MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum l-Erbgha, 3 ta' Ottubru 2018

Rikors Numru 6/2010

Joseph u Mary Grace konjugi Degabriele
(ID 554745M)

vs

Carmelo Pulis

Il-Bord,

1. Premessi

1. Ra ir-rikors promotur ippresentat fl-10 ta' Gunju 2010 fejn ir-rikorrenti talbu is-segwenti:

Illi r-rikorrenti jikru lill-intimat is-segwenti raba:

(1) Ir-raba maghrufa bhala Tal-Blajjet Limiti ta' Marsaskala tal-kejl ta' cirka 2488 metri kwadri;

(2) Ir-Raba maghrufa bhala Taz-Zonqor fil-limiti ta' Marsaskala tal-kejl ta' cirka 2621 metri kwadri.

Illi dawn qed jikrew versu l-kera komplessiv ta' 13.55 (LM5.82) fis-sena.

Illi r-rikorrenti ghandhom bzonn l-istess raba' sabiex jahdmuh huma u il-familja taghhom filwaqt li l-intimat ghandu raba ohra x'jahdem, illum huwa pensjonat u uliedu ghandhom negozju iehor li jiggestixxu.

Ghaldaqstant huma jitolbu lil dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jiehdu lura r-raba hawn fuq imsemmi filwaqt li jillikwida jekk ikun il-kaz il-kumpens dovut lill-intimat skond il- ligi.

2. Ra ir-risposta ta' l-intimat **Carmelo Pulis** ippresentata fil-15 ta' Frar 2012 (*ghalkemm fis-seduta tal-15 ta' Frar 2012 il-konsulent legali ta' l-intimat gharraf li kien ippreentaha jumejn qabel*) fejn laqa' ghal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difizi:

   1. Illi l-intimat ghandu mqabbel lilu r-raba bhala "Tal-Blajet" limiti ta' Marsaskala kif ukoll tar-raba maghrufa bhala "Taz-Zonqor" fil-limiti ta' Marsascala versu l-kera komplessiv ta' EUR13.55 fis-sena liema raba ilu jinhadem minnu u minn uliedu ghal numru kbir ta' snin u dan ghaliex dina r-raba kienet precedentement tappartjeni lill genituri tieghu u jrrendi parti mid-dhul tieghu u ta' uliedu;

   2. lli l-intimat ma jaqbilx li r-rikorrenti ghandhom verament bzonn l-istess raba biex jahdmuh huma u dan kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza;

   3. Illi r-rikorrenti huma t-tnejn pensjonanti ukoll u ghalhekk rridu juru li huma ma ghandhom ebda impediment legali li jistghu jaghmlu xi xoghol jahdmu dan ir-raba

   4. Illi ma huwiex minnu li ulied I-intimat ghandhom negozju iehor li jiggestixxu;

   5. Salv ragunijiet ohra.

2. Provi

1. Sema x-xhieda ta' **Joseph Degabriele** moghtija fit 23 ta' Novembru 2012 u ra id-dokumentazzjoni minnu esebita, ossija dokumentazzjoni fejn r-rikorrent Joseph Degabirele huwa registrat bhala bidwi 'full-time' (fol 23).

2. Sema x-xhieda ta' **Joseph Degabriele** moghtija fit 28 ta' Frar 2013 u ra id-dokumentazzjoni minnu esebita.

3. Sema x-xhieda ta' **Grace Degabriele** moghtija fit 28 ta' Frar 2013.

4. Sema x-xhieda ta' **Joseph Degabriele** moghtija fil 25 ta' Novembru 2013 u ra id-dokumentazzjoni minnu esebita, ossija sentenza moghtija mill-Bord, diversament ppresjedut, fil-kawza 'Grezzju Caruana vs Guzeppi Degabriele' moghtija fid 19 ta' Novembru 2002 (fol 43) kif ukoll rendikont tal-artijiet fil-pussess tar-rikorrenti mahrug mill-Ministeru ghar-Rizorsi u l-Affarjiet Rurali fid 19 ta' Novembru 2013 (fol 46).

5. Ra illi fil 25 ta' Novembru 2013 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhom ebda provi phra x'jippresentaw.

