QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD DWAR IL-KONTROLL TAL-KIRI TAR-RABA)

ONOR JOSEPH SAID PULLICINO, B.A., LL.D.(HONS), - PRESIDENT

Seduta ta’ nhar il-Gimgha 16 ta’ Marzu, 2001

Numru

Rikors Nru. 12B/97 JC

Boomer & Company Limited

vs

Nikola Vella

IR-RIKORS PROMUTUR

Is-socjeta’ rikorrenti pprocediet kontra l-konvenut quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba bis-segwenti rikors:-

> “Illi s-socjeta' rikorrenti hija sid ta' l-art imqabbla lill-intimat maghrufa bhala r-raba fil-Bizbizja, limiti tal-Mosta, konsistenti f'porzjoni raba ta' ghaxart itmiem, liema qbiela hi ta’ ghaxar liri Maltin (LM10) fis-sena pagabbli fil-15 ta’ Awissu;

Illi s-socjeta' ghandha bzonn l-istess raba ghall-bzonnijiet taghha, u dan billi trid tuzaha ghall-biedja;

Illi d-direttur u azzjonist tal-istess socjeta', Geoffrey Grech, huwa bidwi u ilu ghal din l-ahhar sena u nofs bla xoghol u ghalhekk jixtieq jahdem din l-art sabiex jaqla' l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu;

Illi dan id-direttur tas-socjeta' rikorrenti ghandu ukoll tifel ta' ghoxrin sena li jinsab bla impjieg u li lest li jahdem l-istess art;

Illi l-intimat m'ghandux familja u ghalhekk m'ghandux familjari dipendenti fuqu.

Illi minn naha l-ohra d-direttur tas-socjeta' rikorrenti ghandu familja b'zewgt itfal dipendenti fuqu.

Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jittermina l-lokazzjoni tal-precitata raba peress li huwa jehtieg ir-raba biex juzaha ghal skopijiet agrikoli minnu personalment u minn ibnu sabiex jaqilghu l-ghixien taghhom previa l-likwidazzjoni minn dan il-Bord ta' kull kumpens dovut a tenur tal-ligi lill-istess rikorrent".

RISPOSTA

L-intimat oppona t-talba tar-rikorrent bis-segwenti risposta:-

"1. in linea preliminari in-nullita' u l-irritwalita' tar-rikors promotur, ghax fih ma hemmx id-dettalji tal-lokazzjoni bhal per ezempju l-ammont tal-qbiela u meta din tiskadi, u fit-tieni lok ghax ma jikkontjenix talba ghall-likwidazzjoni tal-kumpens dovut lill-intimat kif jipprovdi l-art. 4(1) tal-Kap. 199.

2. Illi subordinatament u bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, il-kawza qed issir f'isem socjeta' kummercjali u mhux f'isem id-Diretturi u azzjonisti taghha, u il-bzonn irid ikun tas-socjeta' innifisha u mhux tad-diretturi u azzjonisti li ghandhom personalita' guridika ghal kollox distinta u separata minn dik tas-

socjeta' rikorrenti. Trid tkun is-socjeta' li tezercita il-biedja u li ghandha bzonn tirriprendi l-pussess tal-art de quo.

3. Illi sa fejn jaf l-esponent Geoffrey Grech huwa teacher u anki hu proprjetarju ta' xi skola u la hu u lanqas ibnu li jissemma fir-rikors ma huma bdiewa.

4. Illi l-intimat huwa "full time farmer" u dan ir-raba hu fonti importanti ghall-ghixien tieghu.

5. Illi mhux minnu li l-intimat m'ghandux familja kif allegat falz fir-rikors promotur. Hu ghandu mara u tifel bidwi jghixu mieghu. X'ghandu id-direttur tas-socjeta' hija haga ghal kollox irrilevanti ghall-kwistjoni tal-bzonn, jerga' jinghad.

6. Illi f'kull kaz il-hardship tal-intimat jekk jitlef din il-qbiela, ikun hafna akbar minn dak tas-socjeta' rikorrenti, kif zgur ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tar-rikors, li ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra s-socjeta' rikorrenti”.

<u>DECIDE</u>

B’sentenza ta’ l-14 ta’ Lulju, 2000, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba ddecieda l-kawza billi c-Chairman ta’ l-istess Bord, filwaqt li laqa’ t-tieni eccezzjoni ta’ l-intimat, cahad it-talbiet kif dedotti fl-istess rikors bl-ispejjez jibqghu bla taxxa.

