MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2008

Appell Civili Numru. 18/1987/1

Dott. Mark Said f' isem u ghan-nom u bhala Direttur tas-socjeta` AG & AD Development Limited

vs

Vincenzo Grixti;
u b' digriet ta' l-1 ta' Frar 1994 Emanuel Spagnol u Joseph Desira gew awtorizzati jintervjenu fil-kawza *in statu et terminis*; u b' digriet tat-2 ta' Marzu 1998 Emanuela Grixti mart Vincenzo Grixti u Carmen mart Gianni Cassar, Michael, Caterina mart Carmelo Mifsud u Vincent ahwa Grixti stante l-mewt ta' Vincenzo Grixti fis-27 ta' Lulju 1996

Il-Qorti,

Fil-25 ta' Settembru, 2006, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-28 ta' Lulju 1987 fejn esponew:

Illi l-intimat jikri minghandu l-artijiet tal-kejl ta' cirka elfejn mitejn u hamsin (2250) metri kwadri fil-kontrada "Ta' Hajt il-Wied", Zejtun, u artijiet ohra tal-kejl ta'cirka tlett elef u disa' mija (3900) metri kwadri fil-kontrada "Tat-Taflija", Zejtun, ilkoll bid-dritt tal-access ghalihom rispettivament, bil-kera globali ta' dsatax-il Lira (Lm19) li jithallas fil-11 ta' Novembru ta' kull sena b'lura.

Illi s-socjeta' esponenti ghandha bzonn taghmel uzu mill-imsemmija artijiet ghal skopijiet agrikoli ai termini tal-Artikolu 4(2) (b) tal-Att XVI tal-1967, u illi wkoll l-intimat ilu ma jhallas qbiela ghal numru kbir ta' snin, minkejja li anke gie debitament interpellat ufficcjalment (Dok A), u barra minn hekk halla l-istess artijiet mitluqa, stante wkoll li dawn l-artijiet ma jikkostitwixxux l-ghejxien tieghu, u l-istess artijiet mhumiex raba' saqwi.

Ghaldaqstant, jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrent nomine jirriprendi l-pussess tar-raba' fuq imsemmija minhabba l-premessi ragunijiet.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-rikors tat-18 ta' April, 1988 fejn espona:

Illi fir-rikors fl-ismijiet fuq premessi l-esponent nomine, wara li espona ragunijiet validi fil-ligi ghat-talba tieghu, talab li dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi pussess ta' raba' u artijiet tal-kejl ta' cirka tlett elef u disa' mija (3900) metri kwadri fil-kontrada, inter alia, "Tat-Taflija", Zejtun, bid-dritt tal-access ghalihom.

Illi dawn l-istess artijiet huma mikrija mill-intimat bil-kera globali ta' dsatax-il lira (Lm19) li jithallas fil-11 ta' Novembru ta' kull sena b'lura, u illi din il-kera tkopri wkoll artijiet ohra tal-kejl ta' cirka ta' erbatax-il elf sitt mija u tnax-il metru kwadru (14,612m²) fl-istess kontrada "Tat-Taflija", iz-Zejtun, konfinanti mit-tramuntana ma' beni tal-Baruni Azzopardi Zammit, min nofs-inhar ma' beni tan-Nutar Dottor Emanuele George Cefai u ohrajn u punent ma' beni tal-Baruni Azzopardi Zammit, liema artijiet ohra gew akkwistati mis-Socjeta' AG and AD Development Limited b'titolu t'Enfitewsi temporanja b'att tan-Nutar Dottor Eugene Montanaro tal-21 ta' Marzu, 1988.

Billi, kif ga' gie premess fir-rikors originali fuq imsemmi, s-socjeta' esponenti ghandha bzonn taghmel uzu wkoll minn dawn l-artijiet ghal skopijiet agrikoli ai termini tal-Artikolu 4(2) (b) tal-Att XVI tal-1967, u l-istess artijiet ma jikkostitwixxux l-ghejxien tal-intimat, u mhumiex raba' saqwi, imbarra ghar-ragunijiet l-ohra kollha validi fil-ligi u ndikati fir-rikors originali;

Ghaldaqstant, jitlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrent nomine jirriprendi l-pussess ukoll tal-artijiet agguntivi fuq imsemmija minhabba l-premessi ragunijiet.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat Vincenzo Grixti fis-7 ta' Settebmru, 1987 fejn espona:

Illi preliminarjament l-esponent jeccepixxi n-nullita' tar-rikors stante li ma jezisti ebda Bord ta' Qbejjel;

Illi bla pregudizzju u in linea preliminari wkoll, l-esponenti jeccepixxi n-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju;

Illi bla pregudizzju u fil-meritu, mhuwiex minnu li s-socjeta' rikorrenti ghandha bzonn l-art ghall-iskopijiet agrikoli u fi kwalunkwe kaz l-ligi ma

tikkontemplax ripresa abbazi ta’ l-artikolu citat minn socjeta’;

Illi dejjem bla pregudizzju, mhuwiex minnu li l-esponent gie debitament interpellat skond il-ligi biex ihallas il-qbiela u fi kwalunwke kaz kull nuqqas ta’ hlas kien dovut ghall-mankanzi u tortijiet tas-socjeta’ attrici u l-awturi taghha li kienu jibghatu lura l-qbiela lill-esponent u jzommu l-librett tal-ircevuti;

Illi in oltre, mhuwiex minnu li l-artijiet in kwistjoni ma humiex qed jinhadmu anzi qed jinhadmu tant assidwarment li huwa font importanti hafna ghall-ghixien tieghu;

B’riserva ta’ eccezzjonijiet ulterjuri.