6. Sema x-xhieda in kontro ezami ta' **Joseph Degabriele** moghtija fil-4 ta' Gunju 2014, 18 ta' Frar 2015, 29 ta' April 2015 u 8 ta' Lulju 2015.

7. Sema x-xhieda in kontro ezami ta' **Grace Degabriele** moghtija fid 29 ta' April 2015.

8. Sema x-xhieda ta' **Mario Bajada,** rappresentant tal-Paying Agency moghtija fil 25 ta' Novembru 2015 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebit, ossija pjanta tal-art meritu tal-kawza odjerna, fejn gharraf lill Bord illi l-intimat qatt ma talab sussidju ghal tali artijiet.

9. Sema x-xhieda ta' **Ivan Cilia**, rappresentant tad-Dipartiment tas-Servizzi Socjali, fejn esebixxa dokumentazzjoni in konnessjoni mal-pensjoni illi jircievi r-rikorrent.

10. Ra l-affidavit ta' **Grazio Saliba** ippresentat mill-intimat fis 17 ta' Dicembru 2015 (fol 90)

11. Ra l-affidavit ta' **Faustino sive Wistin Pulis** ippresentat mill-intimat fis 17 ta' Dicembru 2015 (fol 91)

12. Ra l-affidavit ta' **Tonio Pulis**, iben l-intimat, ippresentat mill-intimat fit 13 ta' Jannar 2016 (fol 93)

13. Ra l-affidavit ta' l-intimat **Carmelo Pulis**, iben l-intimat, ippresentat mill-intimat fit 13 ta' Jannar 2016 (fol 94)

14. Sema x-xhieda ta' **Mario Bajada,** rappresentant tal-Paying Agency moghtija fil 25 ta' Novembru 2015 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebit, ossija serje ta' pjanti differenti ta' 34 bicca art registrati fuq Tonio Pulis, b'indikazzjoni dwar is-sussidju illi jinghata ghal kull bicca art. (fol 99 sa 136).

15. Sema x-xhieda in kontro ezami ta' **Tonio Pulis** mogthija fit 3 ta' Frar 2016 u ra id-dokumentazzjoni minnu esebiti, ossija rendikonti tat-Taxxa ghas-snin 2011 sa 2015.

16. Ra x-xhieda in kontro ezami ta' **Carmelo Pulis** moghtija quddiem l-Assistent Gudizzjarju in kontro ezami fid 9 ta' Marzu 2016.

17. Ra illi fis-27 ta' April 2016 il-Bord appunta lill-Perit Marie Louise Caruana Galwa u s-Sur Anthony Mifsud sabiex jassistu l-Bord.

18. Ra ir-rapport tal-Membri Teknici ppresentat fit 13 ta' Gunju 2016. (fol 173)

19. Sema l-kontro ezami ta' **Grezzju Saliba** illi sar fil 15 ta' Gunju 2016.

20. Sema l-kontro ezami ta' **Faustino sive Wistin Pulis** illi sar fil 15 ta' Gunju 2016.

21. Ra illi fil 15 ta' Gunju 2016 il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhomx aktar kontro ezamijiet x'jaghmlu.

22. Ra illi fil 11 ta' Jannar 2017, fuq talba tal-partijiet, l-Bord stieden lill-membri Teknici jaghmlu access sabiex jigi verifikat id-daqs taz-zewgt artijiet w il-lokalita' ezatt taghhom.

23. Ra illi waqt access mal-Membri Teknici illi sar fit 13 ta' Marzu 2017 gie stabbilit illi kellu jinstab il-pjanta annessa mal-kuntratt originali ta' qsim tal-artijiet, liema pjanta kellha tigi ppresentata mill-partijiet.

24. Ra illi fis 26 ta' April 2017 ir-rikorrent ippresenta kuntratt ta' divizjoni flimkien ma' pjanta taz-zewgt artijiet.

25. Ra illi l-Bord ghalhekk stieden lill-Membri Teknici jergghu jaghmlu access iehor u jirredigu rapport addizzjonali abbazi tal-pjanti hekk esebiti.

26. Ra ir-rapport addizzjonali tal-Membri Teknici ppresentat fl-20 ta' Gunju 2017. (fol 205)

27. Ra id-domandi in eskussjoni maghmulha mill-intimat lill-Membri Teknici fl-24 ta' Ottubru 2017, ghal liema domandi l-Membri Teknici rrispondew fl-14 ta' Novembru 2017 (fol 222).

28. Sema x-xhieda ulterjuri ta' **Tonio Pulis** moghtija in ezami u kontro ezami fit 18 ta' April 2018 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita ossija pjanti gia fil-pussess tal-Bord precendentement.

29. Ra illi fit 18 ta' April 2018 il-Bord iddikjara l-istadju tal-gbir tal-provi maghluqa u differixxa l-kawza ghat-trattazzjoni finali.

30. Sema t-trattazzjoni finali tal-abbli difensuri tal-partijiet, wara liema trattazzjoni il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum.

3. Konsatatzzjonijiet fattwali.

1. Jirrizulta, mill-provi presentati, illi r-rikorrenti Grace Degabriele, mart Joseph Degabriele, u l-intimat Carmelo Pulis, huma ahwa, lkoll ulied Antonio Pulis u Teresa nee' Palma.

2. Jirrizulta illi, wara il-mewt tal-genituri taghhom, l-partijiet Grace Degabriele u Carmelo Pulis wirt kwart indiviz kull wiehed ta' l-artijiet tal-genituri taghhom u, permezz ta' kuntratt ta' divizjoni illi sar fit 28 ta' Settembru 2005 (fol 199), lir-rikorrenti grace Degabriele missha tlett artijiet, li huma z-zewgt artijiet meritu tal-kawza odjerna, deskritti kif gej:

    (4) il-porzjon divisa ta' art tal-kejl superficjali ta' circa elfejn sitt mija u wiehed u ghoxrin (2621) metri kwadri, acessibbli minn sqaq pubbliku li jisbokka fi Triq il-Blajjiet, Marsascala, formanti parti mill-artijiet maghrufa "Ta' Tingir sive id-Sdiri Ta' Zonqor", konfinanti din l-art min-Nofsinhar mal-porzjon mmarkata ittra A numru tnejn (2A) kif deskritt fil-paragrafu precendenti beni tal-kondividenti, mit-Tramuntana mas-sqaq imsemmi, mill-Punent ma' beni ta' Ganni Pulis u mill-Lvant ma' beni tal-kondividenti, kif soggetta ghal qbiela versu l-komparenti Carmelo Pulis, altrimenti libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, mmarkata bl-ittra 'B' fuq l-pjanta annessa Dok 'Y'

    ....

    (9) il-porzjoni divisa t'art tal-kejl superficjali ta' circa elf u disgha u sebghin (1079) metri kwadri, accessibbli minn Triq il-Blajjiet, Marsascala, formanti parti mill-artijiet maghrufa "Tal-Blajjiet", konfinanti mit-Tramuntana ma' Triq il-Blajjiet, mill-Punent ma' beni tal-kondividendi u mil-Lvant ma' beni ta' Ganni Pulis kif soggetta ghal qbiela versu l-komparenti Carmelo Pulis, altrimenti libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, mmarkata bl-ittra D numru wiehed (D1) fuq l-annessa pjanta Dok 'Z'.

    .....

(11) il-porzjoni divisa t'art tal-kejl superficjali ta' circa tmien mija disgha u hamsin (859) metri kwadri, accessibbli minn passagg li jizbokka fi Triq il-Blajjiet, Marsascala, formanti parti mill-artijiet maghrufa "Tal-Blajjiet", konfinanti mit-Tramuntana mal-porzjoni mmarkata ittra C numru tnejn (C2) kif deskritt fil-paragrafu precedenti beni tal-kondividendi u minn kull rih ma' beni ta' Ganni Pulis, kif soggetta ghal qbiela versu l-komparenti Carmelo Pulis, altrimenti libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, mmarkata bl-ittra D numru tnejn (D2) fuq l-annessa pjanta Dok 'Z'.

3. Jirrizulta illi sa mill 1 ta' Dicembru 1995 ir-rikorrent huwa registrat mal-awtoritajiet bhala "self employed – full-time farmer" (fol 24), bil-biljett tar-registrazzjoni tal-biedja mad-Dipartiment ta' l-Agrikultura u Sajd Nru 3774 mahrug fl-4 ta' Ottubru 1995 (fol 36).

4. Jirrizulta wkoll illi r-rikorrent jahdem tmien bicciet art, lkoll art baghli, li huma lkoll ghandu bi qbiela. (fol 46 tergo).

5. Jirrizulta illi l-intimat Carmelo Pulis kien jahdem l-artijiet meritu tal-kawza odjerna, flimikien ma' artijiet ohra, lkoll artijiet ta' missierhom, flimkien ma' l-stess missieru sakemm aktar minn erbghin sena ilu missieru, li eventwalment miet fis-sena 1980, halla x-xoghol kollu f'idejn l-intitimat.

6. Jirrizulta illi mis-sena 2004 'l quddiem, l-intimat waqaf jahdem l-eghlieqi u huwa t-tifel tieghu, Tony Pulis, illi qed jahdem l-eghlieqi tal-intimat, inkluz dawk meritu tal-kawza odjerna.

7. Jirrizulta illi skond dokumentazzjoni mahruga mill-Ministeru ghall-Izvilupp, Sostenna ghall-Ambjent u Tibdil fil-Klima fis 26 ta' Novembru 2015, Tony Pulis ghandu registrat f'isemu erbgha u tletin (34) bicca art illi qieghed tibbenefika minn sussidji varji tal-Gvern. (fol 134-136).

4. Konstatazzjonijiet Peritali

1. Jirrizulta illi fis-27 ta' April 2016 il-Bord qabbad lill-Perit Marie Louise Caruana Galea u s-Sur Anthony Mifsud, li ghamlu access fl 1 ta Gunju 2016 u eventalment irrelataw fit 13 ta' Gunju 2016, fejn qalu s-segwenti: (fol 173 sa 182)

Osservazzjonijiet mill-punt agrikolu - Ghalqa Taz-Zonqor Mscala

Kif mifthiem sar access nhar I-Erbgha 1 ta' Gunju f'nofsinhar fuq l-ghelieqi suggett ghar-rikors nru 6/2010 fiz- zona maghrufa bhala Tal-Blajjet u Taz-Zonqor, Marsascala. Kienu prezenti r-rikorrenti Joseph u martu Grace Degabriele u l-intimati Carmelo u ibnu Tony Pulis.

L-ewwel ghalqa maghrufa bhala Taz-Zonqor ta' kejl superficjali 3252 metri kwadri (skont LPIS Parcel ID: 11674, CSP ID: MCLO-6070-00016 e u pjanta a fol 117 ezibiti fl- atti) ghandha d-dhul taghha minn fuq sqaq fi Triq Zonqor. Il-wicc kien qamh li kien diga nhasad. F'din I-ghalqa ma kienx hemm sigar u ma kien hemm ebda sors ta' ilma jew kmamar.

Osservazzjonijiet ta' strutturi fl-ghalqa in kwistjoni - Ghalqa Taz-Zonqor Mscala

Ma hemm l-ebda strutturi f'din I-ghalqa. Peress li din l-ghalqa tinsab fuq terran imtarrag, il- hajt tas-sejjieh gholi huwa dak li qed izomm il hamrija tal-ghalqa ta' fuq. Dan il-hajt jinsab fi stat tajjeb. Il-hajt oppost ta' dan huwa prattikament livell il-hamrija.

Osservazzjonijiet mill-punt agrikolu - Ghalqa Tal-Blajjet Mscala

It-tieni ghalqa maghrufa bhala Tal-Blajjet u ta' kejl superficjali ta' 1722 metri kwadri (skont LPIS Parcel ID: 10305, CSP ID: MCLO-6069-00016 u pjanta a fol 101 ezibiti fl-atti) ghandha d- dhul taghha dirett minn fug Triq Zonqor. L-ahhar wicc tar-raba skont l-intimat kien patata. Mal-hajt ta' fuq kien hemm il-pajpijiet tat-tisqja li jindikaw li r-raba jissaqqa almenu mill-Harifa sar-Rebbiegha. Mistoqsi hemmx xi sors ta' ilma fuq ir-raba inkwestjoni, -intimat wiegeb li m'hemmx izda hu jgib ilma minn borehole f'raba iehor mahdum mill-istess intimat.

