MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2015

Rikors Numru. 1/2010

Joseph u Mary Bondin
(ID 70424M) u (ID 195956M)
vs

Michael Zahra u, permezz ta' digriet datat 26 ta' Marzu 2014, Jane Zahra, mart l-istess Michael Zahra, assumiet l-atti tal-kawza wara il-mewt ta' l-istess Michael Zahra.

Illum 27 ta' Mejju 2015

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fil-5 ta' Frar 2010 fejn ir-rikorrenti sahqu illi fis 27 ta' Novembru 2009 huma kienu xtraw l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija raba maghrufa bhala Ta' Ghanzalora, inkluz karma u bir, li tinstab fil-kontrada Ta' Wied Babu, fi Triq Wied iz-Zurrieq, bl-intimat fiha b'titolu ta' qbiela.

Ra illi r-rikorrenti sahqu illi kellhom bzonn ir-raba ghalihom u ghal binhom Robert Bondin Carter, u dana sabiex tintuza ghal skopijiet agrikoli.

Ra illi ghalhekk ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jawtorizzahom jirriprendu lura l-art in kwistjoni abbazi ta' l-Artikolu 4 (2) (a) tal-Kap 199.

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentat fis 16 ta' April 2010 fejn sahaq illi r-raba mqabbla mir-rikorrenti lilu hija fonti importanti tal-ghijxien tieghu u ghalhekk ser ibaghti ferm aktar mir-rikorrenti f'kaz illi l-art tittiehed lura mir-rikorrenti bhala sidien.

Ra ix-xhieda ta' l-**Ispettur Carlos Cordina**, bhala rappresentant tal-Kummissarju tal-Pulizija, moghtija fl-20 ta' Ottubru 2010.

Ra ix-xhieda ta' **Jennifer Debono**, bhala rappresentant tal-Korporazzjoni tax-Xoghol u Tahrig, moghtija fl-20 ta' Ottubru 2010.

Ra ix-xhieda ta' **Marlon Apap**, rappresentant tad-Dipartiment tal-Agrikultura, moghtija fl-20 ta' Ottubru 2010.

Ra ix-xhieda ta' **Ivor Robinich**, rappresentant tal-MEPA, moghtija fl-20 ta' Ottubru 2010.

Ra ix-xhieda in subizzjoni ta' **Michael Zahra** moghtija fit 12 ta' Jannar 2011.

Ra ix-xhieda ta' **Frank Zahra**, iben l-intimat, prodott mir-rikorrenti u moghtija fis 16 ta' Frar 2011.

Ra ix-xhieda ta' l-**Ispettur Johan J Fenech** moghtija fis 16 ta' Frar 2011.

Ra l-affidavit ta' **Robert Bondin Carter**, **Joseph Bondin** u **Mary Bondin** ippresentat fit 23 ta' Novembru 2011.

Ra illi fit 23 ta' Novembru 2011 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra l-affidavit ta' Michael Zahra ippresentat fil 21 ta' Marzu 2012.

Sema x-xhieda in kontro ezami ta' Joseph Bondin illi sar fis-27 ta' Gunju 2012.

Sema x-xhieda ta' **Ricky Caruana**, moghtija fit 28 ta' Jannar 2013.

Sema x-xhieda in kontro ezami ta' Robert Bondin Carter moghtija fil 25 ta' April 2013.

Sema x-xhieda ta' **Ivan Cilia**, rappresentant tad-Direttur tas-Sigurta' Socjali, prodott mill-intimat u moghtija fl-14 ta' Novembru 2013.

Ra l-affidavit ta' **Jane Zahra** ippresentat fl-14 ta' Novembru 2013.

Sema x-xhieda ta' **Alan Agius**, rappresentant tad-Dipartiment tal-Agrikultura, moghtija fl-14 ta' Novembru 2013.

Sema x-xhieda ta' Robert Bondin Carter moghtija in ezami u kontro ezami fl-14 ta' Novembru 2013.

Sema x-xhieda ta' **Mary Katrin Bondin Carter**, mart Robert Bondin Carter, moghtija fl-14 ta' Novembru 2013.

Ra illi fis 26 ta' Marzu 2014, wara talba tar-rikorrenti u risposta ta' mart l-intimat, Jane Zahra u ibnu, Frank Zahra, l-atti ta' l-intima gew trasfuzi f'isem Jane Zahra rizultat tal-mewt ta' l-istess intimat.

Sema x-xhieda ta' Frank Zahra moghtija fl-24 ta' Ssettembru 2014.

Ra illi fl-24 ta' Settembru 2014 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippresentat fil 21 ta' Ottubru 2014.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet ta' l-intimata ippresentat fl-1 ta' Dicembru 2014.

Ra illi fl-4 ta' Frar 2015, saret trattazzjoni finali wara liema data il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti, li ghandhom fil-pussess taghhom zewgt eghlieqi gewwa z-Zurrieq kbar erbat elef, u erbgha tmenin (4,084) metru kwadru u tlett elef, tlett mija u wiehed u disghin (3,391) metru kwadru 'l wiehed b'titolu ta' qbiela, fis-27 ta' Novembru 2009 xtraw l-art meritu tal-kawza odjerna illi tinsab fi Triq Wied iz-Zurrieq u li ghandha kejl superficjali ta' tlett elef u tlett mitt (3,300) metru kwadru.

Jirrizulta illi meta l-propjeta' inxtrat minghand ir-rikorrenti, l-intimat Michael Zahra kellu titolu ta' qbiela fuq tali art, liema titolu huwa kien wiret minghand missieru madwar hamsin sena qabel, wara illi missieru kien wiret tali art minghand membri tal-familja tieghu.

Jirrizulta illi hekk kif l-art inxtrat, iben ir-rikorrent, Robert Bondin Carter, kien avvicina lill-intimat flimkien ma' habib tieghu sensar Ricky Caruana, u marru l-ghalqa tieghu sabiex jghidulu sabiex johrog mill-ghalqa illi kienu ghadhom kif xtraw ir-rikorrenti, u sahasitra offrewlu ghalqa illi kien ghadu kif xtara dana Ricky Caruana sabeix jivvaka tali ghalqa, izda l-intimat irrifjuta.

Jirrizulta illi sussegwentement, dana Ricky Caruana ghazel illi jaghmel rapport lill-Pulizja talli l-intimat heddu filwaqt illi Robert Bondin Carter u r-rikorrenti marru ghand avukat u baghtu lill-intimat zewgt ittra, wara liema ittra ipprocedw bi-kawza odjerna, mhux aktar tard minn xaghrejn wara illi huma kienu xtraw l-art.

Jirrizulta illi, waqt il-mori tal-kawza, l-intimat miet u dahhlet fil-kawza il-mara tieghu, Jane Zahra, illi wirtitu.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi r-rikorrenti qieghdin jitolbu r-ripreza ta' l-art in kwistjoni sabiex tigi uzata ghall skopijiet agrikoli minnhom u mit-tifel taghhom Robert Bondin Carter.

Jirrizulta, ghalhekk illi tali talba qieghda ssir abbazi ta' l-Artikolu 4 (2) (a) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Sabiex il-Bord jikkunsidra tali talba, jokkorri li dina tigi ezaminata mill-ottika ta' dak li tirrikjedi l-ligi, jigifieri l-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199 u l-gurisprudenza in rigward. Issa, kif pacifikament akkolt fil-gurisprudenza, talba bhal dik in dizamina ma tisghax tkun akkolta sic et simplicitur fuq dikjarazzjoni ta' bzonn da parti tas-sid rikorrenti izda jehtieg ezami approfondit fuq tlett livelli kif enuncjat fil-kawza **Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele** deciza fit 3 ta' Novembru 2004, fejn kien rriteniet hekk:

> *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 fuq riprodott,*

"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.";

Dwar l-ewwel stadju illi ghandu jigi kkunsidrat, kif fuq elenkat, ossija illi jettieg biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli, fis-sentenza tad-9 ta' Lulju 2008 fl-ismijiet **Giovanna Spiteri et vs Loreto Zerafa et**, l-Qorti tal-Appell irriteniet 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;

Il-bzonn, madanakollu, irid jkun wiehed genwin. Kif qalet il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Baldacchino Holdings Limited vs Carmelo Spiteri deciza fl-14 ta' Jannar 2015:**

….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)

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti quddiem il-Bord, jirrizulta illi r-rikorrenti gia ghandhom fil-pussess taghhom zewgt eghlieqi ftit akbar minn dik meritu tal-kawza odjerna, liema eghlieqi, madanakollu, huma fil-pussess taghhom bi titolu ta' qbiela.

Jirrizulta wkoll mill-provi illi ghalqa minnhom, fiz-zona ta’ Wied Hareb, tinstab tmiss ezatt mal-Kamra tan-Nar ta’ St Katerina, f’liema Kamra tan-Nar kien sehh spluzjoni illi wassal ghal mewt ta’ xi persuni.

Jirrizulta wkoll mill-provi illi l-ghalqa ohra, maghrufa bhala Tal-Kittinija, tinstab f’zona ta’ zvilupp u ghalhekk tista tittiehed mis-sidien ghall zvilupp.

Jirrizulta illi, skond ix-xhieda ta’ Robert Bondin Carter, rizultat tal-fatt illi r-rikorrenti, genituri tieghu, kienu qed jibzghu mill-ghalqa biswit il-kamra tan-nar u mill-fatt illi tista tinbnielhom l-ghalqa l-ohra illi ghandhom bi qbiela, huma xtraw l-art meritu tal-kawza odjerna li fiha huma kienu jafu kien hemm l-intimat, Michael Zahra.

Jirrizulta illi r-rikorrenti jahdmu fil-biedja u t-tifel taghhom, Robert Bondin Carter, wara illi ghamel zmien joffri s-servizzi tieghu fl-Information Technology, ghazel illi jirregistra bhala bidwi fuq bazi *full time*.

Abbazi ta’ dana kollu, il-Bord ma jistax ma jinnutax illi l-fatt li r-rikorrenti ghandhom fil-pussess zewgt eghlieqi, izda dana b’titolu ta’ qbiela kif ukoll illi tali artijiet huma soggetti ghall-riskji tal-kamra tan-nar u ta’ tehid ghal zvilupp rispettivament ghandhom jitqiesu bhala raguni sufficjenti u ragjonevoli ta’ bzonn ta’ l-art meritu tal-kawza odjerna.

Ikkunsidra

Tenut kont tal-fatt illi gie stabbilit illi l-prova tal-bzonn giet migjuba b’success mir-rikorrent, jinkombi fuq il-Bord l-obbligu illi jevalwa l-kwistjoni dwar it-tbaghtija illi t-tehid ta’ tali ghalqa tista tirreka kemm fuq il-kerrej, ossija l-intimat, kif ukoll fuq is-sid.

Kif qalet il-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza **Nazzareno Farruga vs John Aquilina** deciza fid 29 ta’ April 1996, sabiex tkun skontata l- prova ta’ importanza mill-intimat, m’ghandux ghalfejn juri li ghandu xi dipendenza totali mir-raba’ rikjest jew li dan hu ta’ imporanza assolut.

> *“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".

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna, hija l-unika ghalqa illi kellu l-intimat Michael Zahra u, wara illi kien hareg bil-pensjoni, kienet sors importanti ghalih u ghall-martu Jane Zahra, illi kienu jghix fuq pensjoni rispettivament ta' €755 u €204 fix-xahar.

Jirrizulta wkoll illi t-tifel taghhom, Frank Zahra, dizokkupat, kien anke jibbenefika mill-prodott ta' tali ghalqa.

Jirrizulta illi, waqt il-mori tal-kawza, l-intimat Michael Zahra gie nieqes, u ghalhekk issa Jane Zahra kellha tghix minn fuq l-intoitu li kellha, bir-rizultat illi issa, aktar minn qatt qabel, l-introitu w il-prodott ta' l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna hija ferm aktar importanti ghall-intimata ghll-ghijxien tieghu.

Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi r-rikorrenti gia ghandhom fil-pussess taghhom zewgt eghlieqi illi huwa ghadhom jikkultivaw regolarment, u jirrizulta illi Robert Bondin Carter, li rregistra bhala full time farmer, jahdem bhala sensar fil-qasam tal-patata kif ukoll ghadu jrendi servizzi ta' Information Technology lill terzi, kif ukoll huwa mizzewweg u l-mara tieghu ghandha impjieg fiss.

Jirrizulta ghalhekk ampjament ippruvat illi anke jekk huwa ppruvat li hemm ragunijiet reali u genwini sabiex l-art tittiehed lura mir-rikorrenti, it-tbaghtija illi t-tehid ta' tali art ser tkun qed tirreka lill-intimata ser ikun ferm oghla mit-tbaghtija illi ser tigi rekata lir-rikorrenti f'kaz illi l-art ma tigix lilhom mradda lura, u l-Bord huwa obbligat illi, wara ezami komparattiv kif fuq indikat, jghaddi biex jikkonkludi illi l-kerrej ossija l-intimata ser tbaghti ferm aktar mir-rikorrenti f'kaz illi r-rikors jigi milqugh.

Konkluzjoni

Il-Bord

Wara illi ra l-provi kollha prodotti quddiemu.

Wara illi qies id-dokumentazzjoni kollha esebita.

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-vertenza billi:

Jilqa l-eccezzjonijiet ta’ l-intimata, u ghalhekk

Jichad it-talbiet attrici.

Spejjez tal-proceduri odjerni gandhom ikunu kollha a kariku tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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