MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' l-10 ta' Gunju, 2015

Rikors Numru. 14/1996/1

Maria Muscat

vs

Josephine Azzopardi, Julia mart Carmel Farrugia, Joseph Azzopardi, Carmel Azzopardi u Mary Azzopardi

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fit-13 ta' Mejju 1996 fejn ir-rikorrenti qalet illi hija tikri lill-intimati bicca art magheufa bhala "Tas-Sejba", fil-limti ta' Mqabba, tal-kejl ta' xirka tomna, bil-qbiela annwali ta' Lira Maltija (Lm1). Hija stqarret illi l-intimati nehhew il-posti illi kienu jiddelinjaw il-konfini ta' l-istess art bi pregudizzju serju ghall-identifikazzjoni taghha kif ukoll illi ghandha bzonn l-ghalqa ghall-uzu taghha u tal-membri tal-familja taghha. Sahqet ukoll illi l-ghalqa ma kienetx qed tinhadem.

Ghalhekk hija talbet lill-Bord sabiex jawtorizzaha tirriprendi l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna.

Ra l-eccezzjonijiet ta' l-intimati ippresentat fit 23 ta' Mejju 1996 fejn, preliminarjament, gie eccepit illi Joseph Azzopardi ma huwiex partecipi fil-kirja u ghalhekk kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Fuq il-meritu, l-intimati sahqu illi l-posti kienu ghadhom hemm, l-

ghalqa kienet qed tintuza regolarment u r-rikorrenti ma kellhiex bzonn l-art ghaliha u ghall-membri tal-familja taghha.

Ra illi bejn is-sena 1996 u is-sena 1999 saru ghaxxar seduti fejn ma sar assolutament xejn.

Ra ix-xhieda ta' **Maria Muscat** moghtija fil 15 ta' Settembru 1999 fejn qalet illi hija wirtet l-art minghand zijuha meta kienet imqabbla lill-missier l-intimati sa sentejn qabel il-kawza, meta missierhom miet, filwaqt illi sahqet illi hija romlot u xtaqet l-art, li hija deskriviet bhala mhux daqstant tajba, biex tahdimha hi u biex ikollha fejn tmur.

Ra illi bejn is 17 ta' Novembru 1999 u it 13 ta' Lulju 2001 saru sitt (6) seduti fejn ma sar assolutment xejn u, fis-seduta tat 13 ta' Lulju 2001, ir-rikorrenti iddikjarat illi ma kelhiex aktar provi x'tippresenta.

Ra illi bejn l-14 ta' Dicembru 2001 u 24 ta' Frar 2012 saru tnejn u hamsin (52) seduta fejn ma gara assolutament xejn ghajr ghall fatt illi fis-seduta ta' l-10 ta' Ottubru 2005, il-Bord gie infurmat illi kellu jsir access mill-Periti tal-Bord, liema access baqa qatt ma sar.

Ra illi dana il-Bord, kif kompost, fil-15 ta' Frar 2012, ordna illi jsir l-access minnufih u fit 8 ta' Mejju 2012 sar l-access tal-Periti tal-Bord, il-Perit Frederick Valentino u l-espert Anthony Mifsud u dawna ppresentaw ir-rapport taghhom fid 19 ta' Settembru 2012.

Ra in-nota b'dokumenti esebita mir-rikorrenti fis 6 ta' Mejju 2013.

Sema x-xhieda ta' l-espert **Anthony Mifsud** moghtija fl-4 ta' Lulju 2013.

Ra in-nota b'dokumenti esebita mir-rikorrenti fil 5 ta' Novembru 2013.

Ra illi fil 25 ta' Novembru 2013, il-Bord kif kompost kien reggha ippermetta lir-rikorrenti tippresenta l-provi in vista tat-trapass esagerat ta' zmien, ir-rikorrenti iddikjarat illi ma kellhiex aktar provi.

Sema x-xhieda ta' **Carmel Azzopardi** moghtija fit 12 ta' Frar 2014.

Sema x-xhieda ta' **Joseph Azzopardi** u **Carmel Farrugia** moghtija fit 23 ta' April 2014.

Sema x-xhieda ta' **Victor Sant** moghtija fl-4 ta' Gunju 2014.

Ra illi fid 9 ta' Lulju 2014 il-partijiet qabblu illi ma kienx hemm aktar provi x'jippresentaw salv kontro ezamijiet.

Sema l-kontro ezami ta' l-esperti **Anthony Mifsud** u **Perit Frederick Valentino** moghtija fit 3 ta' Dicembru 2014.

Sema il-kontro ezami ta' **Maria Muscat** mogthija fit 3 ta' Dicembru 2014.

Ra illi fl 4 ta' Frar 2015 ir-rikorrenti ippresentat is-sottomissjonjiet taghha bil-miktub.

Ra illi fid 29 ta' April 2015 l-intimati ippresentaw is-sottomissjonijiet taghhom.

Ra illi fid 29 ta' April 2015 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Il-Bord ma jistax ma jinnutax illi, l-ewwel u qabel kollox, illi ghal periodu ta' aktar minn sittax il-sena, il-kawza odjerna ghaddiet minn taht idejn erbgha Magistrati differenti, li tnejn minnhom eventwalment saru Imhallfin, izda qatt ma gara xejn u kien biss meta dana il-Bord, kif kompost, wiret il-process, illi l-esperti accedew fuq il-fond, instemghu x-xhieda kollha, ghajr ghax-xhieda tar-rikorrenti, u saru s-sottomissjonijiet finali.

Il-Bord ma jistax ma josservax illi tali nuqqas huwa attribwibbli principalment fuq ir-rikorrenti u n-nuqqas taghha u ta' min kien jiggwidaha, illi jinsistu li l-proceduri jitmexxew kif trid il-process tal-gustizzja.

Ikkunsidra

Jirrizulta mill-att promotur illi l-bazi ta' l-azzjoni tar-rikorrenti huma principalment tlieta:

- Il-fatt illi r-rikorrenti riedet tirripriprendi l-pussess ta' l-art ghax kellha bzonnha ghall-uzu taghha u tal-membri tal-familja taghha;
- Il-fatt illi l-ghalqa thalliet ma tintuzax.
- Il-fatt illi l-intimati nehhew il-posti illi kien hemm bir-rizultat illi kien hemm pregudizzju serju ghall-identifikazzjoni ta' l-art;

Jirrizulta, mill-atti processwali, illi r-rikorrenti xehedet fil-qasir fil 15 ta' Settembru 1999 u in kontro ezami,f tit aktar fid-dettall, fit 3 ta' Dicembru 2014.

Ir-rikorrenti ippresentat serje ta' dokumentazzjoni dwar it-titolu taghha u l-pagament illi ghamlu l-intimati kemm fil-ktieb tal-kera kif ukoll permezz ta' cedoli tul il-proceduri odjerni (vide fol 105 sa 132).

Ir-rikorrenti ippresentat ukoll pjanti tas-sit u 'aerial photographs' ta' l-istess sit mis-sena 1957 sas-sena 2008 (fol 140 sa 148)

Ghajr ghax-xhieda taghha u ghad-dokumentazzjoni hawn fuq imsemmija, ir-rikorrenti ma ippresentat ebda provi ohra ghalkemm kellha sbatax-il sena sabiex taghmel dan bejn meta giet ippresentata il-kawza fit 13 ta' Mejju 1996 u meta ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi fil 25 ta' Novembru 2013.

Ikkunsidra

Kif jinsab spjegat fis-sentenza fl-ismijiet "**Jane armla minn John Mary Calleja et -vs- Francesco Calleja et**", deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Ottubru 2000, skond it-test tal-ligi, ….

"l- iter procedurali li kellu allura jigi segwit mill-Bord kien is- segwenti:-

"(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.";

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, il-Bord ma ghandu ebda dubju josserva illi mill-ftit provi prodotti quddiemu, ma ngabux provi sufficjenti sabiex juru l-bzonn illi attwalment ir-rikorrenti ghandha bzonn ghal tali ghalqa. Minn imkien ma tat ebda indikazzjoni dwar xi xtaqet taghmel bl-ghalqa u ghal xiex riedetha, u salv ghall-fatt illi qalet li xtaqt l-ghalqa "sabiex nahdimha jien u jkolli fejn inmur", ma tat ebda indikazzjoni fuq il-bzonn li kellha. Semplicement xewqa, kif fuq idnikat, ma huwiex sufficjenti, u ghalhekk minn imkien ma gie ippruvat il-bzonn ragjonevoli tar-rikorrenti ghal tali ghalqa.

Ghalhekk, tali bazi ma tistax tirrizulta.