<u>MOTIVAZZJONI TAS-SENTENZA APPELLATA</u>

Il-Bord hekk immotiva s-sentenza tieghu:-

“Ikkunsidra

In rigward l-<u>ewwel eccezzjoni</u>, hu minnu li l-artikolu 4(1) (b) jispecifika li r-rikors promotorju ghandu jkollu "a demand for the

liquidation of any compensation payable under the provisions of this section", fil-kaz "in desamina" taht u skond l-artikolu 4(4) tal-istess ligi. In rigward dan, jidher car li l-istess rikors ma jikkontjaniex tali talba. Pero' ma jidhirx li <u>ghandu jkun hemm pregudizzju sostanzjali</u> fil-konfront tal-intimat f'kaz li t-talba tas-socjeta' rikorrenti ghal korrezzjoni (ara fol 40 tal-atti) tigi akkolta. L-istess jinghad in rigward it-talba ulterjuri (a fol 40 ukoll) sabiex fir-rikors promotur, jizdiedu d-data ta' skadenza tal-qbiela oltre l-ammont ta' qbiela. Ghalhekk in rigward l-ewwel eccezzjoni ghall-iskop ta' ekonomija fil-gudizzju qed jigu milqugha t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti u qed jigi ordnat billi fl-ewwel premessa fir-rikors promotur wara il-kelma "itmiem" jizdiedu il-kliem "liema qbiela hi ta' ghaxar liri Maltin (Lm10) fis-sena pagabbli fil-15 ta' Awissu" u billi fit-talba fl-istess rikors promotur, jizdiedu wara l-kelma taghhom "previa l-likwidazzjoni minn dan il-Bord ta' kull kumpens dovut skond il-ligi, lill-istess intimat"

Ikkunsidra

Illi in rigward it-<u>tieni eccezzjoni</u> l-artikolu 4(2) (a) gja citat jistipula illi dan il-Bord jilqa' it-talba tas-sid jekk dan jipprova illi "he requires the agricultural land to be used for agricultural purposes by <u>himself personally or by any member of the family personally</u> ...." b'applikazzjoni ukoll tal-ewwel proviso in rigward "hardship".

Illi, fir-rikors promotur jinghad li l-art hi proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti waqt li jinghad ukoll li allegatament, ghandhom bzonn, tal-istess art ghall-iskopijiet agrikoli, <u>id-direttur u azzjonist, Geoffrey Grech, u ibnu disokkupat ta' ghoxrin sena bhala eta'.</u>

Illi jinghad minnufih li socjeta' kummercjali hi <u>destinta</u> mad-diretturi u azzjonisti taghha u l-assi taghha jappartjenu lill-istess socjeta' u mhix lid-diretturi jew azzjonisti.

Illi fir-rikors promotur intavolat minn socjeta' kummercjali jinghad li hemm bzonn li l-art in kwistjoni tittiehed lura mid-direttur u azzjonista, Geoffrey Grech, u ibnu gia' imsemmijin. Pero' ma jinghadx li fil-fatt, tali bzonn hu tas-socjeta' rikorrenti.

Illi l-artikolu applikabbli f'dan il-kaz, inoltre jistipula li tali bzonn ghandu jkun tas-sid, <u>personalment</u>, jew ta' membru tal-familja tieghu <u>personalment</u>. Bil-kliem uzat fl-istess artikolu, jidher li tista' tipprevalixxi ruhha mill-artikolu in desamina, <u>persuna fizika biss</u> u mhux wahda guridika, bhal socjeta' kummercjali. Dan jidher, b'mod car, mill-kliem uzati f'dan l-artikolu ossija "<u>personalment</u>" u "<u>xi membru tal-familja</u>"

Ikkunsidra:

Illi tenut kont ta' dak kollu premess, in vista' li persuna guridika ma tistax tadixxi, l-Bord taht l-artikolu 4(2)(a) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta u li f'dan il-kaz, waqt li r-rikors sar mis-socjeta' kummercjali rikorrenti, qed jigi allegat li l-istess bzonn hu ta' Geoffrey Grech u ta' ibnu, li ma humiex is-sidien jew "lessors" tal-art in kwistjoni, ghandha tigi akkolta it-tieni eccezzjoni kif sottomessa.