Ikkunsidra:

1. Il-Bord kif presedut beda jiehu konjizzjoni ta’ din il-kawza fid-19 ta’ Settembru, 2003.

2. Ra li l-ewwel zewg eccezzjonijiet gew imsewwija waqt il-proceduri.

3. Ra d-digriet tieghu li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Fredrick Valentino u l-PL Anthony Mifsud. Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti.

4. Illi l-periti msemmija kellhom jaghmlu diversi accessi matul dawn il-proceduri li ilhom sejrin dsatax-il sena u fl-ahhar il-Bord ghadda ghas-sentenza biex iwettaq il-haqq.

5. L-ewwel kawzali tar-rikors hija l-bzonn “ghal skopijiet agrikoli”. Din il-kawzali tissemma fit-tieni paragrafu fir-rikors. Fl-istess waqt dawn il-htigijiet agrikoli intefghu taht l-“artikolu 4(2)(b) flok taht l-artikolu 4 (2)(a). Minn naha intimata, fit-twegiba, issottomettiet “inter alia” li ‘mhuwiex minnu li s-socjeta’ rikorrenti ghandha bzonn l-art ghal

skopijiet agrikoli…”. F’nota pprezentata fl-24 ta’ Novembru, 2000 (fol 140-144) jissemmew zewg kawzali: ‘bzonn ghal skopijiet agrikoli u bzonn ghal kostruzzjoni’. Dwar dan ir-rikorrent messu fisser ezatt x’ried jghid kif titlob il-ligi specjali u mhux izidu kif jaqblilhom.

6. In re “Philip Cutajar et vs Giuseppa Attard” deciza fil-5 ta’ April, 2006 l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fissret li :

> “ma jidher li hemm xejn fil-ligi specjali li jipprekludi lis-sid milli jirreklama lura r-raba lokat inbazi anke ghall-kumulu ta’ ragunijiet fost dawk elenkati fis-subinciz (2) ta’ l-istess artikolu 4. Ragunijiet dawn li mill-kontenut taghhom huma suddivizi taht zewg ipotesijiet generali. Il-wahda, bazata fuq il-bzonn (1) ghal skopijiet agrikoli mis-sid personalment jew minn xi membru tal-familja (sub paragrafu (a) jew ghal skop ta’ kostruzzjoni, basta li ma jkunx raba saqwi (sub paragrafu (b). L-ipotesi l-ohra tirrigwarda l-kaz fejn jidhirlu li d-dritt tieghu gie vjolat (subparagrafu (c) sa subparagrafu (f).

7. F’dawn il-proceduri t-talba kienet imsejsa fuq kawzali ta’ bzonn ghall-agrikoltura u ‘t-tharis tad-drittijiet naxxenti mid-diversi ragunijiet distinti fost dawk preskritti fl-artikolu 4(2)”. F’dan ir-rikors, almenu hekk qed isostnu r-rikorrenti, hemm it-talba b’referenza ghal artikolu 4(2)(a) u 4(2)(b) it-tnejn imsejsa fuq bzonn. Ir-rikors fl-ahjar ipotesi ma hu car xejn.

8. Il-kelma ‘jehtieg’ fil-paragrafu 4(2)(a) “timplika bzonn u mhux merament volonta’. Htiega din li ghandha dejjem ikollha rabta ma’ xi haga mposta minn necessita’ u immirata biex tissodisfa xi bzonn (tas-sid) jew tal-familja tieghu (Anthony Abela et vs Francis Degabriele, Appell 9 ta’ Lulju 1999). Ghalkemm dak il-bzonn mhux relatat ma’ xi kriterju partikolari, hu cert pero’ li dan ma jridx ikun

inventat jew ghas-semplici pjacir, jew kapricc, jew suggett minn inkjejja, jew ukoll ispirat minn animu ta' spekulazzjoni. Is-sens logiku jiddetta li l-interpretazzjoni ghandha tikkoncilja, b'mod ragonevoli, u skond dak li hu gust u ekwu l-interessi konfliggenti tas-sid u tal-kerrej. Dan fis-sens li jigi accertat jekk verament jissustiex grad ragonevoli ta' bzonn fis-sid ghax altrimenti l-kerrej gabillott ma ghandux jigi disturbat inutilment u bla bzonn fit-tgawdija tar-raba lokat lilu. Jitnissel minn dan kollu illi l-interess tas-sid ma jridx ikun fondat fuq pretenzjonijiet kwalsiasi imma ghandu jkun biss salvagwardjat jekk, u, una volta, jinstab li dak l-interess u dak il-bzonn ikunx konsistenti ma' l-iskopijiet agrikoli, skond il-vot tad-disposizzjonijiet tal-ligi, u fuq kollox, fuq l-istregwa tal-korrettezza u tal-buona fede" ('Francis Zammit et vs Joseph Zammit et', Appell 8 ta' Gunju, 2006).

9. Dwar l-artikolu 4(2)(b) issir referenza ghad-diskors ta' l-Onorevoli Ministru tal-Gustizzja Dottor Tommaso Caruana Demajo li meta kien qed jippilota l-ligi fil-Parlament (seduta 22 ta' Frar 1967, pubblikazzjoni a para 4048-4049)

> "……. meta sid il-kera jaghmel talba quddiem il-Bord biex jiehu lura l-pussess tar-raba ghal kostruzzjoni tal-bini, necessarjament irid ikollu l-permessi kollha mehtiega mid-Dipartiment tal-P.A.P.B. Naturalment il-Bord jesigi minghand is-sid il-prova li huwa fil-fatt irid ir-raba biex jibni…… il-Bord mhux sejjer jilqa' t-talba tas-sid jekk ma jgibx l-ahjar prova li f'dan il-kaz hu l-permess tal-P.A.P.B." (ara wkoll "E. Fenech vs M Mercieca et" Appell Civili, 26 ta' Jannar 1968, "A Saliba vs M Caruana", Appell Civili 28 ta' Mejju 1996, "Manduca et vs Vella et" Appell 26 ta' April 2002; "Jensen Testaferrata pro et noe vs Galea", Appell 4 ta' Mejju, 2005).