Ikkunsidra

Ir-rikorrenti tinsisti illi l-art ma kienetx tinhadem.

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 mix-xhieda ta' l-intimati Carmel Azzopardi, Joseph Azzopardi, Carmel Farrugia u Victor Sant illi huma dejjem ghamlu uzu ta' l-art meritu tal-kawza odjerna ghall-skopijiet agrikoli u ghalkemm l-ghalqa ma ghandha ebda access ghall-ilma, jinzaara fiha regolarment il-prodott necessarju ghall-kcina kif ukoll hemm diversi sigar ohra illi nzraw tul iz-zminjiet.

L-esperti tal-Bord ikkonstataw dan li gej:

> *"… illi r-raba kkoncernata huwa ta' natura intrinkament meqjusa bhala raba baghli (dry land) u li ma fihx l-ebda sors ta' ilma ghat-tisqija bhal bjar, gwiebi jew vaski ghall-hazna ta' l-ilma.*
>
> *Minn dak li osservajna waqt l-access, l-istess raba qed jintuza primarjament ghall-hxejjex tal-borma, jew ghamla ta' "kitchen garden" u kien ghad fadal waqt l-istess access hjiel ta' prodotti tat-tewn, basal, basal taz-zerriegha, pizelli, qarabaghli u wicc tal-patata.*
>
> *Gie osservat ukoll illi kien hemm ghadd ta' xitel tal-kappar tul il-periferija tal-hitan tas-ejjieh u sigar imhawwlin fl-istess raba, fosthom sigra tan-naspli, sigra tat-tin, 3 sigar tal-Hawh, Sigra tal-Ghajnbaqar – fejn jirrizultalna illi dawn is-sigar kollha ghandhom 'il fuq minn tmien snin – u sigra tar-rummien u sigra ohra taz-zebbug, iz-zewgt sigar ta' cirka sentejn"*

Il-Bord josserva illi ghalkemm huwa minnu illi, in vista tat-trapass esagerat tal-proceduri odjerni, certament hafna mis-sigar u prodott illi raw l-esperti fl-access taghhom illi seff aktar minn sittax-il

sena wara illi nbdew il-proceduri odjerni ma kienux hemm qabel il-presentata tal-kawza odjerna, mill-provi ta' l-intimati, partikolarment ix-xhieda ta' l-intimati, kif imqabbla max-xhieda tar-rikorrenti, ma hemm ebda dubju illi l-art meritu tal-kawza odjerna kienet qed tintuza regolarment ghall-skopjijiet agrikoli u ghalhekk certament ma huwiex minnu dak illi allegat ir-rikorrenti, li raba ma kienetx qed tintuza.

Ghalhekk, tali bazi certament ma jirrizultax ippruvat wkoll.

Ikkunsidra

It-tielet u l-ahhar bazi illi fuqha r-rikorrenti ibbazat it-talba taghha ghar-ripreza ta' l-art kienet illi kienu tnehhew il-posti mill-ghalqa u ghalhekk kien sar pregudizzju biex jigi delinjat il-konfini ta' l-art meritu tal-kawza odjerna.

Il-Bord josserva illi l-esperti taghha ghamlu s-segwenti osservazzjonjiet dwar tali kwistjoni:

> *"rigwardanti l-kawzali dwar il-posti tal-qsim ta' l-istess raba, gie osservat waqt l-access illi flok il-posti originali kien inbena ghamla ta' hajt baxx jew kurduna, gholi ta' circa nofs metru jew circa 1.5 filati, u l-istess intimat waqt l-access indikalna illi l-posti originali ghadhom jiffurmaw parti u gew integrati fl-istess hajt divizjonali ta' bejn ir-raba"*

Il-Bord ihoss illi ma ghandhux jahli aktar hin jikkunsidra tali bazi, peress illi mhux talli ma kienx minnu dak illi allegat ir-rikorrenti li l-posti tnehhew, talli inbena hajt illi jindia, ferm ahjar minn qabel, kienet id-divizjoni tal-art in kwistjoni.

Ghalhekk, dana il-bazi ma jirrizultax lanqas.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi prodotti quddiemu,

Wara illi ra ir-rapport ta' l-esperti minnu mqabbda u ppresentat fl-19 ta' Settembru 2012.

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-vertenza billi

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

Jichad it-talbiet attrici.

Spejjez tal-proceduri kollha a kariku tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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