MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2015

Rikors Numru. 11/2011

Paul Simpson

vs

Josephine u John Mary Gauci

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fil 5 ta’ Settembru 2011 fejn ir-rikorrenti stqarr illi huwa qieghed jikri bi qbiela l-art maghrufa bhala Tat-Torba, limiti ta’ Hal-Lija, tal-kejl ta’ erbat elef, erbgha mija u tmienja u hamsin metru kwadru (4,458), liema art kienet mikrija lill mejta Bonaventura Grima, u minn meta mietet Bonaventura Grima, huwa ma accetta ebda hlas ghal qbiela ohra.

Stqarr illi huwa ghandu bzonn ir-raba peress illi dina hija adjacenti ghal raba tieghu u jenhtieg illi jkollu access ghall-ghalqa tieghu mill-ghalqa meritu tal-kawza odjerna kif ukoll jixtieq ikun jista jahdem dina l-ghalqa flimkien ma’ tieghu mat-tifel tieghu, Clive Simpson.

Sahaq illi l-intimati, illi ma humiex membri tal-familja ta’ Bonaventura Grima, ma kienux uzaw l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna ghal aktar minn sentejn, u ghalhekk kellu dritt jitlob ir-ripreza taghha.

Ghalhekk, ir-rikorrent talab lill-Bord sabiex jordna lill-intimati jivvakaw mill-art in kwistjoni u tawtorizza lir-rikorrent jiehu pussess ta' l-ghalqa innifisha.

Ra ir-risposta ta' Josephine u John Mary Gauci ippresentata fil 5 ta' Marzu 2012 fejn laqghu ghal dak mitlub billi stqarrew illi l-intimata, Josephine Gauci, hija bint il-mejta Bonoaventura Grima filwaqt illi sahqu illi l-ghalqa dejjem tinhadem. Huma insistew ukoll illi r-raba kien fonti importanti ghall-ghijxien taghhom u ghalhekk kellhom bzonn aktar l-ghalqa huma milli r-rikorrent.

Ra l-affidavit ta' **Paul Simpson** u **Clive Simpson** ippresentati fil 21 ta' Marzu 2012.

Sema x-xhieda ta' **Clive Simpson** moghtija fis 27 ta' Gunju 2012 u ra id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Sema x-xhieda ta' **Josephine Gauci** moghtija fis 27 ta' Gunju 2012.

Ra illi fid 29 ta' Awissu 2012 ir-rikorrent talbet ghal kjamat in kawza ta' Pawlina Grima, omm l-intimati, filwaqt illi talbiet zieda fil-kawzali fis-sens illi l-istess Pawlina Grima issullokat ir-raba lill-intimati Josephine u John Mary konjugi Gauci minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.

Ra illi fit 8 ta' Ottubru 2012 tali talbiet gew milqugha.

Ra l-eccezzjonijiet ta' Pawlina Grima ippresentati fis 27 ta' Frar 2013 fejn cahdet dak mitlub bhala infondat fil-fatt u fid-dritt filwaqt illi sahqet illi hija dejjem hallset il-qbiela u r-rikorrenti ma kellhom ebda dritt ma jaccettawhiex filwaqt illi sahqet illi hija ma ssulokat ebda raba lill bintha, Josephine Gauci. Grima insistiet ukoll illi l-ghalqa tinhadem u hija importanti ghaliha ghall-ghijxien taghha.

Ra ic-cedoli ta' depositu mis-sena 1992 sas-sena 2011 lkoll ippresentati mill-intimati Josephine u John Mary Gauci f'isimhom proprju, u esebiti mir-rikorrenti (fol 63 sa 76).

Ra l-affidavit ta' **John Mary Gauci** ippresentat fil 11 ta' Ottubru 2013 flimkien ma' dokumentazzjoni hemm esebita.

Ra in-nota ta' l-attur b'dettalji dwar l-ghalqa adjacenti ma' l-art meritu tal-kawza odjerna, gia propjeta tar-rikorrenti u li minhabba fl-access limitat illi ghandha, r-rikorrenti qed jitolbu, fost ragunijet ohra, ir-ripreza ta' l-art.