10. Iz-zewg subparagrafi fuq imsemmija juzaw il-verb ‘jehtieg’. Hemm differenzi bejniethom bhal ad exemplum il-harsien ta’ raba’ saqwi fil-para 4(2)(b). F’dan is-subartikolu ‘r-raba’ ser tinbidel id-destinazzjoni tieghu. Fih hemm il-harsien jekk ikun hemm razzett. Jekk it-talba tintlaqa’ irid jithallas kumpens lill-bidwi skond il-kas. F’kull kaz huwa s-sid li jrid fl-ewwel stadju jipprova l-bzonn mhux kif jinghad fin-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti dwar l-artikolu 4(2)(a) kif ukoll fir-rikors. Il-Bord ma jasalx biex ighid li b’mod assolut is-subartikoli msemmija jeskludu lil xulxin imma s-sid irid jghid x’ser jaghmel.

11. Is-socjeta’ attrici ghandha l-ghan li tezercita’ attivita’ agrikola kif ukoll hidma ta’ negozju. (Memorandum and Articles of Association). Gie sottomess li s-socjeta’ attrici qieghda f’diffikultajiet finanzjarji u ghalhekk tehtieg l-art. X’ser taghmel bl-art ma jirrizultax. Jekk trid tisprkula l-art, <u>dejjem jekk,</u> m’ghandhiex il-‘bzonn’ li ssemmi l-ligi kif imfissra mill-gurisprudenza. Gie sottomess ukoll li s-socjeta’ ghandha biss din l-art, trid tizviluppaha u qabel ma tehodha f’idejha ma tistax tizviluppaha. Kollox qed jithalla fl-arja. Ma jirrizultax bzonn taht iz-zewg subincizi fuq imsemmija.

12. Biex ikun inghad kollox, socjeta’ tista’ tehtieg art ghall-ghanijiet agrikoli, kuntrarju ghal dak li jinghad fir-risposta. Issir referenza ghas-sentenza in re “Boomer & Company Limited vs Nikola Vella” (Appell 16 ta’ Marzu, 2001):

> “ma kien hemm xejn x’ josta interpretazzjoni f’kaz ta’ socjeta’ li l-ghanijiet taghha jkunu proprju dovut li tikkonduci negozju fl-izvilupp ta’ art agrikola illi titlob ir-ripreza ta’ proprjeta’ taghha biex tahdimha hi stess fil-parametri ta’ dan l-inciz”.

(ara wkoll sentenza tal-Bord, 'Joseph Aquilina noe et vs Filippo Caruana et', 28 ta' Novembru 2005 pendenti quddiem il-Qorti ta' l-Appell).

13. Il-Bord dahal fil-kwistjonijiet kollha li tqajjmu u jichad kull talba fuq bzonn imhabba nuqqas ta' provi. Dan apparti l-konfuzjoni li holoq ir-rikors li ma giex imfassal tajjeb u fih nuqqasijiet kbar.

14. Fir-rikors jinghad:

> "stante wkoll li dawn l-artijiet ma jikkostitwixxux l-ghejxien tieghu, u l-istess artijiet mhumiex raba' saqwi". Ma jirrizultax li r-raba hu saqwi u dan jolqot biss il-bzonn, <u>dejjem jekk jigi pruvat,</u> b'referenza ghall-artikolu 4(2)(b) biss.

Ghal bqija l-gurisprudenza tghallem li:

> "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……. l-iter proceduralі 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 uzat ghal skopijiet argikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja. Din il-prova kellha ssir qabel kollox u fl-ewwel lok 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. Is-socjeta' rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet qed timposta l-provi.

Jerga' jinghad li ma gie pruvat l-ebda sura ta' bzonn.

15. Kawzali ohra hija n-nuqqas ta' hlas ta' qbiela ghal snin twal minkejja li saret interpellanza ufficjali. Skond il-ligi specjali s-sid jista' jerga' jiehu r-raba f'idejh jekk:

> "matul is-sentejn minnufih qabel id-data tar-terminazzjoni ghal zewg perijodi jew izjed, li jhallas il-kera, f'kull okkazzjoni, fi zmien hmistax-il gurnata mill-gurnata li fiha sid il-kera jkun talbu bil-miktub biex ihallas" (art 4(2)(e).

16. "Din id-disposizzjoni tixbah lid-disposizzjoni l-ohra relattivi ghall-kirjiet ta' fondi beltin fl-artikolu 9(a)(i) tal-Kapitolu 69, b'din id-differenza illi f'dan l-ahhar kaz il-ligi ma tesegix li l-interpellazzjoni trid tkun bilfors 'bil-miktub' kif, ghal kuntrarju, hekk tesigi fil-kaz ta' kirjiet rahlin. Jista' forsi jigi ragonat ukoll illi m'hemmx affinita bejn iz-zewg disposizzjonijiet f'aspett iehor. Hekk, mentri l-artikolu 9(a) (i) imsemmi jirreferi ghall-interpellazzjoni "dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed", fil-kaz in ezami l-ligi adoperat id-dicitura "f'kull okkazzjoni". B'danakollu fil-hsieb ta' din il-Qorti, dawk il-kliem jikkwalifikaw dawk l-ohra precedenti fit-test tal-ligi, u allura hu mifhum illi l-intima trid tkun ghal kull wahda miz-zewg perijodi jew skadenzi tal-qbiela li ma thallsitx, s'intendi, li din issir bil-miktub. Bl-adoperu ta' certa gurisprudenza li nterpretat id-dispost ta' l-artikolu korrispondenti tal-Kapitolu 69, jinsab ritenut illi biex l-inkwilin jigi kunsidrat moruz jehtieg li jkun baqa' hekk moruz fil-hlas ta' zewg rati tal-kera u illi ghal kull raba huwa jkun gie interpellat ghall-hlas u halla jghaddu hmistax-il gurnata mill-interpellazzjoni minghajr ma hallas ("John Mizzi et vs Paul Galea" Appell, 24 ta' Jannar 1964). Inqtal ukoll illi "jekk iz-zewg skadenzi jkunu maghqudin flimkien u ssir interpellazzjoni wahda, allura jgi maqtul l-iskop tad-disposizzjoni illi barra mill-iskadenzi ghandu jkun hemm l-interpellazzjoni fil-

kaz almenu ta' zewg skadenzi" (Nazzareno Farrugia propio et nomine vs Lorenzo Bonnici et, Appell 10 ta' Novembru 1941). Kif ulterjorment imfisser b'referenza espressa ghal din l-ahhar sentenza "dik is-sentenza tghallem illi, ghalkemm hu minnu illi l-istima setghet tinkludi aktar minn skadenza wahda, l-ligi trid li jkun hemm zewg stimi ta' hlas ta' kera ghal skadenzi differenti, b'mod li l-interpellazzjonijiet ikunu jassiguraw illi s-sid, ghal darbtejn, fuq xulxin, anke jekk mhux necessarjament konsekuttivi, ikun talab il-hlas ta' kera dovut minghand l-inkwilin li jibqa' 'inadempjenti ghal zmien hmistax-il gurnata mid-data ta' l-istima' (Gasan Properties Limited vs Avukat Dottor Joseph Bonello nomine, Appell 10 ta' Jannar 2000).

17. F'dan il-kaz saret ittra ufficjali fl-20 ta' Lulju **19 ?** Kopja ta' l-ittra giet prezentata u accettata mill-Bord kif dak iz-zmien presedut. Saret sgur interpellazzjoni wahda u jekk saret fl-20 ta' Lulju 1987 (?) ma thallewx lanqas hmistax-il gurnata biex jigi pprezentat ir-rikors. Li r-rikors hu interpellazzjoni kif sottomess, mhux korrett. Hu x'inhu t-talba mibnija fuq din il-kawzali mhix qed tigi milqugha billi saret biss interpellazzjoni bil-miktub wahda kif ighid ukoll ir-rikors.

18. Kawzali ohra hija li l-artijiet thallew mitluqa. Dak sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet li r-raba qieghed f'idejn terzi persuni u mhux f'idejn l-intimat Grixti, bl-ebda mod ta' twassal biex jinghad li r-raba thalla mitluq. Li mill-ghalqa l-awtoritajiet ghaddew biex mill-impjant ghat- tisfija mhux htija tal-bidwi.

19. Il-Bord iddiskuta r-rapport mal-periti li kif intqal ghamlu diversi accessi. L-ahhar rapport hu l-importanti (fol 154 hi pjanta 155 –spustat minn postu u qieghed pagna 156). Fil-paragrafu 4 tar-rapport hemm l-ghalqa imsejha ta' Emanuel Spagnol (para B) li thaddan cirka hamest itmiem

(5T). Fil-fehma tal-periti din il-parti tar-raba giet kummercjalizzata, qed tintuza ghall-annimali u mhux bhala ‘raba’ skond it-tifsira tal-Ligi. Il-periti jsemmu s-sigar ta’ l-eucalyptus, barrin, tigieg, trobbija ta’ fniek. Ma jistax jinghad li din il-parti tar-raba qed tinhadem. Fl-istess rapport (para D) hemm referenza ghall-parti mir-raba ta’ cirka tlett (3) itmiem li ‘hija kollha qed tintuza ghat-trobbija ta’ l-annimali fosthom baqar, naghag u majjali.

20. L-intervenuti fil-kawza ghamlu rikors (fol 61) biex jidhlu fil-kawza ghax “Emanuele Spagnol jiddetieni hamest itmiem filwaqt li Joseph Desira ghandu tlett itmiem, b’razzett bil-permess tal-majjali”. Mix-xhieda ta’ mart Vincenzo Grixti, Spagnol u Desira ilhom hemm (fol 73).

21. Il-Bord ma ghandu xejn aktar quddiemu. Il-kawza bdiet snin ilu, tmexxiet hazin miz-zewg nahat li ntilfu fuq affarijiet li ma kellhomx x’jaqsmu mal-proceduri. Minn naha l-ohra l-Bord ma jistax iwarrab ir-rapport tal-periti kif ma jistax iwarrab ir-rikors a fol 61 fejn Spagnol u Desira tellghu li jidhlu fil-kawza minhabba razzett u bhejjem.

22. Il-Bord hu tal-fehma li parti sewwa mill-art thalliet mitluqa fis-sens li tbiddlet id-destinazzjoni taghha zmien ilu u fuq din il-kawzali t-talba ghall-izgumbrament ser tigi milqugha.

23. Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-Bord waqt li jichad it-talba ghat-tkeccija fuq il-kawzali ta’ bzonn ghall-ghanijiet agrikoli, fuq il-kawzali ta’ bzonn skond l-artikolu 4(2)(b) fuq il-kawzali ta’ nuqqas ta’ hlas ta’ kera, jilqaghha fuq il-kawzali ta’ telqa tar-raba ghal zmien twil. Kawzalijiet ohra msemmija fin-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti imma li m’humiex qeghdin fir-rikors il-Bord ma jistax jidhol fihom. Billi gew michuda l-kawzali kollha barra l-ahhar wahda s-socjeta’ rikorrenti thallas l-ispejjez taghha, l-intimati Grixti jhallsu l-ispejjez taghhom, l-intervenuti fil-kawza ihallsu l-ispejjez taghhom.

> Ghal ghal ta’ tkeccija l-Bord jaghti tlett (3) xhur zmien millum.”

L-ebda wiehed mill-kontendenti fil-kawza quddiem il-Bord ma jidher li kkuntenta ruhu b’ din is-sentenza u lkoll kemm huma ghaddew biex, separatament, appellaw minnha;

Jezisti certu xebh fl-aggravji sottomessi mill-imsejjah fil-kawza Emanuel Spagnol u dawk ta’ l-intimata Emanuela Grixti u wliedha, subentrati fil-gudizzju wara l-mewt ta’ Vincenzo Grixti. Sostanzjalment, huma jissottomettu li:

(1) Il-Bord iddecieda *extra petita* meta ha konjizzjoni tal-kontenut tar-rikors tat-18 ta’ April 1988 meta l-istess kien gie irtirat mir-rikorrenti *nomine* bil-verbal tat-30 ta’ Settembru, 1988;

(2) Ghall-iskop ta’ verifika l-periti teknici tal-Bord adottaw pjanta li ghalkemm turi l-estensjoni ta’ l-art li s-socjetajiet rikorrenti jghidu li akkwistaw, ma tikkorrispondix ghad-daqs ta’ l-art reklamata lura bir-rikors promotorju. Isegwi, li bis-sentenza tieghu l-Bord ikkoncedilhom ir-ripresa ta’ estensjoni ta’ art ferm in eccess ta’ dak il-kejl ghal liema tirreferi t-talba originali taghhom;

(3) Ir-rikors promotur jikkontjieni diversi difetti u nuqqasijiet ghalbiex dan ikun jiswa skond il-ligi;

(4) Fil-mertu, il-konkluzjoni tal-Bord hi errata peress illi l-art minn dejjem intuzat ghall-iskopijiet intenzjonati, u cjoe, ghall-agrikoltura fejn din setghet tinhadem u ghat-trobbija ta’ l-annimali fil-partijiet fejn kien blati. Oltre dan, jezistu, imbaghad, certi aggravji singolari prospettati minn dawn l-appellanti. Hekk, Emanuel Spagnol, jissottometti li, *qua* intervenjent, id-decizjoni moghtija ma kellha qatt taghmel stat fil-konfront tieghu, mentri l-appellanti Emanuela Grixti tillanja illi la ma nstemghatx ix-xhieda taghha l-Bord ma setax jiehu stampa shiha tal-fatti biex ikun jista’ jiddeciedi b’ mod adegwat;

L-appell ta' l-intervenjenti l-iehor, Joseph Desira, hu cirkoskritt ghal dawn l-obbjezzjonijet:-

(1) *Qua* intervenjenti, it-talba tar-rikorrenti *nomine* ma setghetx tintlaqa' fil-konfront tieghu. Dan anke ghaliex l-iskop uniku tieghu biex jintervjeni fil-gudizzju kien mahsub biex juri illi l-intimat Vincenzo Grixti ma kienx il-kerrej wahdieni ta' l-art, gjaladarba l-kirja kienet diviza bejn diversi familji, u ghal skop ta' integrita` ta' l-istess gudizzju;

(2) Is-sentenza ma taghmelx accenn ghall-eccezzjonijiet sollevati minnu fil-mertu;

(3) Fil-mertu, il-parti diviza tieghu tal-kirja ma hijiex wahda ta' natura agrikola izda rurali in kwantu fiha ghandu r-residenza tieghu u fiha wkoll irabbi l-annimali;

Appella wkoll, incidentalment, ir-rikorrenti *nomine* b' dawn l-ilmenti:-

(1) Il-Bord ma kellux jichad it-talba tieghu bazata fuq il-kawzali "tal-bzonn", kif kontemplat mil-Artikolu 4 (2) (a) tal-Kapitolu 199;

(2) Il-Bord ma ppronunzjax ruhu dwar l-intervenuti fil-kawza, ossija dwar il-*locus standii* taghhom fil-gudizzju;

Puntwalizzati dawn l-aggravji sottoposti mill-kontendenti fil-kawza, il-Qorti jidhrilha li ghandha tibda biex tindirizza ruhha fuq il-gravam komuni relattiv ghal qaghda ta' l-intervenjenti fil-kawza;

