MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tat-13 ta' Mejju, 2015

Rikors Numru. 12/2010

Thomas u Catherine konjugi Cauchi
(ID 25939G u 271241M)

vs

Philip u Josephine Zammit
(ID 928749M u 574256M)

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fit 30 ta' Novembru 2010 fejn stqarrew illi huwa propretarji ta' razzett bi tnax-il tomna raba maghruf bhala San Nikola tal-Hofra, limiti taz-Zejtun, liema kirja l-intimati jhallsu qbiela lilhom ta' €174.70 fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awissu ta' kull sena.

Ir-rikorrenti staqrrew ukoll illi huma jikru wkoll ghalqa ohra lill-intimati, ta' cirka tlett itmiem, b'ghorfa zghira f'nofs l-ghallqa, maghrufa bhala Tal-Faqqanija, b'access minn sqaq nru 5, triq Xorb lGhagin, Zejtun bi qbiela ta' €41.95 fis-sena pagabbli fil 15 ta' Awissu ta' kull sena.

Huma ikkontendew illi recentement saru jafu illi l-intimat Philip Zammit ceda jew willa r-razzett anness ma' l-ghelieqi Ta' San Nikola tal-Hofra lill huh Generoso Zammit, li joqghod fir-razzett in kwistjoni, u dana billi l-imsemmi Generoso Zammit qieghed jabita

independenment f'dan ir-razzett u anke nbnew ambjenti ohra ghall-uzu taghhom minghajr il-permess tar-rikorrent u mhux koperti bil-permessi tal-MEPA.

Sahqu illi dina c-cessjoni jew twellija biddlet id-destinazzjoni tal-fond, stante illi minn ghalqa saret residenza ta' persuni mhux awtorizzata biex joqghodu hemm oltre' illi nbnew ambjenti abbusivi u illegali, liema tibdil jirreka danni lir-rikorrenti.
Sahqu ulterjorment illi parti mill-art qed tigi uzata bhala dumping site u mhux ghal skopijiet agrikoli u qieghda tigi uzata ghall-kacca minn terzi persuni tant illi gew kostruwiti zewgt ghadajjar ta' cirka erbgha metri kwadru minghajr il-permess taghhom.

Sahqu ukoll illi, dwar ir-raba maghrufa bhala tal-Faqqanija, dina giet konvertita f'ambjenti ta' rikreazzjoni li jikkonsistu f'bitha interna imzejna bil-pjanti, tlett ikmamar inkluz kcina kompleta, liema ambjenti gew mibnija minghajr il-permess taghhom u minghajr permessi tal-MEPA u li jwasslu ghal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond oltre illi jikkawzaw hsarat lis-sidien.

Sahqu illli l-intimati ikkreaw passagg mill-ghalqa Ta' Faqqanija, ad insaputa tar-rikorrenti u minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni taghhom favur terzi, liema passagg qatt ma kien jesisti qabel u dana jikkawza danni lir-rikorrenti.

Finalment, huma stqarrew illi kellhom bzonn l-artijiet u razzett meritu tal-kawza odjerna peress illi r-rikorrenti huwa full time farmer u ghandu azienda vitrikola u produttur ta' inbid u zejt taz-zebbuga u ghalhekk ghandu bzonn dawna l-propretarjiet ghall-uzu personali tieghu.

Ghalhekk, ir-rikorrenti talbu illi dana l-Bord jawtorizzahom jirriprendu tali propretarjiet.

Ra ir-risposta ta' l-intimati ippresentata fl-1 ta' Frar 2011 fejn laqgha ghal dak mitlub billi sahaq illi dwar ir-razzett u l-eghlieqi adjacenti, dana ir-razzett kien tal-genituri tieghu sa minn ftit wara it-Tieni gwerra dinjija u Philip Zammit u hutu lkoll twieldu u trabbew hemm.

Sahaq illi madwar erbghin sena ilu, l-qbiela inqalbet fuqu bil-permess tas-sidien b'dana illi Generoso Zammit jahdem zewgt tomniet u Karmenu Zammit jahdem tomna, lkoll hut l-intimati.