Fir-raba kien hemm ukoll kamra u mansab antik li ilu ma jintuza tant li l-access ghall huwa mblukkat minhabba li hemm harga ta' bajtar tax-xewk madwar il-kamra. Sigar ma hemmx.

Osservazzjonijiet ta' strutturi fl-ghalqa in kwistjoni - Ghalqa Tal-Blajjet Mscala

Fl-ghalqa hemm kamra antika, mansab, li kienet mblukkata. L-attur qalilna li s-saqaf kien tat-travetti u briks u l-art kienet hamrija. Skont I-attur din il- kamra hija antiika hafna u l- esponenti tikkonferma dan minn oservazzjoni vizwali.

Il-maggur parti tal-hitan tas-sejjieh mwaqqajn u jidher li ma kien hemm l-ebda sforz ta' manutenzjoni ta' dawn il-hitan matul il-medda taz-zmien.

Konkluzjonijiet

B'kumment generali jista jinghad li z-zewgt ghelieqi jinhadmu izda l-hitan tas-sejjieh f'ghalqa tal-Blajjet huma, fil-maggur taghhom, borg gebel tas-sejjieh u mhix hitan mibnija skond is-sengha u l-arti.

2. Jirrizulta illi wara tali rapport, l-esperti, fuq talba tal-partijiet regghu accedew fuq il-post fit 13 ta' Marzu 2017, fejn gie indikat illi jenhtieg pjanta dettaljata mill-partijiet stante illi l-partijiet ma kienux qed jaqblu fuq l-entita' tal-artijiet. (fol 195-196)

3. Jirrizulta illi wara l-presentata ta' tali pjanta da' parte tar-rikorrent, l-Membri Teknici regghu ghamlu access fid 9 ta' Gunju 2017 fejn accedew fuq l-art maghrufa bhala "Tal-Blajjet" illi

dwarha ma kienx hemm qbil dwar l-entita' taghham u ppresentaw ir-relazzjoni addizzjonali taghhom fl-20 ta' Gunju 2017 fejn qalu s-segwenti:

Osservazzjonijiet

Kif miftiehem sar access nhar il-Gimgha 9 ta' Gunju 2017 fis-siegha ta' wara nofs in- nhar sabiex jaccedu fuq l-art maghrufa bhala Tal- Blajet Limiti ta' Marsaskala. Kienu present biss ir-rikorrenti

Osservazzjonijiet mill-att agrikolu

Waqt l-access gie nnutat li anke f'dan il-kaz kien hemm pajpijiet fuq il-hajt li jindikaw li r-raba jissaqqa almenu mill-Harifa sar-Rebbiegha. Ir-rikorrent iddikjarat li l-lma jingieb permezz ta' pajpijiet minn borehole f'raba iehor. Hemm indikazzjoni li -ahhar prodott kiern patata. Sigar ma kienx hemm.

Osservazzjonijiet ta' strutturi fl-ghalqa in kwistjoni

Ma hemm l-ebda strutturi fl-ghalqa indikata B (vide document P1). Il-hitan tas-sejieh huma, fil maggor parti taghhom, imwaggajn. Il-kejl ma giex iverifikat imma l-esperti teknici qadu fuq il-kejl li kien hemm miktub fil-pjanta fol 204.

KONKLUZJONIJIET

Ir-raba mmarkat 'B' huwa porzjon fuq in-naha ta' gewwa tal-ghalqa li skont il-pjanta sottomessa ghandha kejl superficjali ta' 859 metri kwadri. Fuq il-post ma kienx hemm marki biex jindikaw fejn qieghda d-divizjoni tar-raba. Ta' min jirrimarka li jekk il-Bord jaccedi ghat- talba tar-rikorrent, il-periti legali huma tal-fehma li jrid jigi stabilit de facto fejn qieghda d-divizjoni u barra minn hekk jigi stabiliti ukoll l-access [dhul] ghal dan il-porzjon ta' raba. Dan japplika ukoll ghall-kaz l-iehor tal-porzjon l-iehor [kejl ta' 1079 metri kwadri] mmarkat 'A' fuq l-istess pjanta sottomessa u suggett tal-istess rikors ghax irid jithalla access ghar-raba rimanenti fuq in-naha ta' wara tal-istess ghalqa u tigi ukoll stabilita fejn qieghda d-divizjoni.

