MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

L-Erbgha tmintax (18) ta' Mejju 2016

Rikors Numru 5/1997

Morgan Azzopardi (314975M), Susanna Azzopardi (124748M) u Louise Camilleri (380671M)

vs

John Gatt
(ID 690660M)

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fit 2 ta' Mejju 2011 fejn ir-rikorrenti qalu li l-intimat jikri minghand ir-rikorrenti l-ghalqa li tinsab fil-limiti tal-Qrendi, tal-kejl superficjali ta' cirka elf, mija u erbgha u ghoxrin metri kwadri (1,124mk) mlaqqma "Tas-Srug", fil-kontrada tal-Hofra u tmiss min-nofsinhar ma' sqaq ta' Srug, mill-punent ma' beni tal-famlja Falzon u Saliba u mill-Lvant ma' beni ta' Carmelo Borg, u dana versu qbiela ta' zewgt Euro u tlieta u tletin centezmu fis-sena.

Ir-rikorrenti qalu illi huma kellhom bzonn ir-raba sabiex tigi wzata minnhom ghal skopijiet agrikoli ghal periodu ta' mhux anqas minn erba snin konsekuttivi, u ghalhekk talbi lill-Bord sabiex jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-ghalqa, prevja l-liwkidazzjoni ta' kull kumpens illi jidhirlu xieraq il-Bord.

Ra ir-risposta ta' l-intimat fejn sahaq illi r-rikors kien null ghax kien indika skorrettement id-data ta' l-iskadenza tal-kirja. Sahaq ukoll illi r-rikorrenti kellhom jippruvaw it-titolu taghhom.

Fuq il-meritu, insista illi ma kienx minnu illi r-rikorrenti kellhom bzonn l-ghalqa ghalihom u sahaq li r-raba huwa fonti importanti tal-ghejxien tieghu u tal familja tieghu u, bhala inkwilin ser ibaghti ferm aktar mir-rikorrenti jekk it-talba tintlaqa'.

Osserva illi l-affidavit ta' Morgan Azzopardi ippresentat fit 8 ta' Novembru 2011 eventwalment gie irtirat mill-istess rikorrent fit 3 ta' Dicembru 2014.

Ra id-dokumentazzjoni tal-akkwist esebiti fit 23 ta' Novembru 2011

Sema x-xhieda ta' **Susan Azzopardi** moghtija fl-20 ta' Jannar 2012 u fit 13 ta' April 2012.

Ra in-nota tar-rikorrenti fejn Suzanne Azzopardi ippresentat prospett ta' l-ispejjez mensili taghha.

Ra l-affidavit ta' **Louise Camilleri** ippresentat fit 12 ta' Marzu 2012.

Ra ix-xhieda ta' **Kenneth Cassar**, rappresentant tad-Direttorat tal-Agrikultura, moghtija fit 13 ta' April 2012 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra ix-xhieda ta' **Keith Mallia**, Agricultural Officer fi hdan il-Ministeru ghar-Rizorsi u Affarjiet Rurali u ra il-pjanti minnu esebiti. (fol 60)

Ra ix-xhieda ta' **Brenda Vella**, rappresentanta tal-Employment Training Corporation.

Ra illi fl-4 ta' Lulju 2013 il-Bord iddikjara il-provi tar-rikorrenti maghluqa in linja mal-verbal tieghu tad 9 ta' Mejju 2013.

Ra l-affidavit ta' **John Gatt** ippresentat fl-24 ta' Ottubru 2013.

Osserva illi l-affidavit ta' Filippa Gatt ippresentat fid 19 ta' Frar 2014 gie irtirat mill-intimat fil 11 ta' Novembru 2015.

Ra l-affidavit ta' **Mary Gatt** ippresentat fid 19 ta' Frar 2014.

Sema ix-xhieda in kontro ezami ta' Suzanne Azzopardi moghtija fit 30 ta' April 2014.