Sahaq illi fis-sena 1992, Generoso Zammit mar jghix f'parti tar-razzett u ftit wara inbnew xi strutturi mill-intimat u minn Karmenu Zammit, u r-rikorrenti kienu a konixxenza taghhom u baqghu jaccettaw il-qbiela.

Insista illi mhux talli l-art hija dumping site, kif sahqu ir-rikorrenti, talli parti illi kienet xaghri inghatat il-hamrija sabiex tintuza filwaqt illi l-passagg illi jilmentaw minnu r-rikorrenti ma huwa xejn ghajr moghdija sabiex l-intimati jinqdew minn gibjun tal-Gvern adjacenti.

Finalment, l-intimati sahqu illi huma ghandhom bzonn dawn l-eghlieqi.

Ra ix-xhieda ta' **Thomas Cauchi** moghtija fid-9 ta' Frar 2011 filwaqt illi ra ukoll id-dokumentazzjoni minnu esebita dakinhar.

Sema x-xhieda ta' **Thomas Cauchi**, iben ir-rikorrent Thomas Cauchi, moghtija fit 23 ta' Novembru 2011.

Sema x-xhieda ta' **John Cauchi**, iben ir-rikorrent Thomas Cauchi, moghtija fit 2 ta' Lulju 2012.

Ra illi fil 21 ta' Novembru 2012 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi.

Sema x-xhieda ta' **Philip Zammit** moghtija fl-4 ta' Lulju 2013.

Ra l-affidavit ta' Philip Zammit ippresentat fl-4 ta' Lulju 2013.

Sema x-xhieda ta' **Rafel Zammit**, hu Philip Zammit, moghtija fil 25 ta' Novembru 2013.

Sema x-xhieda ta' **Carmelo Zammit**, hu Philip Zammit, moghtija fil 25 ta' Novembru 2013.

Sema x-xhieda ta' **Joseph Portelli**, bidwi illi ghandu eghlieqi biswit dawk meritu tal-kawza odjerna, moghtija fit 12 ta' Frar 2014.

Ra in-nota b'site plan esebita mir-rikorrenti fit 28 ta' April 2014 flimkien ma' dokumentazzjoni ohra.

Sema ix-xhieda in kontro ezami ta' Philip Zammit moghti fl-4 ta' Gunju 2014 u fl-24 ta' Settembru 2014.

Ra illi fl-24 ta' Settembru 2014 il-partijiet iddikjaraw illi ma ghandhomx aktar provi x'jippresentaw u l-kawza giet differita ghas-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra in-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti ppresentata fid-29 ta' Ottubru 2014.

Ra illi sa' l-4 ta' Marzu 2015 l-intimati kienu ghadhom ma ppresentawx in-nota ta' sottomissjonijet taghhom u ghalhekk il-Bord iddiferixxa l-kawza ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti ghandhom zewgt bicciet art gewwa z-Zejtun mikrija lill-intimati:

- wahda maghrufa bhala ‘San Nicola tal-Hofra’, limiti taz-Zejtun, illi fiha razzett flimkien ma’ tnax-il tomna raba; u
- ohra maghrufa bhala ‘Tal-Faqqanija’, gewwa 4, Triq Xorb l-Ghagin, Zejtun, li tikkonsisti f’ghalqa ta’ tlett itmiem flimkien ma’ ghorfa zghira f’noqs l-ghalqa.

Jirrizulta illi dawna z-zewgt artijiet, kif deskritti, kienu mikrija lill-familja ta’ l-intimati ghal hafna snin, tant illi l-intimat Philip Zammit twieled u trabba gewwa r-razzett ta’ gewwa ‘San Nicola tal-Hofra’, u hafna snin ilu daret ghal fuq l-istess Philip Zammit b’dan illi hutu ikunu jistghu jibqu jaghmlu uzu mil-istess propretajiet ukoll.

Jirrizulta illi fis-sena 2009, hekk kif l-intimat mar biex ihallas il-qbiela, kif kien dejjem jaghmel mar-rikorrent Thomas Cauchi hekk kif miet missier il-mara tieghu fis-sena 1963, l-istess Cauchi indika lill-Zammit illi ried jigi jara l-artijiet meritu tal-kawza odjerna stante illi kien dehrlu li kien sar xi zvilupp fih.

Sussegwentement saret il-kawza odjerna.

Ikkunsidra

Jirrizulta, di fatti, illi wara li r-rikorrent ghamel l-istharrig tieghu, huwa pproceda sabiex nieda dina l-kawza odjerna fejn sahaq is-segwenti:

- Ghal dak li ghandu x'jaqsam mar-razzett bi tnax il-tomna maghrufa bhala 'San Nikola tal-Hofra', huwa kellu dritt jitlob ir-ripreza taghha peress illi:

- l-intimat halla lill huh Generoso Zammit jabita independtement gewwa dana ir-razzett u ghalhekk kien ceda u/jew willa r-razzet llill-istess Generoso Zammit minghajr il-permess taghhom; kif ukoll
- l-intimat bena ambjenti abbusivi u illegali fl-istess fond, u dana minghajr il-permezz ta' tieghu u lanqas tal-MEPA; kif ukoll
- l-intimat ippermetta illi parti mill-art in kwistjoni qed tigi uzata bhala dumping site u mhux ghal skopijiet akrikoli; kif ukoll
- l-intimat qed jippermetti terzi persuni jikkaccjaw fl-ghalqa tant illi gew kostruwiti zewgt ghadajjar minghajr il-permess tar-rikorrenti

- Ghal dak illi ghandu x'jaqsam mar-raba ta' tlett itmiem maghrufa bhala 'Tal-Faqqanija, huwa kellu dritt jitolb ir-ripreza taghha peress illi:

- l-intimat ikkonverta parti mill-ghalqa f'ambjent ta' rikreazzjoni li jikkonsistu f'bitha interna imzejna bil-pjanti, tlett ikmamar li tiknludi kcina kompluta, liema ambjenti gew mibnija minghajr il-permess tar-rikorrenti u/jew tal-MEPA
- l-intimat ikkrea passagg favur terzi, liema passagg qatt ma kien jesisti, jaggrava fuq il-propjeta' u sar minghand il-kunsens jew approvazzjoni taghhom

Apparti dan, ir-rikorrent sahaq illi huwa kellu dritt jitlob ir-ripreza ta' dawna l-postijiet in vista tal-fatt illi huwa 'full time' farmer u ghandu azjenda vitrikola u prodottur ta' l-inbid u taz-zejt taz-zebbuga u ghalhekk ghandu bzonn dawn l-ghelieqi ghall-uzu tieghu, liema uzu huwa aktar minn dak ta' l-intimati.

Ikkunsidra

Jirrrizulta illi l-intimat, Philip Zammit, tul il-procedimenti odjerni, fix-xhieda tieghu, sahaq illi huwa xogholu kien ta' bidwi u kien irabbi l-annimali, ghalkemm illum il-gurnata huwa pensjonant. Stqarr ukoll illi dwar l-artijiet meritu tal-kawza odjerna, dawna kienu ilhom ghand il-familja tieghu minn wara it-Tieni Gwerra Dinjija u, mument minnhom, bi ftehim mar-rikorrenti, l-artijiet gew trasferiti minghand ommu ghal fuqu, b'dan illi hutu Carmelo u Generoso jaghmlu uzu minn raba illi tinstab aktar 'l hinn mir-razzett.

Jirrizulta, skond ix-xhieda ta' Philip Zammit, illi hekk kif ha l-artijiet f'idejh, huwa irranga parti mill-art billi poggielha l-hamrija, u dana bi qbil mar-rikorrenti, kif ukoll beda jrabbi l-majjali fl-istess razzett. Ghal dan il-ghan, huwa kien bena blokk sabiex jrabbi tali annimali,

biswit ir-razzett, u dana wara illi kien gharraf lir-rikorrenti illi kien ukoll, minn zmien ghal zmien, jmur sa ghand l-intimati sabiex jara it-trobbija tal-majjali. L-intimat jishaq, di fatti, illi l-istess rikorrenti tant kien jaf bit-trobbija tal-majjali illi, fit-tigijiet tat-tfal tieghu, kien talab lill-intimat ghal majjal sabiex juzah fit-tieg taghhom.

L-intimat stqarr illi r-rikorrenti ghandhom propjeta, ossija dar, biswit il-propjeta meritu tal-kawza odjerna, u madwar sitt snin qabel ma beda l-proceduri odjerni, r-rikorrenti bdew jirrangaw din id-dar sabiex imorru jghixu fiha, u di fatti marru jghixu hemm. L-intimat kien jiehu hsieb il-post tar-rikorrenti meta dawna kienughadhom mhux qed j abitaw fiha u, ghax-xoghlijiet ta' konverzjoni kienu qabbdu lill-intimat stess sabiex jaghmillhom diversi xogholijiet, liema xoghljiet l-intimat ghamel u sussegwentement thallas wara illi talab sabiex jithallas, ghalkemm, skond l-intimat, ir-rikorrent wera illi kien ha fastidju li talbu ghal flus.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mix-xhieda prodotti miz-zewgt partjiet, illi l-familja tar-rikorrenti kienu jafu kemm lill-intimat kif ukoll lill-familja tieghu, u kienu jafu x'kienu qed jaghmlu l-intimati fil-propjeta, tant illi jirrizulta mhux kkontestat illi membri tal-familja ta' l-istess rikorrenti kienu jmorru jaraw il-majjali illi kienu qed jitrabbew hemmhekk u, sahansitra, talbu illi jinghatalhom majjal ghat-tieg tat-tfal taghhom - fatt illi huri bl-aktar mod car illi, a kuntrarju ta' l-impressjoni illi r-rikorrenti iridu jaghtu lill-Bord, huma kienu ben a konoxxenza kemm ta' l-uzu tar-razzett u l-eghlieqi adjacenti maghha u l-eghliqi l-ohra illi kelhom imqabbla lilhom l-intimati.

Jirrizulta minnu illi l-intimat kien, sa ftit zmien ilu, jaghmlu uzu mill-propretajiet ghall-ghijxien principali taghhom, stante illi kien irabbi l-majjali u kien bidwi. Madanakollu, kif stqar l-istess intimat, llum il gurnata huwa pensjonant, izda xorta jaghmel uzu ta' l-eghlieqi.

Jirrizulta illi fir-razzett, illi kien dejjem jintuza ghall abitazzjoni sa minn zmien meta twieled l-intimat Philip Zammit fl-istess fond, hemm fil-present jghix wiehed minn hut l-intimat, ossija Generoso Zammit, u dana ilu jghix hemmhekk ghal aktar minn ghoxrin sena u ghalhekk huwa kemmxejn inverosimili illi r-rikorrenti jikkontendu illi huma qatt ma kienu jafu illi Generoso Zammit kien jghix hemmhekk, meta, mhux talli kienu jmorru jaraw il-majjali fir-razzett, izda illi presentement jghixu madwar hamsin metru 'l boghod mill-istess razzett, u dana wara illi ghamlu hafna snin jirrestawraw tali post, liema xoghlijiet saru principalment mill-intimat Philip Zammit.

Jirrizulta wkoll illi, ghal dak li jirrigwarda l-ghalqa maghrufa bhala tal-Faqqanija, dokumentazzjoni esebita mill-istess rikorrentij uru bl-aktar mod car illi l-art qieghed tintuza ghall skopjijiet agrikoli u, ghalkemm huwa minnu illi saru kostruzzjonijiet gewwa tali ghalqa, kif stqarrew l-ahwa l-ohra ta' l-intimat, ossija Rafel u Carmel Zammit, dawna l-kmamar jintuzaw unikament ghall-skopijiet agrikoli u huma necessarji ghall-uzu tar-raba.

Ghalhekk il-Bord ihoss illi l-ewwel zewgt r-ragunijiet moghtija mir-rikorrenti kif fuq deskritti ma gewx sufficjentement ippruvati sabiex il-Bord ikun moralment konvint illi hemm ragunijiet sufficjenti biex l-intimati jigu zgumbrati minn art illi ilha tinhadem minnhom sa minn meta twieldu.

Ikkunsidra

Tenut kont ta' dawna l-kosniderazzjonijiet, il-Bord issa jghaddi ghal raguni ohra mressqa mir-rikorrenti ghar-ripreza ta' l-art, ossija dik illi ghandhom bzonnha ghalihom innifishom.

Mix-xhieda imressqa mir-rikorrent, jirrizulta illi huma jishqu illi ghandhom xoghol bhala 'full time farmer', fil-produzzjoni ta' l-inbid u taz-zebbug u ghalhekk ghandhom bzonn dina l-art ghal tali uzu.

Il-Bord, madanakollu, ma jistax ma jirrilevax illi, ghajr ghall dikjarazzjoni tar-rikorrenti u xhieda minnu prodotti, ossija t-tfal tieghu, huwa ma ressaq ebda prova ohra sabiex jissustanzja tali bzonn kif ukoll tali xoghol illi huwa allegatament jaghmel.

Kif qalet il-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) fil-kawza **Baldacchino Holdings Limited vs Carmelo Spiteri** deciza fl-14 ta' Jannar 2015,

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)*

Kif intqal fil-kawzi fl-ismijiet **E Fenech vs M Mercieca et**: 26.1.68, kif ukoll **F.Xuereb vs L Muscat** 5.2.68 u **L.Galea vs G Muscat**: 3.9.75

" Il-kelma 'requires' fil-kontest li hija uzata fl-artikolu 4(2) (b) insibuha wkoll uzata fil-ligi tal- kera, u fil-fehma tal-Bord ghandu jkollha l-istess sinjifikat u nterpretazzjoni li gie moghti lil dik il-kelma f'dik il-ligi. Infatti huwa car li l-kelma 'requires' bhal 'mehtieg' fit-test malti,tindika 'bzonn' mhux seplici xewqa jew 'preferenza'. Ghalhekk hu applikabbli dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell f' A. Saliba v. M.Caruana (28.5.66) illi: 'Il-piz tal-provi ta' dan il- bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qed jagixxi in buona fede,imma anche li hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg li tigi pruvata 'necessita' assoluta', izda ... jehtieg jigi pruvat grad ragonevoli ta' bzonn.' Ghalhekk mhux bizzejjed li s- sid ighid illi hu jrid jibni l-fond, imma jrid jipprova illi effettivament hu sejjer jibni u ghandu l-karti kolha in regola, u fil-fatt jista' jibni meta jkollu l-fond f'idejh; ghalhekk ghandu bzonn reali u attwali li jiehu l-fond lura biex ikun jista' jibni... u jkun kontra l-ispirtu tal-ligi u l- intendiment tal-legislatur li jigi zgumbrat il-gabillott mir- raba bla bzonn qabel iz-zmien."

Il-Bord ma jistax ma josservax illi mkien mill-provi kif prodotti ma ingiebu fatti u konsiderazzjonijiet sufficjenti sabiex dana il-Bord ikun moralment konvint illi l-bzonn illi ghandhom ir-rikorrenti huwa wiehed impellenti u in buona fede.

Konkluzjonijiet

Il-Bord

Wara illi ra il-provi kollha mressqa mill-partjiet,

Wara illi sema x-xhieda minnhom imressqa,

Wara illi ra is-sottomissjonijeit tar-rikorrenti

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-vertenza billi

Jilqa l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimati u, ghalhekk

Jichad it-talbiet attrici kif dedotti.

Spejjez tal-proceduri odjerni ikunu kollha a kariu tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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