Ghal dawn il-motivi ic-"Chairman" tal-Bord fil-waqt li jilqa' it-tieni eccezzjoni tal-intimat, jichad it-talbiet kif dedotti fl-istess rikors waqt li l-ispejjez jibghu bla taxxa".

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

Is-socjeta' rikorrenti appellat minn din is-sentenza u ssottomettiet illi t-talba taghha kellha tigi milqugha, inkwantu l-provi prodotti kienu jinkwadraw ruhhom fit-talba ghar-ripresa tal-pussess ta' l-ghalqa fit-termini tas-subinciz 2 (a) ta' l-inciz (4) tal-Kap 199. Din id-disposizzjoni tipprovdi li l-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprovdi li (a) jehtieg ir-raba biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment, ghal xi perjodu ta' mhux anqas minn 4 snin konsekuttivi, li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni,

Is-socjeta' appellanti ssottomettiet li filwaqt li l-Bord tajjeb irritjena li s-socjeta' kummercjali kienet distinta mid-Diretturi u l-azzjonisti taghha, hu naqas li japprezza li l-istess socjeta' ma setghetx tagixxi jekk mhux bl-

intervent, dirett jew indirett, ta' xi persuna fizika. Kienet inkoncepibbli l-ezistenza ta' kumpanija minghajr il-membri taghha, u ghalhekk jekk dik il-kumpanija kellha bzonn taghmel xi haga, dan kellha bilfors taghmlu bl-intervent ta' dawn il-membri. Is-socjeta' appellanti ssottomettiet li hi kellha bzonn li thaddem l-artijiet proprjeta' taghha ghal skopijiet agrikoli u dan ma setghetx taghmlu jekk mhux bl-intervent tad-Direttur taghha Geoffrey Grech.

Issa hu minnu li hu korrett dak li tissottometti s-socjeta' appellanti illi l-espressjoni 'persuna' fil-ligi tinkludi ghaqda jew korp iehor ta' persuni sew jekk dik l-ghaqda jew f'dak il-korp ikunu persuna guridika sew jekk le. Dan hu provdut fis-subincis (d) ta' l-artikolu 4 tal-Kap 249. Is-socjeta' appellanti ssib oggezzjoni ghad-dikjarazzjoni tal-Bord illi "persuna guridika ma tistax tadixxi l-Bord taht l-artikolu 4 (2) (a) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta". Il-Bord interpreta dik id-disposizzjoni fis-sens illi bil-kliem uzat fiha jidher li setghet tipprevalixxi ruhha mill-artikolu <u>persuna fizika</u> biss u mhux ukoll wahda guridika bhas-socjeta' kummercjali.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' din l-interpretazzjoni li, fil-fehma taghha, teskludi lill-persuna morali mid-drittijiet konferiti lil persuna ohra fizika li tirriprendi pussess tar-raba ghax tkun tehtiegha biex tahdimha ghall-bzonnijiet taghha. Din il-limitazzjoni fl-interpretazzjoni suggerita mill-

Bord ma tirrizultax mil-ligi. Konsegwentement id-disposizzjoni kellha tigi interpretata skond ir-regoli ta' l-ermenewtika legali, fosthom dik li d-disposizzjoni kellha tinghata dak is-sinifikat illi l-kelma u l-ispirtu taghha kienu jippermettu. Certament ma kien hemm xejn x'josta interpretazzjoni f'kaz ta' socjeta' li l-ghanijiet taghha ikunu propji dawk li tikkonduci negozju fl-izvilupp ta' art agrikola illi titlob ir-ripresa ta' proprjeta' taghha biex tahdimha hi stess fil-parametri ta' dan l-inciz. F'dan il-kaz it-terminu "personalment" seta' legittimament jigi interpretat li jfisser illi s-socjeta' tiehu lura l-pussess ta' raba biex tahdmu hi fl-interess eskluziv tas-socjeta', indipendentement u awtonomament mill-interess tas-socji taghha. Ma kien hemm xejn li jeskludi lis-socjeta' kummercjali mwaqqfa b'dan il-ghan, li timpjega n-nies biex tahdem ir-raba u tipproduci l-frott, kif ma kien hemm xejn x'josta lill-persuna sid li tirriprendi l-pussess tar-raba li hekk jaghmel tramite is-servizzi ta' terzi persuni. Naturalment mhux l-istess interpretazzjoni tista' tinghata fir-rigward tal-frazi fl-istess disposizzjoni:- "jew minn xi membru tal-familja personalment".

Dan ghaliex kien difficilment koncepibbli li persuna morali jkollha familja. B'danakollu kellha tibqa' netta d-distinzjoni bejn is-socjeta' rikorrenti u l-azzjonisti u diretturi taghha. Kien ghal-ligi ghal kollox immaterjali jekk is-socjeta', qua persuna morali, kienetx wahda familjari jew le, jew min kienu il-persuni li kellhom interess fiha. Biex talba bhal dik proposta mis-

socjeta' appellanti jkollha success bil-kawzali li fuqha kienet bazata, din kellha necessarjament tistrieh fuq il-prova li kienet is-socjeta' ut sic li riedet tirriprendi l-pussess tar-raba, u li l-bzonnijiet kienu taghha u mhux ta' terzi, inkluzi f'dawn l-azzjonisti u d-diretturi. Kien hawn li r-rikors promotur ifalli. Dan propju ghaliex il-premessi ghat-talba ma humx bl-ebda mod relatati mal-bzonn tas-socjeta' li tahdem ir-raba fl-interess tal-kollettivita', u fil-parametri tal-memorandum u articles ta' l-assocjazzjoni ta' l-istess socjeta', imma kienu kollha kemm huma impernjati fuq il-bzonn personali u partikolari tad-Direttur u azzjonista Geoffrey Grech.

Hi ghall-fini tat-talba allura ghal kollox irrilevanti l-premessa li dan Grech huwa bidwi, li dan kien ghal dawn l-ahhar sena u nofs bla xoghol, li hu stess jixtieq jahdem ir-raba sabiex jaqla' l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu. Din il-premessa certament ma tistax tregi ghaliex hu anti-guridiku li wiehed jekkwipara l-bzonnijiet tas-socjeta' mal-bzonnijiet ta' l-azzjonisti u tad-Diretturi taghha, u wisq anqas l-ghixien ta' dawn u tal-familja taghhom ma' l-ghan tas-socjeta' li taghmel profitt minn fuq attivita' agrikola.

Wisq anqas ikun f'postu l-paragun bejn il-hardship ta' l-intimat li attwalment qed jahdem ir-raba u l-hardship ta' l-azzjonisti u tad-Direttur tas-socjeta' appellanti. Fi procedura ta' din ix-xorta kellu semai isir paragun bejn il-hardship ta' l-inkwilin u l-hardship tas-socjeta' li kienet

qed tippretendi li tigi awtorizzata li tirriprendi l-pussess tar-raba. Anke f'dan ir-rigward l-elementi ta' paragun jirrizultaw ghal kollox diversi minn dawk proposti fir-rikors promotur. Il-paragun kellu, kieku kien possibbli fil-prezenti istanza, isir se mai bejn il-bzonnijiet tal-persuna fizika ta' l-appellat u dawk tal-persuna morali tas-socjeta' appellanti. Paragun li fih l-intimat ma jistax ma jkunx vantaggjat.

Dawn il-konsiderazzjonijiet wasslu lill-Qorti biex tikkonkludi li l-appell principali ma hux sostnut, anke jekk mhux ezattament ghar-ragunijiet dedottl fis-sentenza appellata. L-intimat appella wkoll incidentalment minn dik is-sentenza inkwantu sostna li l-Bord kellu jilqa' l-eccezzjoni tieghu li l-procedura kienet irritwali u nulla ghaliex ir-rikors promotur, apparti li ma kienx fih id-dettalji ta' l-ammont tal-qbiela, u d-data ta' l-iskadenza, ma kienx jikkontjeni talba ghal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut, kif jipprovdi l-artikolu 4 (1) tal-Kap 199.

In vista tal-konkluzzjoni li l-Qorti waslet ghaliha fir-rigward tal-mertu, ma jidhirx li hu l-kaz li tinoltra ruhha f'ezercizzju akkademiku ta' dibattitu dwar dan l-appell incidentali. Ezercizzju li jkun ghal kollox superfluwu. Qeghdha allura tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tieghu. Spejjez bla taxxa.

Ghal dawn il-motivi l-appell principali qed jigi michud, u s-sentenza appellata konfermata. L-ispejjez tal-prim'istanza jibqghu kif gia decizi mill-Bord, dawk ta' dan l-appell kellhom ikunu kollha a kariku tas-socjeta' appellanti.

Dep/Reg

mm