Kif saput, l-ammissibilita` ta' l-intervent ta' terz f' kawza pendenti bejn partijiet ohra hi dik li t-talba tieghu biex jintervjeni tippresenta konnessjoni jew kollegament li tiggustifika li jkollok process simultaneju. In partikulari,

biex hu jsostni fil-konfront tal-partijiet jew ta' xi hadd fosthom, id-dritt proprju tieghu relattiv ghall-oggett sostanzjali tal-gudizzju, ossija dipendenti mit-titolu dedott fil-kawza. Jikkonsegwi minn dan illi l-intervenut jista' jippresenta ruhu bhala titolari ta' rapport guridiku konness ma' dak tal-*petitum* u tal-*causa petendi* dedotti fil-*lite* mir-rikorrenti kontra l-intimat jew in kwantu dak it-titolu tieghu hu dipendenti minn dan ta' l-ahhar. Dipendenza din li tista' ggiblu pregudizzju tad-dritt li tieghu hu jghid li hu titolari fl-ipotesi ta' sokkombenza tal-parti mharrka. Fil-kaz prezenti z-zewg intervenjenti jeskludu din id-dipendenza u, anzi, jaffermaw illi huma titolari indipendenti tad-dritt ta' lokazzjoni derivati lilhom mill-awtur taghhom u kerrej originarju Salvu Desira, nannu patern tal-mara ta' Emanuel Spagnol u buznannu ta' Joseph Desira (ara arblu geneologiku a fol. 85). Proprju dan ta' l-ahhar jippretendi fir-rikors ta' l-appell tieghu illi l-kirja hija diviza u li hu titolari ta' circa tlett itmiem mill-artijiet. Apparti ghall-mument jekk din is-sottomissjoni tieghu hijiex ukoll wahda valida o meno, huwa dottrinalment affermat illi l-intervenjenti la jista' jigi kkundannat u lanqas liberat. Kif ritenut, bhala terz ammess fil-kawza, hu jista' anke "*sostenendo la ragione sia dell' attore, sia del convenuto, ed altre volte pure i proprii diritti in confronto sia dell' uno che dell' altro, provocare una decisione entro i limiti dell' azione intentata, la quale stabilire certi fatti o certi diritti, siano favorevoli, siano contrari, a lui stesso senza essere liberato o condannato.*" (**Kollez. XVI P I p 117**. Ara wkoll b' abbracc ta' din l-istess enuncjazzjoni s-sentenzi a **Vol. XXXI P I p 321**, **Vol. XXXII P I p 477**, **Vol. XXXIV P II p 522** u **Vol. XLII P II p 902**, fost bosta ohrajn.) Hemm raguni ghal dan. Il-kawza ma gietx ukoll dedotta fil-konfront tieghu u fiha huwa ntrometta ruhu volontarjament, jew biex jipprevalixxi ruhu minn certi riflessi positivi jew biex jevita dawk negattivi tad-definizzjoni li r-rapport distint jista' jgieblu;

Ferma din il-konsiderazzjoni fuq l-istitut ta' l-intervenut fil-kawza, jibqa' l-fatt illi, kif taraha din il-Qorti, fil-kaz prezenti z-zewg intervenjenti appellanti dahhlu fil-proceduri biex isostnu d-drittijiet proprji taghhom u mhux tant biex isahhu

dak ta' l-intimat bl-espletament ta' xi attivita accessorja u subordinata ghal dik zvolta minn dan ta' l-ahhar. B' danakollu din il-Qorti ma tikkondividix il-fehma ta' l-intervenjenti Joseph Desira illi l-kirja kienet wahda diviza. Il-fatti juru illi l-kirja kienet baqghet wahda unika u indivizibbli anke jekk accettat li l-art setghet giet diviza f' xi zmien mis-successuri tal-kerrej originarju. Fl-ahjar ipotesi ghalih huwa ma setax jitqies hlief ko-inkwilin, flimkien ma' l-intervenjenti l-iehor u l-intimat;

Fl-ahharnett, biex anke tinghata twegiba lil certa sottomissjoni tar-rikorrenti *nomine*, jirrizulta mill-atti, senjatament id-digriet kontenut fil-verbal ta' l-1 ta' Frar 1994 (fol. 71) illi l-Bord kien sodisfatt illi l-intervenjenti iddemostraw dak l-interess guridiku (u mhux meru interess ta' fatt) li jispecifika l-Artikolu 960 tal-Kapitolu 12. Interess guridiku dan rilevanti kemm ghad-difiza tad-dritt taghhom proprju kemm fl-ezitu tal-kontroversja. Ma jistax allura jinghad illi l-Bord ma ppronunzjax ruhu dwar il-*locus standii* taghhom fil-gudizzju, meta dan kien ghamlu bid-digriet imsemmi li laqa' t-talba taghhom ghall-intervenzjoni *in statu et terminis*;

Jista' forsi jigi objettat *a posteriori* illi dak l-intervent taghhom fil-kawza ma kienx daqsant necessarju gjaladarba, jekk wiehed joqghod ghar-rikors promotur dak li kien effettivament qed jintalab b' ripresa mir-rikorrenti *nomine* kienet l-art fid-detenzjoni ta' l-intimat u mhux ukoll dik taghhom, akkwistata mis-socjetajiet lokaturi fil-mori tal-kawza b' kuntratt enfitewtiku tal-21 ta' Marzu 1988. Art din, li r-rikorrenti *nomine* ttanta b' rikors separat tat-18 ta' April 1988 jaggungi ma' dik l-ohra akkwistata anterjorment ghall-kawza biex jikkreja process wiehed dwar l-art kollha. Issa, apparti l-osservazzjoni li dan ir-rikors separat (fol. 7) qatt ma gie notifikat u ma giex lanqas finalment degretat bl-akkoljiment jew ic-cahda tieghu, u tali allura jkompli jsahhah il-fehma, suggerita minn uhud mill-appellanti, illi, fil-verita, dak ir-rikors kien gie ultimament, u flimkien ma' rikors iehor tal-31 ta' Mejju 1988, irtirat mill-istess rikorrenti *nomine*, skond il-verbal tal-Bord tat-30 ta'

Settembru, 1988 (fol. 12), jibqa' l-fatt, anke minn dak gja espost, illi, *qua* ko-inkwilini (u mhux ukoll, sub-inkwilini) l-intervenjenti kellhom kull dritt jidhlu fil-proceduri inizzjali. Jekk xejn, ghall-integrita` tal-gudizzju, u wkoll, s' intendi, biex f' dawn il-proceduri jressqu d-deduzzjonijiet proprji fl-ambitu tad-domanda tendenti ghall-evizzjoni. In parentesi, irid jinghad hawn, b' riflessjoni ta' certu kumment li sar, illi l-fatt li r-ricevuta tinhareg f' isem gabillott wiehed ma jeskludix li jkun hemm gabillotti ohra jahdmu bicciet divizi ta' l-art, (anke jekk il-qasma ma kienetx maghrufa jew akkonsentita mis-sid) u li jkunu huma wkoll ko-inkwilini taghha, anke jekk mhux direttament rikonoxxuti mis-sidien. Tabilhaqq, ma hemm xejn gdid jew barra mill-ordinarju f' dan, u anzi spiss hu l-kaz, fejn ikollok territorju kbir ta' art, illi jkun hemm diversi gabillotti jahdmu appezzamenti separati tieghu u dawn jghaddu sehemhom mill-qbiela lil dak fosthom li jintriga li jigborha u jghaddiha, flimkien ma' l-import ta' sehmu, lil sid l-art;

Indipendentement minn dan kollu s' issa rilevat, forsi r-rizoluzzjoni tal-vertenza x' aktarx tinsab fil-konsiderazzjoni li trid tinghata lill-portata tal-kawzali li fuqha l-Bord ghogbu jimpernja l-konkluzjoni tieghu ta' l-akkoljiment tat-talba, hekk oggett ta' l-aggravju principali fil-mertu da parti ta' l-intimat u ta' l-intervenjenti, u dik l-ohra tac-cahda tal-kawzali tal-bzonn, dwar liema r-rikorrenti nomine avvanza aggravju bl-appell incidentali tieghu, il-Qorti ser tghaddi biex tikkonsidra dan l-ahhar aggravju tar-rikorrenti *nomine*;

B' mod generali din il-Qorti ma tistax ma tosservax illi tabilhaqq din il-kawza twieldet taht stilla hazina. Dan mhux biss ghal fatt illi l-kawza twalet ezageratament, b' differimenti inutili u tibdil ta' diversi Avukati u Magistrati sedenti, imma wkoll ghal mod xejn guridikament preciz li bih ir-rikors promotur gie redatt, anke bi ksur ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 4 (1) tal-ligi specjali. Bizzejjed jinghad illi r-rikorrenti jikkazellaw il-bzonn taghhom tar-ripreza "ghal skopijiet agrikoli" taht l-inciz (b) ta' l-Artikolu 4 (2) tal-

Kapitolu 199, meta invece dan kellu jkun proprjament l-inciz (a). Naturalment, din il-Qorti ma tistax tokkupa ruhha mill-imprecizazzjonijiet fir-redazzjoni tar-rikors, li, incidentalment, dwarhom l-intervenut Emanuel Spagnol u l-intimata Emanuela Grixti ukoll jressqu aggravji u dan ghar-raguni illi l-ebda eccezzjoni f' dan is-sens ma tqajmet minnhom quddiem il-Bord, u dan lanqas okkupa ruhu minnhom b' xi osservazzjoni tieghu fis-sentenza appellata. Mhux lecitu allura li l-allegata nullita tar-rikors introduttiv tigi sollevata issa fl-istadju inoltrat tal-procediment;

Eliminat dan l-aggravju, hu dispost mill-inciz (a) ta' l-imsemmi Artikolu 4 (2) illi biex il-Bord jilqa' t-talba ta' sid il-kera bazata fuqu, dan irid jipprova li "jehtieg ir-raba' biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membri tal-familja personalment ghal perijodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni";

Ammess li skond ir-regoli ta' l-ermenewtika legali persuna morali, bhal ma hi kumpanija, mhix eskluza mid-dritt konferit lil persuna fizika taht dan l-inciz (ara "**Boomer & Company Ltd -vs- Nikola Vella**", Appell, 16 ta' Marzu, 2001), minn imkien mill-atti ma jirrizulta illi r-rikorrenti *nomine* gab prova minimali ta' l-allegat bzonn tieghu. Hadd mir-rapprezentanti tal-kumpanija ma offra x-xhieda tieghu, u ghalkemm gie veru pprezentat l-istatut socjali taghha (fol. 18) b' dimostrazzjoni ta' dak li kien l-objettiv primarju tat-twaqqif taghha, l-ebda prova ta' xi dettalji u pjanijiet ghall-izvilupp ta' l-art "ghal skopijiet agrikoli" ma ngiebet biex taghti fidi lil dan l-istess objettiv. Certament ma kellux ikun mistenni illi l-Bord jikkuntenta ruhu bis-semplici dikjarazzjoni generika tal-bzonn maghmula fil-korp tar-rikors promotur jew iserrah rasu ghax wiehed mill-objettivi hu "*to deal in manufacturing, industry and agricultural products and projects*". Jikkonsegwi illi l-appell incidentali huwa ghal kollox infondat, jekk mhux ukoll fieragh;

Issa l-kawzali li fuqha l-Bord iffonda d-decizjoni tieghu hi dik li l-kerrej “halla l-istess artijiet mitluqa”. Ghal Bord l-akkoljiment ta’ din il-kawzali hi arginata fuq ir-ragonament illi “tbiddlet id-destinazzjoni taghha zmien ilu”. Huwa bil-bosta evidenti ghal din il-Qorti illi fuq din il-kwestjoni jezistu certi punti li jridu jigu ccarati;

Ibda biex, mill-ispjegazzjoni fornita mir-rikorrenti *nomine* fin-Nota ta’ l-osservazzjonijiet tieghu quddiem il-Bord (fol. 140) huwa jenkapsula din il-kawzali fil-parametri ta’ l-inciz (d) ta’ l-Artikolu 4 (2). Fil-fehma tieghu, skond din in-Nota, l-abbandun jikkonsisti fil-fatt illi l-intimat kerrej halla parti sostanzjali tar-raba’ f’ idejn terzi persuni li qed jipprezentaw ruhhom bhala gabillotti. Il-Bord, wisq korrettement, osservalu illi din is-sottomissjoni tieghu ma twassalx biex jinghad li r-raba’ thalla mitluq. Zbalja pero` l-istess Bord meta ghadda biex jekwipara l-abbandun ma’ dak ta’ l-uzu divers li sar minn partijiet ta’ l-art lokata;

L-inciz (d) ta’ l-Artikolu 4 (2) jawtrozza r-ripresa tar-raba’ jekk is-sid juri, bi prova certa, illi “matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-ghalqa thalliet ma tinhademx ghal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skond il-kalendarju”. Dan igib li “ghal fini tal-kawzali l-importanti li jigi provat li r-raba’ ma jkunx qed jinhadem u jkun hekk mitluq ghall-perijodu bil-ligi stabbilit qabel il-prezentata tar-rikors” (“**Markiz John Scicluna -vs- Joseph Bezzina *et***”, Appell, 6 ta’ Ottubru 1999);

Mill-atti attendibbli hu maghruf illi l-intimat u l-intervenjenti kellhom f’ idejhom bicciet separati ta’ l-art izda, imbaghad, mhux konoxxut x’ kien l-iskop principali tal-kirja li giet konkjuza mal-kerrej originarju Salvu Desira. L-appellanti Joseph Desira jghid li l-kirja hi wahda rurali ghax fiha ghandu r-residenza tieghu u jrabbi l-annimali. Anke l-appellanti l-iehor Emanuel Spagnol jiddikjara li l-art ntuzat ghall-iskop duplici tal-kultivazzjoni tar-raba’ u tat-trobbija ta’ l-annimali. Dan mill-provi testimonjali ma jirrizultax. Jirrizulta, invece, mir-rapport tal-periti teknici tal-Bord illi

hemm raba' ikkoltivat ghat-tkabbir ta' l-ucuh (qamh u patata), partijiet ohra mhawlin sigar (taz-zebbug u ta' l-ewkaliptus) u ohrajn ghat-trobbija ta' l-annimali u ghall-hazna ta' affarijiet konnessi mal-biedja;

Din il-Qorti gja irrikonoxxiet drabi ohra f' xi sentenzi taghha illi jezistu arrangamenti lokatizzji ta' attivita` multiformi. Ad ezempju, il-kultivazzjoni tar-raba' flimkien ma' dak tat-trobbija tal-bhejjem. Il-provi f' dan il-kaz ma jissufragawx dan u allura l-Qorti jkollha taqa' fuq id-dispost tal-ligi komuni taht il-Kodici Civili applikabbli ghal kirjiet fejn din tobbliga lill-kerrej li jinqeda bil-haga lokata "ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt jew, jekk ma jkunx hemm ftehim bhal dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkustanzi" [Artikolu 1554 (a)];

Fil-kaz prezenti, ankorke l-Qorti kellha tinklina, bl-operat tal-presunzjoni kif tohrog mill-precitat dispost, ghal veduta li r-raba' mqabbel hekk jservi esklussivament ghall-uzu tal-kultivazzjoni agrikola, it-tibdil fl-uzu ta' partijiet tieghu, ma jirrientrax fil-qafas ta' dak li l-legislatur intenda bis-subinciz (d) ta' l-Artikolu 4 (2). Ir-raba' ma thalliex mitluq fit-termini ta' dan is-subinciz imma, se mai, f' partijiet minnu intuza ghall-ghanijiet ohra. Dan jista', tutt' al piu`, jammonta ghal sitwazzjoni ta' dak in-nuqqas jew vjolazzjoni ta' tharis tal-kondizzjoni tal-kirja, annoverat taht is-subinciz (f) ta' l-Artikolu 4 (2), izda mhux ukoll ghall-ipotesi kontemplata fl-inciz (d) tieghu. Ir-rikors promotur, kif formulat, ma jawtorizzax lil sid ir-raba' jirriprendi l-pussess lura tieghu ghal dik ir-raguni tal-ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja billi tali kawzali mhix dedotta. Jikkonsegwi illi l-Bord ma kellux jikkonfondi haga m' ohra u jiddeciedi fuq kawzali li l-parti ma tkunx ressqet ghal konsiderazzjoni u decizjoni tieghu dwarha;

Fil-kumpless, allura, ir-ragonament tal-Bord fuq dik tal-bazi li "d-distinazzjoni ta' l-art tbiddlet zmien ilu" ma kellux jinkwadra ruhu f' dik tal-kawzali ta' raba' mitluq jew zdingat, ghal liema proprju kienet mahsuba, bl-

applikabilita` ta' l-inciz (d) ta' l-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 199.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-appell incidentali, tilqa' l-appell principali fil-mertu u b' hekk thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'. Fic-cirkustanzi tal-kaz l-Qorti jidhrilha li huwa gust u xieraq li kull appellant, sija principali jew incidentali, jhallas l-ispejjez proprji ta' l-appell introdott minnu.

< Sentenza Finali >

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