Sema ix-xhieda in kontro ezami ta' Mary Gatt moghtija fit 30 ta' Settembru 2015.

Sema ix-xhieda in kontro ezami ta' John Gatt moghtija fit 30 ta' Settembru 2015.

Ra illi fil 11 ta' Novembru 2015 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi fl-20 ta' Jannar 2016 gew ippresentati s-sottomissjonijet rikorrenti.

Ra illi fl-20 ta' April 2016 gew ippresentati s-sottomissjonijet intimati.

Ra illi fl-20 ta' April 2016 il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti huma sidien ta' ghalqa, li tinstab fil-limiti tal-Qredni, tal-kejl superficjali ta' cirka elf mija u erbgha u ghoxrin metru kwadru (1,124mk) mlqamma "Tas-Srug", in kontrada tal-Hofra u tmiss minn-Nofsinhar ma' Sqaq ta' Srug, mill-punent ma' beni tal-famja Falzon u Saliba, u mill-vant ma' beni ta' Carmelo Borg.

Jirrizulta illi dina l-ghalqa hija mqabbla lill-John Gatt, liema ghalqa ilha mqabbla lilu u lill-familha tieghu minn generazzjonijiet shah, kif inhi r-regola f'Malta u Ghawdex.

Jirrizulta, mix-xhieda tal-partijiet, illi l-ghalqa ghandha bir, liema bir, izda, ir-rikorrenti jishaq illi huwa miksur u ma jzommx ilma tant illi ma' l-Awtoritajiet kompetenti, l-art hija ccertifikata bhala 'Baghli" (vide fol 60).
Jirrizulta illi r-rikorrenti Susanna Azzopardi, illi tigi omm iz-zewgt rikorrenti 'l ohra, Morgan u Louise, hija mara bil-pensjoni ili qatt ma hadmet fir-raba izda, kif tistqarr fix-xhieda taghha a fol 88, thobb "*thawwel xi haga u allura jekk ikolli l-ghalqa inkun nista inhawwel fiha jien*".

Jirrizulta ukoll illi flimkien ma' Susanna toqghod bintha, Louise Camilleri, illi hija ghalliema, u ghandha tifel ta' hmistax-il sena filwaqt illi t-tifel Morgan Azzopardi, illi skond Susanna Azzopardi u Louise Camilleri, kien intiz fl-Agrikultura u studja f'dan il-qasam, madanakollu qatt ma xehed quddiem dana il-Bord u, tul-il-mori kollu tal-kaz, kien imsiefer barra minn Malta.

Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi John Gatt huwa impjegat mad-Dar tal-Kleru sabiex jiehu hsieb il-gonna taghhom bhala gardinar u, apparti l-ghalqa meritu tal-kawza odjern ghandu erbgha eghlieqi ohra fl-istess zona tas-Siggiewi.

Jirrizulta wkoll illi huwa ma huwiex mizzewweg u jghixu mieghu ommu ta' tlieta u tmenin sena (83) u ohtu, Mary Gatt, illi giet 'boarded out' u tghix bil-beneficci socjali.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mid-dicitura tar-rikors promotur, illi t-talba hija bbazata fuq dak pprodvut fl-Artikolu 4 (2) (a) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, ossija illi l-Bord jista jordna r-ripreza ta' l-art ghax is-sid:

> *jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment għal perijodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni; jew*

Jirrizulta, ghalhekk, illi r-rikorrenti iridu jippruvaw il-bzonn taghhom ghal tali ghalqa.

Kif jinsab spjegat fis-sentenza fl-ismijiet "**Jane armla minn John Mary Calleja et -vs-**

Francesco Calleja et", Appell, 6 ta' Ottubru 2000, l-iter procedurali li ghandu jsegwi l-Bord huwa 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.";

Imbghad, kif intqal, fis-sentenza tad-**9 ta' Lulju 2008 fl-ismijiet Giovanna Spiteri et vs Loreto Zerafa et,** deciza mill-Qorti tal-Appell, il-Bord irid jaghmel serje ta' konsiderazzjonjiet ukoll, kif indikat mill-istess Qorti tal-Appell meta qalet is-segwenti:

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;

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti mill-intimat u mhux kontradetti mir-rikorrenti, illi, mument minnhom, l-intimat, snin qabel ma bdiet il-kawza odjerna, gie avvicinat diversi drabi minn terzi persuni, illi ma kienx jaf min huma, u staqsew jekk riedx ibiegh l-art, u huwa dejjem irrifjuta illi jbiegh id-dritt illi kellu peress illi dejjem insista li kellu bzonnha ghall-ghijxien tieghu u min jghix mieghu.

Jirrizulta wkoll, mill-provi prodotti mill-intimat u mhux kontradetti mir-rikorrenti, illi, waqt il-mori tal-kawza, l-intimat gie avvicinat minn Morgan Azzopardi u gie lilu offrut is-somma ta' €50,000 sabiex jvvaka l-ghalqa, liema offerta, ghal darba ohra, huwa rrifjuta.

Jirrizulta illi la' Susanna Azzopardi u wisq anqas Louise Camilleri ma ghandhom ebda esperjenza fil-qasam tal-biedja u qatt ma hadmu fl-eghlieqi, u ghalhekk huwa ferm difficii ghal Bord jimmagina illi attwalment tali persuni ser attwalment jaghmlu uzu mill-art personalment kif jikkontempla l-Artikolu 4 (2) (a) tal-Kap 199.

Jirrizulta wkoll illi, ghalkemm ir-rikorrenti jikkontendu illi Morgan Azzopardi, wiehed mir-rikorrenti, huwa gradwat fil-biedja u jista jahdem l-ghalqa, il-Bord ma jistax ma jinnutax illi tul il-mori tal-kawza kollha, illi sfortunatament hadet aktar minn hames snin, l-istess Morgan Azzopardi qatt ma deher quddiem il-Bord u l-affidavit tieghu kellu jigi irtirat mir-rikorrenti stess stante illi ma kienx accessibbli sabiex isirlu l-kontro ezami tieghu. Ghalhekk, il-Bord ma jistax jara kif, fl-assenza tieghu minn Malta, l-istess Morgan Azzopardi jista jaghmel uzu mill-art personalment ghall-erbgha snin li gejjin, tenut kont tal-fatt illi ma kienx Malta ghal dawn l-ahhar hames snin.

Finalment, il-Bord ma jistax ma josservax illi, ghalkemm huwa minnu illi l-intimat ghandu erbgha eghlieqi ohra, jirrizulta illi x-xoghol tieghu huwa principalment fil-gonna u fil-biedja, u ghalhekk certament qieghed jaghmel uzu kostanti ta' l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna, tant illi r-rikorrenti ma qajjmu ebda talba ohra kif pprovduti fl-Artikolu 4 tal-Kap 199 ghar-ripreza ta' l-art, u l-Bord huwa cert illi l-intimat ser jbaghti ferm aktar konsegwenzi mir-rikorrenti f'kaz illi l-art tinghadda lura lir-rikorrenti, kif huma qed jippretendu.

Ghalhekk, il-Bord jikkonkludi illi l-element tal-bzonn rikjest mill-Ligi li kellu jigi ppruvat mir-rikorrenti ma giex sufficjentement ippruvat.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra id-dokumentazzjoni kollha prodotta u x-xhieda imressqa quddiem il-Bord

Jghaddi biex jaqta u tjiddeciedi l-kaz billi

Jastejni milli jiehu konjizzjoni ta' l-ewwel eccezzjoni stante ili dina giet irtirata

Jichad it-tieni eccezzjoni tal-intimat.

Jilqa t-tielet u raba eccezzjoni tal-intimat, u ghalhekk

Jichad it-talbiet attrici kif dedotti

Kull parti ghandha tbaghti l-ispejjez taghha.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur