

Jirrizulta wkoll illi l-intimat tul is-snin beda jbiegh iz-zebbug ghat-tghasir, u dana f'ammonti dejjem fiz-zieda.

Jirrizulta finalment illi l-intimat, li fil-present jahdem bhala Security f'ditta privata, ser johrog bil-pensjoni fi zmien qarib, bir-rizultat illi d-dhul percepibbli minnu tonqos konsiderevolment u

ghalhekk kwalsiasi qliegh illi jkun jista jiggenera minn tali ghalqa tkun certament ta' ghajnuna ghalih.

Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi ghalkemm ir-rikorrent ikkontenda illi huwa ried l-ghalqa sabiex juzaha ghall-skopijiet agrikoli, ma ressaq ebda provi li juru attwalment kif kien bi hsiebu illi jaghmel uzu minn tali ghalqa, tenut kont ukoll tal-fatt illi, skond kif irrilevaw il-Membri Teknici, llum il-gurnata dina hija pratikament gnien ta' sigar taz-zebbug.

Jirrizulta wkoll illi r-rikorrent, apparti s-sehem tieghu f'varji operazzjonijiet kummercjali, kemm flimkien ma' hutu, kif ukoll bhala sid ta' bastiment tas-sajd, ghandu wkoll varji eghlieqi ohra fejn huwa jippercepixxi dhul ukoll.

Dana qieghed jinghad mill-Bord, peress illi, sabiex ir-rikorrent jirnexxi fit-talba tieghu quddiem dana l-Bord, irid juri lill Bord illi huwa ghandu bzonn l-ghalqa ghall-uzu agrikola tieghu kif ukoll illi t-tehid tal-art minghand l-intimat ma twassalx ghal tbaghtija u sagrificcju illi teffettwa negattivament il-hajja ta' l-intimat.

Fil-kaz odjern, il-Bord ma jistax ma josservax illi t-tbaghtija li ser ikun rinfaccjat biha l-intimat f'kaz li tittehidlu lura l-art ser tkun ferm oghla minn dik tar-rikorrent f'kaz illi l-art tinzamm ghand l-intimat, u dana ghar-ragunijiet li johorgu car mill-provi u ghalhekk ir-rikjesta tar-rikorrent ghat-tehid lura tal-art ghal skopijiet personali ma tistax tigi kkunsidrata posittivament stante illi, kif jipprovdi l-Ligi, *"il-Bord ikun sodisfatt li l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jiġi milqugħ"*

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.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur