MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 7/2010

Antoine Riolo (ID 900945M), Vincent Riolo (ID 790847M), Frances Burroni (Maltese Passport Number 748938), Mario Riolo (ID 890951M), Sylvia Riolo (ID 230453M) u Miriam Vincenti (ID 230353M)

vs

Vincent Muscat

Illum 24 ta' Ottubru 2013

Il-Bord,

Ra ir-rikors ippresentat fit 18 ta' Gunju 2010 fejn ir-rikorrent Antoine Riolo, ghan-nom tieghu u f'isem hutu, ippremetta, f'rikors mhux daqstant car, li huma sidien ta' ghalqa fi Triq il-Kahwiela, Mosta, li tinstab fiz-zona Ta' Xkora, San Pawl tal-Qliegha, limiti tal-Mosta, liema art hija mikrija lill-intimat.

Fir-rikors, il-Bord seta jifhem ukoll illi kienu qed jippremettu li l-intimat anqas milli jaghmel uzu mill-art ghal-skopijiet agrikoli u dana ghal diversi snin kif ukoll hazen fiha affarjiet ta' natura kummercjali u mhux agrikoli. Ir-rikorrent sahaq illi huwa kien jixtieq ir-raba personalment ghall skopijiet agrikoli tieghu. Kien ghalhekk, minhabba fir-ragunijiet fuq indikat, illi r-rikorrent kien qieghed jitlob li dana il-Bord jordna l-izgumbrament ta' l-intimat.

Ra ir-risposta ta' Vincent Muscat ippresentata fid 19 ta' Jannar 2011 fejn ressaq diversi eccezzjonijiet, kemm ta' natura preliminari kif ukoll fuq il-meritu. Fuq bazi preliminari, huwa sahaq li l-att promotur kien null peress illi ma talabx li l-intimat jinghata kumpens a tenur ta' l-artikolu 4 (1)(b) kif ukoll kien intempestiv ghax ma kienx hemm id-dettalji kollha a tenur ta' l-artikolu 4 (1)(a), lkoll tal-Kap 199. Dejjem fuq bazi preliminarja, huwa sahaq ukoll illi ir-rikorrent kellu jipprova t-titolu tieghu kif ukoll kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju peress illi r-rikors promotur kien jindika aktar persuni mill-intimat filwaqt illi dana ma kienx minnu. Fuq il-meritu, l-intimat sahaq li dak indikat mir-rikorrent kien infondat fil-fatt u fid-dritt peress illi mhux minnu li l-art mhix qed tintuza ghal skopijiet agrikoli u li mhux minnu li r-rikorrent kellu bzonn l-ghalqa aktar mill-intimat.

Ra illi fit 2 ta' Marzu 2011, saret korrezzjoni f'isem l-intimat u ghalhekk l-eccezzjoni ta' l-osservanza tal-gudizzju gie sorvolat.

Ra illi fl 1 ta' Novembru 2011, ir-rikorrent talab illi tizdied mar-rikors promotur it-talba sabiex l-intimat jinghata il-kumpens, liema talba intlaqghet mill-Bord fid 19 ta' Jannar 2012.

Ra l-affidavit ta' **Antoine Riolo** ippresentat fil 21 ta' Marzu 2012 flimkien ma' dokumentazzjoni maghha esebita.

Ra l-affidavit tal-**Perit Joseph S Fenech** ippresentat fid 19 ta' Settembru 2012 flimkien ma' dokumentazzjoni maghha esebita.

Ra illi fit 28 ta' Jannar 2013, ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta w il-kawza giet differita ghall-provi ta' l-intimat.

Ra illi fit 28 ta' Frar 2013, l-intimat ma deherx, bhalma ma deherx fit-tnax-il seduta illi inzammet sa dakinhar, jigifieri minn meta bdiet il-kawza, u ghalhekk il-Qorti iddikjarat il-provi intimati maghluqa u iddifferiet il-kawza ghal trattazzjoni finali.

Ra illi fit 13 ta' Gunju 2013, ghal darba ohra ma deherx l-intimat u saret it-trattazzjoni finali wara liema il-kawza giet differita ghas-sentenza ghal llum.

Ikkunsidrat

Illi l-Bord, l-ewwel u qabel kollox, ma jistax ma jinnutax illi l-mod kif gie redatt ir-rikors promotur ma kienx certament wiehed daqstant felici, peress illi ma kienx car x'kienu t-talbiet li fuqu kien qed jibbaza ir-rikors ir-rikorrent kif ukoll kien hemm dettalji nieqsa li kellhom jigu korretti hekk kif kienu ghaddejjin il-proceduri.

Madanakollu, il-Bord seta jasal ghal konkluzjoni illi l-bazi li fuqha ir-rikorrenti kienu qed jaghmlu t-talba taghhom kienu tlieta, ossija li kellhom bzonn l-art ghall-iskopijiet agrikoli personali taghhom [Artikolu 4 (2)(a)], li l-art ma kienetx intuzat ghall-ahhar tnax-il xahar qabel ma infethet il-kawza [Artikolu 4 (2)(d)] u li l-art ma kienetx qed tintuza ghall-iskop li giet lilu mikrija [Artikolu 4 (2)(f)].

Dwar l-ewwel talba, ir-rikorrent sahaq illi huwa issa sar pensjonat u, peress illi jinteressa ruhu hafna fil-biedja u l-ambjent rurali, kien xtaq illi jibda juza l-art ghal skopijiet agrikoli huwa stess. Huwa sahaq li hutu kienu qablu mieghu u tawh il-prokura sabiex jniedi u jmexxi l-prceduri odjerni kif ukoll zied jghid illi l-art, kif inhi illum, hija

zdingata u mitluqa u certament ma qed isir ebda xoghol agrikolu fiha peress illi f'parti minnha sahansitra hemm affarjiet kummercjali mhux ta' uzu agrikolu mitluqa fuqhom.

Dwar it-tieni talba, ir-rikorrent esebixxa serje ta' ritratti mehudha minnu fuq medda ta' erbgha snin, bejn is-sena 2008 sa 2012, fejn jidher car illi l-art kienet mitluqa u zdingata, u kienet qed tinutza sabiex jinzammu varji affarjiet li certament ma humiex ta' natura agrikola, inkluz containers u tankijiet tal-metall, sabiex jigu pparkjati karozzi u sahansitra sabiex jintlab il-football peress illi kien hemm zewgt 'goalposts' fl-istess ghalqa. Li huwa cert, minn tali ritatti, illi l-art, tul dana il-periodu, qatt ma intuzat ghal skopijiet agrikoli.

Dwar it-tielet talba, issir referenza ghall-istess ritratti gia indikat meta l-Bord kien qed jikkunsidra it-tieni talba fuq imsemmija, u jinnota illi, jidher minghajr ebda dubju illi l-intimat ma huwiex qieghed juza l-art ghall-iskopijiet agrikoli. Harsa lejn ir-ritratti juru illi fl-art, flok prodott, hemm containers, gebel, oggetti varji tal-metall u plastic, goal posts, vetturi mitluqa u vetturi uzati, li l-ebda minnhom ma jinkwadraw ruhhom fl-iskop agrikolu li lilu inkriet l-art in kwistjoni.

Ikkunsidrat

L-intimat, minn naha l-ohra, ghalkemm qatt ma deher qudiem dana il-Bord, ressaq varji eccezzjonijiet, kemm preliminari kif ukoll fil-meritu, li l-Bord huwa obbligat li jikkonsidra.

L-ewwel eccezzjoni tirrigwarda it-titolu tar-rikorrenti, u dana gie sodisfatt mir-rikorrenti meta huwa ppresenta d-dokumentazzjoni kollha ta' kif tali art inghaddiet lilhom.

It-tieni eccezzjoni tirrigwarda in-nuqqas ta' integrita' ta' gudizzju ta' l-intimat peress illi huwa iccitat hazin, liema eccezzjoni giet sorvolata meta saru l-korrezzjonijet necessarji fit 2 ta' Marzu 2011.

It-tielet eccezzjonijiet tirrigwarda l-intempestivita' a tenur ta' l-artikolu 4 (1)(a) tal-Kap 199, izda l-Bord jirrileva illi tali artikolu jirrigwarda id-dettalji ghal xiex kienet qed issir it-talba tar-ripreza u mhux intempestivita. Il-Bord, kif gia irrileva, innota illi d-dicitura tar-rikors certament ma huwiex wiehed mill-aktar felici, izda r-ragunijiet ghaliex kien qed jintalab ir-ripreza ta' l-art setghu jigu individwati b'ezami aktar attenta tar-rikors promotur. Ghalhekk tali eccezzjoni ma tirrizultaw ukoll.

Ir-raba eccezzjoni kienet in-nullita tal-proceduri peress illi, ma saritx talba ghal-likwidazzjoni tal-kumpens skond l-artikolu 4 (1)(b) tal-Kap 199. Tali eccezzjoni, izda, giet sorvolata bid-digriet ta' dina l-Qorti tad-19 ta' Jannar 2012 fejn giet mizjuda t-talba ghall-liwidazzjoni tal-kumpens.

Il-hames eccezzjoni, eventwalment kienet fuq il-meritu, fejn l-intimat sahaq illi r-rikorrenti ma kellux bzonn l-ghalqa u l-intimat ma kienx qed juza l-ghalqa ghal skopijiet mhux agrikoli.

Ikkunsidrat

Dwar id-difiza imressqa mill-intimat fuq il-meritu illi ir-rikorrent ma kellux bzonn l-art, fis-sentenza tad-9 ta’ Lulju 2008 **fl-ismijiet Giovanna Spiteri et vs Loreto Zerafa et, l-Qorti tal-Appell** gie ritenut 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 l-argument illi l-intimat ressaq li huwa kien qed jaghmel uzu mill-ghalqa ghal skopijiet agrikoli, il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Markiz Joseph Scicluna vs Joseph Bezzina et 6 t'Ottubru 1999** citata b'approvazzjoni fil-kawza Fortunata Callus u zewgha Emanuel Callus vs Maria Farrugia (App Civ 20/10/2003) fejn intqal:

"Din il-Qorti tifhem li meta l-ligi titkellem dwar uzu ta' raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodotti. Ma kienetx allura tifhem li r-raba jkun qed jigi wzat jekk sempliciment kull

tant zmien tintefa` ftit zerriegha mhollija ghall-elementi. Meta hekk jigri wiehed gustament seta' jsostni li r-raba ma jkunx qed jigi wzat imma abbuzat.

Finalment, dwar l-argument li l-art kienet qed tintuza sew, il-Bord jaghmel referenza ukoll ghas-sentenza deciza mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju 2005 fl- ismijiet **Nicholas Jensen pro et noe vs Emanuel Galea** kien ritenut illi
"In linea ta' principji ma jistax ikun disputat illi meta kerrej juza r-raba jew parti minnha bhala speci ta' mahzen jew garage ghat-tqeghid fiha ta' karozzi qodma biex minnhom jestraji l-ispares ghas-sengha principali tieghu ta' mekkanik, dan igib ksur tal-kundizzjonijiet tal- kirja [subparagrafu (f)] billi hu ma setax juza r-raba ghal tali skop. Ara a propozitu sentenza fl-ismijiet "Rosalie Mifsud et -vs- Carmelo Pace Gasan et", Appell, 28 ta' Frar 1994, fejn irrizulta li l-kerrej uzu l-ghalqa ghall- magazzinagg ta' irham konness man-negozju tieghu"

Ikkunsidrat
Tenut kont ta' tali tghalim kollu kif enuncjat mill-Qrati taghna tul is-snin, kif ukoll il-provi imressqa mir-rikorrent u in-nuqqas tal-intimat, kemm biex jidher quddiem il-Bord, kif ukoll biex iressaq il-provi tieghu, il-Bord ma ghandu ebda dubju illi t-talbiet attrici jirrizultaw ben ippruvati filwaqt illi l-eccezzjonijet ta' l-intimat ma gew bl-ebda mod sostanzjati jew ippruvati.

Konkluzjoni
Il-Bord
Wara illi ra il-provi u dokumentazzjoni kollha imressqa mir-rikorrent
Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi
Jichad l-eccezzjonijiet kollha imressqa mill-intimat
Jilqa t-talba rikorrenti skond l-Artikolu 4 (2)(a),(d) u (f) tal-Kap 199.

Ghal finijiet ta’ zgumbrament, il-Bord qieghed jordna illi l-izgumbrament mill-ghalqa fi Triq il-Kahwiela, Mosta, li tinstab fiz-zona Ta' Xkora, San Pawl tal-Qliegha, limiti tal-Mosta isehh fi zmien tlett xhur millum u jordna lill-intimat sabiex inehhi l-oggetti kollha li jinstabu gewwa l-art meritu tal-kawza odjerna sad-data ta' l-izgumbrament u tawtorizza lir-rikorrent, a spejjez ta' l-intimat, illi jaghmel dana wara it-trapass tat-tlett xhur fuq indikati.

Peress illi t-talba tar-rikorrenti giet milqugha, fost affarjiet ohra, fuq il-bazi tal-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199, il-Bord jiddikjara illi m’hemmx lok li jigi ffissat xi kumpens ghal xi benefikati agrikoli.

Spejjez kollha tal-proceduri odjerni ikunu a kariku ta' l-intimat

< Sentenza Finali >

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