4. Jirrizulta illi l-intimat ghamel domandi in eskussjoni lill-Membri Teknici (fol 218), illi ghalihom rrispondew fil-limiti tal-inkariku taghhom (fol 222)

5. Jirrizulta, minn dawna z-zewgt rapporti, li l-esperti setghu jikkonstataw is-segwenti:

   a) l-art maghrufa bhala 'Taz-Zonqor', kellha l-wicc taghha li wera illi kien hemm qamh li kien inhasad meta accedew fuq l-art fl-1 ta' Gunju 2016. Jidher illi l-ghalqa ma kellha ebda sigar u ebda sors ta' ilma jew kmamar filwaqt illi l-hajt kien jinstab fi stat tajjeb.

   b) L-art maghruha bhala 'Tal-Blajjet', kienet tikkonsisti f'zewgt artijiet vicin ta' xulxin, wahda tal-kejl ta' 1,079 metri kwadri [mmarkata A a fol 209] u ohra tal-kejl ta' 859 metri kwadri [mmarkata B a fol 209]. Jidher illi l-wicc taghha wera li l-ahhar prodott kien patata u li kien hemm pajpijiet ta' tisqija li jindika li r-raba tissaqqa mill-Harifa sar-Rebbiegha, jigifieri hija art 'baghli', liema tisqija sir minn borehole li tinsab geww ghalqa ohra illi Tony Pulis ghandu. Jirrizulta illi fl-ghalqa immarkata 'A' hemm kamra u mansab antik illi mhux utilizat u mhux accessibbli filwaqt illi fis-sewgt porzjonijiet art,

il-hitan tas-sejjiegh huma mwaqqghin u ma sar ebda sforz ta' manutenzjoni fuq dawna l-hitan matul medda ta' zmien.

5. Konstatazzjonijiet legali

1. Jirrizulta illi talba rikorrenti hija **<u>unikament</u>** ibbazata fuq it-talba tal-bzonn, jigifieri l-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199, u ghalhekk konsiderazzjoni fattwali ohra mhux konnessi ma' tali talba illi setghu irrizultaw waqt il-proceduri odjerni ma ghandhom ebda rilevanza ghall-proceduri odjerni.

2. Jirrizulta pacifikament akkolt fil-gurisprudenza nostrana illi talba bhal dik in dizamina ma tisghax tkun akkolta semplicement fuq dikjarazzjoni ta' bzonn da parti tas-sid rikorrenti izda jehtieg ezami approfondit li ghandu jkun fuq tlett livelli kif enuncjat fil-kawza '**Jane armla minn John Mary Calleja et -vs- Francesco Calleja et**", deciza mill-Qorti tal-Appell (sede inferjuri), fis-6 ta' Ottubru 2000, fejn gie intikat illi skond it-test tal-ligi

   "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.;"

3. Jirrizulta illi, ghal dak illi jirrigwarda l-ewwel stadju kif fuq indikat taht (a) fis-sentenza precitata, intqal fis-sentenza "**Mario Mizzi et -vs- Victor Stellini**", deciza mill-Qorti tal-Appell (sede inferjuri), fit-23 ta' Gunju 2000, 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."

4. Jirrizulta illi dwar l-element tal-htiega imsemmija fil-Ligi illi trid tigi ppruvata mir-rikorrent, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Giovanna Spiteri et vs Loreto Zerafa et** deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' Lulju 2008

   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;

5. Fil-kawza **Baldacchino Holdings Limited vs Carmelo Spiteri**, deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-14 ta' Jannar 2015, **- Appell Inferjuri 14/1/15,** l-Qorti hemmhekk ghaddiet biex taghmel riassunt dwar l-importanza fundamentali fuq il-principji tal-bwona fede u tal-bzonn genwin meta qalet is-segwenti:

"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)*

6. Ikkunsidrat l-element tal-bzonn u l-htiega tal-'buona fede'bhala bazi sabiex tali element jigi kkunsidrat favorevolment, hemm element iehor illi ghandu jigu kkunsidrat mill-Bord, ossija jekk l-art hijiet fonti importanti ghall-kerrej. Hu pacifikament akkolt fis-sentenza **Nazzareno Farruga vs John Aquilina** deciza mill-Qorti tal-Appell (sede inferjuri) fid-29 ta' April 1996 illi

> *"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".*

6. Konsiderazzjonijiet tal-Bord

1. Jirrizulta illi r-rikorrenti ma ghandu ebda art illi taghha huwa propretarju u, ghalkemm huwa registrat bhala 'Full-time farmer' mal-awtoritajiet, huwa ghandu fil-pusess tieghu biss madwar tmien artijiet illi huma lkoll lilu mqabbla, u kellu fil-passat artijiet ohra fil-pussess tieghu izda gie spussessat minn tali artijiet wara azzjoni legali kontra tieghu mis-sidien;

2. Jirrizulta illi filwaqt illi l-art maghrufa bhala 'Taz-Zonqor' tidher illi kienet mizrugha bil-qamh, z-zewgt porzjonijiet tal-art illi jiffurmaw l-art propjeta tar-rikorrenti u maghrufa bhala 'Tal-Blajjet' tidher illi kienet mizrugha bil-patata.

3. Jirrizulta illi z-zewgt artijiet huma lkoll art 'baghli', fejn l-art tal-Blajjet fejn tinzara l-patata tissaqqa permezz ta' pajpijiet tal-irrigrazzjoni li jingiebu minn eghlieqi ohra illi ghandu fil-pussess tieghu Toni Pulis, iben l-intimat, u l-persuna illi qed jaghmel uzu mill-eghlieqi meritu tal-kawza odjerna.

4. Jirrizulta illi Toni Pulis, illi qieghed jibbenefika minn l-eghlieqi meritu tal-kawza odjerna, illi jmanti lill missieru anzjan u lill-mara tieghu, li tahdem ukoll, ghandu fil-pussess tieghu erbgha u tletin bicca art, li jinkludu wkoll dawna z-zewgt artijiet meritu tal-kawza odjerna.

5. Ma jirrizultax ippruvat illi l-artijiet meritu tal-kawza odjerna huma 'fonti importanti' ghall-intimat Carmelo Pulis u t-tifel tieghu Toni Pulis u ma jirrizultax illi dawna ser isofru konsiderevolment f'kaz illi l-art meritu tal-kawza odjerna tinghata lura lir-rikorrenti.

6. Ma jirrizultax ippruvat illi l-intimat u t-tifel tieghu ghamel xi benefikati fuq dawna l-eghlieqi izda gie ppruvat illi l-hitan fl-ghalqa maghrufa bhala 'Tal-Blajjet' ma kienux mizmuma kif rikjest, indikazzjoni cara illi ma ghandu ebda jedd ghall xi kumpens f'kaz illi l-art tittiehed lura mir-rikorrenti.

7. Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi r-rikorrenti, li huma ‘full time farmers’ certament jibbenefikaw minn ghalqa illi tkun propjeta’ taghhom u mhux biss bi qbiela, u jirrizulta ampjament ippruvat il-bzonn da’ parte taghhom illi jkollhom f’idejhom l-artijiet illi r-rikorrenti Grace Degabriele wirtet minghand missierha, illi jigi wkoll missier l-intimat, liema art certament ser tintuza ghal skopijiet agrikoli.

8. Ghaldaqstant, il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux jikkonsidra favorevolment it-talba rikorrenti.

7. Konkluzjoni

Il-Bord,

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

Wara illi ra ir-rapporti tal-abbli Membri Teknici tal-Bord

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi

Jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat u

Jilqa it-talbiet attrici kif dedotti, u ghalhekk

Jordna lill-intimat sabiex, fi zmien tlett xhur mill-lum, jivvakaw mill-ghalqa maghrufa bhala ‘Taz-Zonqor’ u mill-ghalqa maghrufa bhala ‘Tal-Blajjiet’, kif deskritti fil-pjanti a fol 205 u 206 tal-process rispettivament, u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess ta’ l-istess eghlieqi wara t-trapass tal-periodu ta’ tlett xhur stipulat hawn fuq.

Spejjez tal-proceduri kollha a kariku tal-intimat.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur