MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2015

Rikors Numru. 1/2009

Antonia Farrugia (ID 979844M) u Philip Farrugia (ID 1001045M) u, b'digriet ta' l-24 ta' Settembru 2014, Philip Farrugia u Carmen Rita Micallef (ID 235672M) assumew l-atti ta' Antonia Micallef wara il-mewt taghha waqt il-mori tal-kawza

vs

John Bugeja
(ID 766648M)

Illum 27 ta' Mejju 2015

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fit 18 ta' Frar 2009 fejn ir-rikorrenti stqarrew illi huma jikru lill-intimat r-raba f'Tal-Fuklar, limiti ta' Attard, bil-qbiela ta' €9.32 pagabbli kull 15 ta' Awissu.

Sahqu illi, filwaqt illi ghandhom bzonn l-ghalqa ghall-uzu taghhom, insistew illi l-intimat kien ghamel hsara konsiderevoli lir-raba u kien qieghed juzaha b'mod illegali tant illi ghamel mansab li tinkorpora l-maggur parti ta' l-ghalqa kif ukoll tefa skart u oggetti fl-istess raba bir-rizultat illi l-art ma inhadmietx ghal dawn l-ahhar snin.

Ghalhekk huma talbu r-ripreza ta’ l-art u talbu lill-Bord sabiex jordna lill-intimat sabiex jizgombra mir-raba fiz mien qasir u perentorju wara illi, jekk ikun il-kaz, jithallas il-benefikat dovut.

Ra ir-risposta ta’ l-intimat ippresentat fis 27 ta’ Novembru 2009 fejn stqarr illi ma kienx minnu illi r-rikorrenti kellhom bzonn l-art tant illi ghandhom artijiet ohra. Huwa laqa ghal dak allegat lilu billi insista illi l-mansab kien ilu hemm xi tletin sena ilu u llum il-gurnata l-ghalqa tintuza bhala ‘store agrikolu’ ghat-tnixxif tal-haxix filwaqt illi, dwar skart allegatament goff, dana ma kienx minnu peress illi kien hemm tankijiet illi jinzammu fir-raba ghal hazna ta’ l-ilma tax-xita u kull haga ohra relatata ma’ l-agrikolutura. Huwa insista illi l-ghalqa tinhadem regolarment u fiha s-sigar tal-frott li hawwel l-intimat flimkien ma’ varji benefikati ohra.

Ra l-affidavit ta’ **Philip Farrugia** u **Antonia Farrugia** ippresentati fis 16 ta’ Gunju 2010.

Ra illi fit-12 ta’ Jannar 2011 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippresentaw.

Ra ix-xhieda ta’ **John Bugeja** moghtija fl-1 ta’ Gunju 2011 u d-dokumentazzjoni minnu esebita.

Sema l-kontro ezami ta’ John Bugeja illi saret fil 21 ta’ Marzu 2012 u r air-ritratti esebiti mir-rikorrenti seduta stante.

Sema x-xhieda ta’ **Kenneth Cassar**, rappresentant tad-Dipartiment ta’ l-Agrikoltura, moghtija fl-24 ta’ Ottubru 2012.

Sema il-kontro ezami ta’ Antonia Farrugia u ta’ John Bugeja illi sar fit 28 ta’ Jannar 2013.

Ra illi fil 21 ta’ Frar 2013 il-Bord appunta lill-Perit Joseph Jaccarini u is-Sur Anthony Mifsud sabiex jassistuh u jaghmlu access fuq l-art meritu tal-kawza odjerna.

Ra illi fl-4 ta’ Marzu 2015 gie ippresentat ir-rapport ta’ l-esperti minnu mqabbda, liema rapport gie kkonfermat minn Anthony Mifsud biss stante illi l-Perit Joseph Jaccarini ma setax jattendi minhabba f’problemi ta’ sahha, ghall-liema fatt il-partijiet ma oggezzjonawx.

Ra ir-rapport ippresentat mill-esperti, a fol 96 u 97 tal-process fejn l-esperti jikkonkludu illi

"jista jinghad li r-raba kollu huwa mahdum skond il-mistier izda wiehed irid jirrimarka li certu oggetti hdejn u gol-istores jistghu jitnehhew u l-area titnaddaf sabiex ir-raba jkun jista jinhadem ahjar."

Ra illi fil 15 ta' April 2015, il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-art meritu tal-kawza odjerna hija ghalqa tal-kejl ta' erbgha tomniet, tlett sieghan u sebgha kejliet illi tinstab hdejn Ta' Qali, f'zona maghrufa bhala Tal-Fuklar, liema art kienet l-ewwel tinkera mill-genituri ta' l-intimat imbghad, fis-sena 1976, bdiet tinkera direttament mill-intimat.

Jirrizulta illi sid il-propjeta, inizzjalment kien certu Giuzeppi Fenech u, fis-sena 1992, Antonia Farrugia, ossija l-intimata, hadet il-propjeta' f'isimha.

Jirrizulta illi r-rikorrenti, illi huma t-tnejn pensjonanti, talbu ir-ripreza ta' l-art in kwistjoni u dana abbazi ta' tlett pretensjonjiet taghhom:

- kellhom bzonn ir-raba ghall-skopijiet agrikoli personali;
- l-ghalqa ma kienetx qieghda tinhadem u thalliet ma tinhadimx ghal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi
- l-intimat ma kienx qed izomm l-ghalqa fi stat tajjeb u ma kienx qieghed jaghmel uzu minnha kif rikjest peress illi kien ghamel mansab u kien qieghed izomm skart goff fiha ukoll.

Jirrizulta, mill-provi prodotti quddiemha, illi r-rikorrenti ghandhom ghalqa adjacenti ghal dik meritu tal-kawza odjerna, liema ghalqa, li hija akbar minn dik meritu tal-kawza odjerna, huma zammew pussess taghhom u jhallu lill bidwi jaghmel uzu minnha purke jaqsmu l-introitu ugwali bejniethom.

Jirrizulta illi l-intimat, filwaqt illi hawwel varji sigar tal-frott tul iz-zmien twil illi kienet ghandu l-ghalqa, kien anke ghamel uzu minn parti ta' l-ghalqa ghall insib u kien bena mansab u karma adjacenti ghal tali mansab, liema kamra izda tinstab mal-gemb ta' l-istess ghalqa.

Jirrizulta illi, skond l-intimat, minghand min kien qieghed jikriha qabel kien ben konsapevoli ta' dana il-fatt, u huwa waqaf jaghmel uzu mill-mansab hekk kif tali metodu ta' kacca giet abolita, tant illi llum il-gurnata huwa qieghed jaghmel uzu mill-ghalqa kollha ghal-skopjiiet agrikoli.

Jirrizulta illi, skond l-esperti mqabbda mill-Bord, l-intimat qieghed jahdem ir-raba kollha skond il-mistier, filwaqt illi kellu certi oggetti hdejn l-istores illi setghu jitnehhew sabiex ir-raba tkun tista tinhadem ahjar.

Ikkunsidra

A. Ir-rikorrenti, fit-talba taghhom, jghidu illi huma ghandhom bzonn l-ghalqa.

In rigward ta' dan l-ewwel aspett, jigifieri dak tal-htiega, 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;

Kif qalet il-Qorti ta' l-Appell 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)

Fil-kaz in ezami, mill-ftit provi prodotti quddiem dana il-Bord, minn imkien ma gie ippruvat il-bzonn ragjonevoli tar-rikorrenti ghal tali ghalqa. Ghalhekk, tali bazi ma tistax tirrizulta.

B. Ir-rikorrenti jinsistu illi l-art ma kienetx qieghda tintuza ghall-iskop agrikolu.

Kif irriteniet il-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):

> *"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.*

Fil-kaz odjern, jirrizulta, kemm mic-certifikat mahrug mill-Ministeru ghar-Rizorsi u l-Affarjiet Rurali mahrug fl-1 ta' Frar 2011 ibbazat fuq ritratt satellitari datat Gunju 2010, kif ukoll mir-rapport ta' l-esperti, illi l-art meritu tal-kawza odjerna kienet qieghda tintuza ghall-skopijiet agrikoli tant illi kien hemm hafna sigar tal-frott illi kienu jvarjaw minn sigriet kbar taz-zebbug, ghal naspli, rummien, tin, dwieli, frott irqieq u laring, b'kollox madwar 133 sigra.

Dawna l-fatti huma kollha indikazzjoni cara illi l-art in kwistjoni kienet certament tintuza regolarment ghall skopijit agrikoli u, filwaqt illi jista jkun li parti minnha kienet tintuza hal xi zmien bhala mansab, certament l-art baqghet tintuza ghall-skopijiet agrikoli u, illum il-gurnata, wara li l-kacca bl-insib gie abolit, hija l-ghalqa kollha li qed tintuza ghalls kopijiet agrikoli.

C. It-tielet u l-ahhar bazi illi fuqha r-rikorrenti ibbazaw it-talba taghhom ghar-ripreza ta' l-art kienet illi kien qed issir hsara lill-art peress illi kien hemm skart fuqha kif ukoll peress illi kienet qed tintuza bhala mansab.

Kif qalet il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Nicholas Jensen et vs Emanuel Galea** deciza mill-fl-4 ta' Mejju 2005,:-

> *….. illi l-kuntratt ta' kiri ta' fond rustiku, tnehhi certi tipi partikulari fejn ikun hemm arrangamenti assocjati bhal per ezempju l-koltivazzjoni tar-raba flimkien mat-trobbija ta' bhejjem, di regola ghandu bhala oggett il-godiment ta' haga produttiva u ghalhekk l-affitt ta' raba jista' jigi definit bhala l-lokazzjoni ta' art ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli versu l-korrispettiv ta' qbiela;*
>
> *Minn dan jemergi l-obbligu fil-gabillott kerrej li jikkoltiva r- raba u li jaghmel uzu minnha*

qua bonus paterfamilias, u skond id-destinazzjoni taghha. L-obbligu hu dak allura li l-kerrej jikkonduci gestjoni produttiva u jezercita attivita` agrarja. Kif espress fid-decizjoni fl-ismijiet "Markiz Joseph Scicluna -vs- Joseph Bezzina et", Appell, 6 ta' Ottubru 1999, "meta l-ligi titkellem dwar l-uzu tar-raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodott";

Naturalment huwa lecitu li jigi sottolinejat illi l-art mikrija trid tkun suxxettibbli ta' koltivazzjoni;

Kif jirrizulta mir-rapport ta' l-esperti mqabbda mill-Qorti, jirrizulta illi r-raba meritu tal-kawza odjerna huwa kollu mahdum skond il-mistier. Filwaqt illi jirrizulta illi hemm xi oggetti hdejn u gewwa l-istores illi l-esperti rrilevaw ghandhom jitnehhew minn hemm, ma jirrizulta illi tali oggetti kienuq ed jaghmlu hsara lill-art meritu tal-kawza odjerna, izda aktar kienu qed jinpedu lill-intimat sabiex jaghmel uzu ahjar mill-ghalqa.

Ghalhekk, ma jirrizultax ippruvat illi b'xi mod l-intimat ghamel hsara jew qed jinqed bl-ghalqa b'mod illi jista jaghmel hsara lir-rikrorenti, bhala sid il-kera.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi prodotti quddiemu,

Wara illi ra ir-rapport ta' l-esperti minnha mqabbda u ppresentat fl-4 ta' Marzu 2015.

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-vertenza billi

Jilqa l-eccezzjonijiet ta' l-intimat, u ghalhekk

Jichad it-talbiet attrici.

Kull parti ghandha tbaghti l-ispejjez taghha.

< Sentenza Finali >

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