Ra ir-ritratti u pjanti ohra esebiti mill-intimati fl-14 ta' Novembru 2013.

Ra l-affidavit ta' **Pawla Grima** ippresentat fil 15 ta' Jannar 2014.

Ra l-affidavit ta' **Josephine Gauci** u **Noel Gauci**, iben l-intimati, ippresentat fis 26 ta' Marzu 2014.

Ra ir-ritratti esebiti mill-intimati fl-4 ta' Gunju 2014 illi juru serje ta' ingenji illi l-intimati u Buonaventura Grima, missier Josephine Gauci, juzaw ghall-skopijiet agrikoli fuq l-art meritu tal-kawza odjerna.

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

Sema il-kontro ezami ta' **John Mary Gauci** moghti fil 21 ta' Jannar 2015.

Sema it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijeit moghtija fil 21 ta' Jannar 2015, wara liema data il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi ir-rikorrent Paul Simpson huwa propretarju ta' ghalqa biswit l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna, liema ghalqa ghandha access ghalih permezz ta' passagg wiesgha zewgt metri u nofs (vide fol 123) liema passagg huwa dejjaq wisq sabiex jiddahhlu ingenji kbar fl-ghalqa tieghu.

Jirrizulta illi l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna, li ghandha access dirett minn triq principali, ossija Triq id-Durumblat, Mosta, inxtrat mir-rikorrent fit 13 ta' Marzu 1987, kif jidher fil-kuntratt esebit a fol 112, u ir-rikorrent ghal ftit zmien, baqa jircievi il-qbiela.

Jirrizulta illi hekk kif miet Bonaventura Grima, ir-rikorrent irrifjuta illi jaccetta l-qbiela minghand l-intimata Josephine Gauci, illi kienet bint l-istess Bonaventura Grima, peress illi, skond hu, huma ma kienux jahdmu l-art u ma kienux jghixu mieghu fil-mument illi miet l-istess Bonaventura Grima.

Jirrizulta illi r-rikorrenti qieghed jishaq illi, apparti l-fatt illi l-art ma kienetx qieghda tintuza, huwa kellu bzonn l-ghalqa peress illi l-access illi huwa kellu ghall-ghalqa tieghu li tinstab biswit ghal dik meritu tal-kawza odjerna kienet limitata hafna u ghalhekk kellu bzonn l-ghalqa biex jaccedi ghalih. Iben ir-rikorrent, Clive Simpson, sahaq ukoll illi ghalkemm fil-present ma kienx qed isir uzu mill-ghalqa biswit l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna peress illi l-ispejjez kienu kbar, huwa kien intenzjonat illi jizviluppa serer ghall-skop agrikolu f'kaz illi l-art meritu tal-kawza odjerna tinghata lura lilhom.

Ikkunsidra

Fil-kaz in ezami, ir-rikorrent ghamel is-segwenti talbiet fil-konfront ta' l-intimati Josephine u John Mary Gauci:

- L-intimati ma humiex membri tal-familja ta' Bonaventura Grima u ghalhekk ma ghandhom ebda dritt fil-ghalqa;

- L-intimati ma kienux qed jaghmlu uzu mill-ghalqa;

- Ir-rikorrenti kellu bzonn l-ghalqa peress illi l-access ghall-ghalqa adjacenti kien limitat permezz ta' passagg dejjaq ta' ftit anqas minn tlett metri.

Ir-rikorrent ghamel ukoll talba fil-konfront ta’ Pawlina Grima, mart Bonaventura Grima, u kjamata in kawza, fejn huwa allega illi hija ssullokat l-art in kwistjoni minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.

Il-Bord ser jghaddi biex jikkunsidra tali talbiet separatament.

Ikkunsidra

Ir-rikorrent jishaq illi Pawlina Grima issullokat minghajr il-kunsens taghhom l-art lill Josephine u John Mary Gauci filwaqt illi l-istess Josephine u John Mary Gauci ma kienu membri tal-familja ta' Bonaventura Grima.

Mill-provi prodotti, jirrizulta illi l-art meritu tal-kawza odjerna kienet tintuza minn missier Bonaventura Grima, ossija Guzepp Grima, u wara periodu f'idejn terzi persuni, l-art regghet irritornat lura f'-idejn il-familja ta' Bonaventura Grima, u di fatti kienet f'idejn Bonaventura Grima sakemm marad serjament fis-sena 1992.

Jirrizulta wkoll illi Josephine Gauci hija bint Bonaventura Grima u hi, flimkien mar-ragel taghha John Mary Gauci, kienu jahdmu ir-raba ta' missierha flimkien mieghu u, meta marad, baqghu jahdmuha huma.

Ghalhekk, jirrizulta illi, la darba l-art meritu tal-kawza odjerna kienet intwirtet minn Bonaventura Grima minghand missieru, Guzepp Grima, Pawlina Grima ma kellha ebda sehem u jew kontroll fuq tali art, u ghalhekk l-azzjoni fil-konfront ta' Pawlina Grima ma jirrizultax ippruvat.

Dwar l-eccezzjoni maghmul fil-konfront ta' Josephine u John Mary Gauci fejn jinghad ili huma ma humiex membri tal-familja ta' Bonaventura Grima, jirrizulta ben ippruvat illi huma kienu gia qed jaghmlu uzu mill-ghalqa flimkien ma' l-istess Bonavnetura Grima meta huwa kien haj u jirrizulta illi Josephine Gauci hija bint l-istess Bonavnetura Grima, u ghalhekk dana l-bazi ta' azzjoni fil-konfront tal-konjugi Gauci ma jirrizultax ippruvat.

Ikkunsidra

It-tieni bazi ta' ripreza imqajjem mir-rikorrent kien illi l-ghalqa ma kienetx qieghda tintuza.

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.*

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-ghalqa inizjjalment kienet tintuza sabiex jitkabbru diversi hxejjex varji maghrufa bhala ghall kcina, izda sussegwentement l-ghalqa qieghda llum il-gurnata tintuza ghat-tkabbir ta' mghalef, ossija silla, qamh, felu, xghir jew avena, u dana anke kif ikkuntrattat ma' l-Agenzija ghall-Pagamenti fi hdan il-Ministeru ghar-Rizorsi u l-Affarjiet Rurali fl-4 ta' Jannar 2013 ghall-periodu ta' hames snin.

Jirrizulta, ghalhekk, illi, a differenza ta' dan allegat mir-rikorrent, l-ghalqa qieghda tintuza regolarment u ghalhekk il-bazi ta' ripreza fuq in-nuqqas ta' uzu ma tirizultax ippruvata wkoll.

Ikkunsidra

It-tielet u l-aktar bazi illi fuqha insista r-rikorrent kienet il-fatt illi huwa kellu bzonn ir-raba ghalih u ghal ibnu sabiex ikun jista jahdimha u sabiex ikun jista jaccedi ghall-ghalqa tieghu li kienet biswit u li ghandha access limitat.

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, meta tingieb dina t-talba a konjizzjoni tal-Bord….

> *"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 odjern, jirrizulta illi meta r-rikorrent kien xtara l-art meritu tal-kawza odjerna fis-sena 1987, missier l-intimata Josephine Gauci, ossija Bonaventura Grima, kien gia qieghed jaghmel uzu mill-ghalqa b'titolu ta' qbiela, fatt illi kien ben a korrent tar-rikorrent stess tant illi jissemma fl-istess kuntratt fejn jinghad"

> ***"Il-kompratur (Paul Simpson) jiddikjara illi jaf li dawn il-porzjonjiet formanti parti mill-ghalqa Ta' Buqa, mibjugha b'dana l-Att, huma imxekkla b'zewg bdiewa u li il-kumpens lill bidwi biex l-art tigi liberata hija a kariku tal-kompratur" (vide fol 114)***

Jirrizulta, ghalhekk, illi r-rikorrent kien ben a korrent tal fatt illi l-art kienet okkupata minn bidwi, ossija Bonaventura Grima, u li huwa kellu jhallsu kumpens sabiex tigi liberata a favur tieghu.

Jirrizulta illi r-rikorrenti qieghed jibbaza l-argument tal-bzonn fuq zewgt binarji, ossija illi ried juzaha ghalih u ghall-ibnu Clive Simpson kif ukoll kellu bzonnha peress illi l-passagg ghall ghalqa tieghu li kienet biswit dik meritu tal-kawza odjerna kien dejjaq wisq, peress illi kellu wisa biss ta' 2.49 metri.

Ghalkemm tali bazi ta' ripreza tista titqies bhala wahda ragjonevoli abbazi tas-sentenzi hawn fuq citati, il-Bord ihoss illi ghandu jaghmel is-segwenti osservazzjonijiet, partikolarment in vista ta' l-element ta' bona fede imsemmija mill-Qrati taghhna:

Ghalkemm ir-rikorrent jghid illi huwa irid jaghmel uzu mill-ghalqa ghalih u ghat-tifel tieghu, it-tifel tieghu, Clive Simpson, xehed quddiem dana il-Bord u qal illi, fil-preent, ma mienx qieghda jgheml uzu mill-ghalqa illi kellhom biswit l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna peress illi ma huwiex finanzjarjament viabbli. Huwa zied jghid ukoll illi l-hsieb tieghu huwa illi jizviluppa l-artijiet f'serer sabiex ikun jista jaghmel agrikultra b'sistema maghrufa bhala 'Hydroponics'.

Il-Bord ma jistax ma josservax illi kieku verament ir-rikorrent u ibnu kienu bi hsiebhom jutilizzaw l-art ghall-skopijiet agrikoli, huwa kienu jiehdu hsieb illi jibdew jaghmlu uzu mill-art illi gia ghandhom ghall-skopijiet agrikoli u mhux jabbandunawha.

Ir-rikorrent jishaq ukoll illi huwa ghandu passagg dejjaq biex jaccedi ghall-propjeta tieghu u kien ghalhekk illi ried jiehu lura l-art meritu tal-kawza odjerna. Madanakollu, il-Bord ma jistax ma josservax illi r-rikorrenti kien ben a korrent tal-fatt illi l-art illi huwa kien xtara kien fil-pussess ta' bidwi u kien, aktar u aktar, ben a korrent tal-fatt illi huwa kellu jhallas kumpens lill-tali bidwi sabiex jiehu l-art in kwistjoni.

Il-Bord ma jista qatt jaccetta illi jintuza bhala ghodda sabiex persuna illi kienet ilha taghmel uzu minn art ghall hafna snin, u dana bi dritt, tigi mcahhda minn drittijiet tieghu, inkluz dawk ta' kumpens, semplicement ghax terza persuna tkun xtrat l-art u issa ghandha bzonnha biex tkabbar l-access taghha ghall-ghalqa taghha.

F'dana il-kaz, l-element tal-bona fede fuq ir-rikorrent ifalli, peress illi r-rikorrent kien ben a konoxxenza tal-fatt illi Bonaventura Grima kien il-bidwi li kien qed jaghmel uzu mill-ghalqa illi kien xtara, u f'kaz illi ried jiehu lura l-ghalqa, huwa messu ghadda kumpens sufficjenti lill-intimati u mhux utilizza dana il-Bord sabiex icahhad lill-intimati minn dritt illi huma ghandhom.

Ghalhekk, l-element tal-bzonn huwa ivvizzjat bin-nuqqas ta’ ‘buona fede’ da parte tar-rikorrent, u ghalhekk ma jirrizultax ippruvat.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi prodotti quddiemu,

Wara illi sema t-trattazzjoni ta’ l-abbli difensuri tal-partijiet,

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-vertenza billi

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

Jichad it-talbiet attrici.

Spejjez tal-proceduri kollha a kariku tar-rikorrent.

< Sentenza Finali >

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