MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-28 ta' Frar, 2005

Rikors Numru. 31/1997/1

Nikola Camilleri f'ismu proprju u bhala prokuratur tal-imsiefra Doris Zahra, Carmen mart George Grech, Lourdes mart Alfons Abela, Paul u Francis, ilkoll ahwa Camilleri

vs

Frans Azzopardi

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fl-10 ta' Dicembru ,1997 fejn esponew:

Illi huma jikru lill-intimat porzjoni ta' art formanti parti mill-ghalqa tal-Mithna, limiti Qrendi versu l-qbiela ta' Lm48 jithallas kull Santa Marija bil-quddiem l-ahhar skadenza ghalqet fil-15 ta' Awissu, 1997;

Ili din il-porzjoni ma hijiex fonti importanti ghall-ghixien tal-intimat u di piu’ l-‘hardship’ tieghu jkun anqas minn dak ta’ l-esponenti, li jirrikjedu l-istess porzjoni ghall-htigijiet taghhom billi l-art gia hi maqsuma fi plots;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dana l-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-porzjoni raba de quo u ghal dan il-fini jipprefiggi lill-intimat terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tieghu salv kull dritt ghall-kumpens ghall-benefikati jekk ikun il-kaz.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat fejn espona:

1. Illi r-raba de quo hija sors importanti ghall-ghixien ta’ l-esponent li huwa part time farmer, li jigi ppruvat minn dokumenti li ser jigu esebiti.

2. Illi ebda wiehed mir-rikorrenti ma jahdem ir-raba’ u l-esponenti isofri hardship jekk l-imsemmija raba tigi mehuda mir-rikorrenti, liema hardship zgur ikun akbar minn dak tar-rikorrenti.

3. Illi dwar l-imsemmija raba ma hemmx permessi ghall-bini u lanqas ma jistghu johorgu tali permessi. Ghalhekk il-fatt li jirrigwarda li l-art hija maqsuma fi plots huwa irrilevanti.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal.

Ra n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra:

1. Missier ir-rikorrenti Nikola Camilleri, Carmelo Camilleri, kien ha b’titolu ta’ enfitewsi perpetwa “sitt porzjonijiet fabbrikabbli kontigwi formanti parti mill-ghalqa

tal-Mithna, limiti tal-Qrendi" b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tal-5 ta' Mejju, 1960. Wahda mill-kondizzjonijiet kienet li fuq l-art jibni "benefikati immobbli u formanti tal-valur ta' mhux anqas minn elf lira (Lm1,000) u dana fi zmien sentejn millum" (fol 10-24)

2. Illi l-kawzali tar-rikorrenti ma hi cara xejn. Il-Bord ma jifhimx ghalfejn jinghad "billi l-art ga hi maqsuma fi plots". Minn noti tas-sottomissjonijiet u minn referenzi ghall-gurisprudenza, l-partijiet qed jifhmu li r-rikorrenti ghandhom bzonn l-art biex jahdmuha u mhux biex jizviluppawha b'bini. Ma saret l-ebda applikazzjoni ghall-izvilupp ta' l-art li qeghda fl-"outside development zone" skond l-ufficjal ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar (kif kienet maghrufa dak iz-zmien) [fol 100]. Ir-rikorrent gie mitlub mill-Bord fis-seduta biex jghid liema art qed jitlob. Il-vertenza li dwar l-plot 12 skond pjanta mehmuza ma' din ix-xhieda (140).

3. <u>Ir-rikorrent</u> Nikola Camilleri fl-affidavit tieghu xehed li l-intimat jahdem il-hin kollu (full time) ma' l-Air Malta u r-raba mqabbla m'hiex ghajn importanti ghall-ghixien tieghu. Hu u hutu m'ghandhom ebda raba iehor waqt li l-intimat "ghandu zgur il-kumplament tat-territorju tar-raba in kwistjoni (fol 8). Gew esebiti kopji dwar it-Taxxa fuq id-dhul tar-rikorrenti Frans u Paul Camilleri.

4. <u>L-intimat</u> prodott mir-rikorrenti jghid li jahdem ma' l-Air Malta. Jaqla' madwar Lm5000 fis-sena izda bi hlas ghall-festi u beneficcju l-ammont jizdied u fl-1998 kiseb Lm10,000. Hemm raba' li jahdmu hutu u hu jahdem biss ir-raba 'de quo' minn fejn jaqla', mit-tkabbir ta' patata, xi Lm150, li jbiegh lil Gvern u minn dan iridu jitnaqqsu l-ispejjez b'mod li ma jibqaghlu xejn (fol 28-29).

5. <u>Ir-rikorrent</u> in kontestazzjoni jghid li jahdem bahal "airfield operator", jaqla' Lm320 fix-xahar u f'daru jghix ma' martu u bintu zghira. Ressaq dokumenti dawr il-paga (fol 40).

6. Oht l-intimat, <u>Lourdes Farrugia</u> tahdem parti mir-raba in kwistjoni ma' huha li kif jaghmel ukoll zewgha li

huwa pensjonant, jizirghu ‘patata u basal’ ghall-uzu personali (fol 35-36).

7. Ir-rikorrenti ressqu bhala xhud lil Lourdes Abela oht ir-rikorrenti li ma tahdimx. Zewgha jahdem il-Libja. Zewgha zmien ilu wiret xi raba li qieghed f’idejn huh u hu ma jiehu xejn (fol 83).

8. Ir-rikorrenti Carmen Grech tghid li hi ma tahdimx, zewgha ‘jahdem fil-concrete’ u ma jaghtihiex sodisfazzjoni x’jaqla’ (fol 87).

9. Alfred Farrugia ufficjal tad-Dipartiment ta’ l-Agrikoltura stqarr li fuq ir-rikorrenti m’hemmx raba rregistrat . L-intimat:

‘ghandu b’kollox registrat ghaxart itmiem u tmien kejliet. Dawn jinsabu fil-Qrendi. Dan ir-raba jghidulu Tal-Qasam. Hemm ukoll f’Ta’ Madorbu,. Ta’ Hallew. Il-Migla, Tal-Mithna, Tal-Hniena u Tas-Sigra., kollha fil-limiti tal-Qrendi” (fol 89).

10. Hawn rega’ xehed l-intimat li fisser li r-raba Tal-Qasam u Ta’ Madorbu inghataw lura lill-Kurja xi hamsa u ghoxrin sena qabel (c 1986) minn ommu ghax ma kienux interessati fihom u qribhom infethu barrieri taz-zrar. Ir-raba in kwistjoni fih xi hamest itmiem. Mhux car ghal liema raba qed jirreferi meta jsemmi l-Joint Office li bhala proprjeta’ ghandu nofs. Il-prodott izommuh ghalihom u jbieghu z-zejjed (fol 91-92).

11. George Grech zewg Carmen Grech (ara para 8) kien jahdem ghar-rasu fil-konkos. Imhabba sahtu halla x-xoghol u ‘ma nistax nahdem xejn’. Waqaf jahdem f’Dicembru, 2001. Martu ghandha bicca mill-ghalqa ta’ Santa Caterina (fol 111).

12. Lourdes Farrugia regghet xehdet aktar fit-tul u li xi ftit evaziva. Bhala prodotti “ghandna naqra mhux hazin” li fi flus ifissru ‘mhux dejjem trid mit-lira jekk mhux izjed hux”. Kollox ghall-uzu tal-familji (fol 125-127).

13. Wara gabra tax-xhieda l-Bord ser jghaddi ghal dak li tghallem il-gurisprudenza in subjecta materia. In re "Grezzju Caruana et vs Giuseppi Degabriele" deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (3 ta' Novembru, 2004) intqal:

"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…. l-iter processwali 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 uzat 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 ibaghti aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh".

Issa kwantu jolqot il-proposizzjoni nkwadrata taht (a) ……, jinsab deciz illi d-disposizzjoni tas-subinciz 2(a) ta' l-artikolu 4 tistabilixxi bhala prerekwiziti sine qua non ghar-ripresa tal-fond fuq din il-kawzali (a) li r-ripresa tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli; (b) illi sid il-kera kien qed jitlob ripresa tieghu biex juza r-raba personalment jew biex jigi uzat minn xi membru tal-familja tieghu personalment; (c) li allura l-persuna, kwalifikata skond din id-disposizzjoni biex taghmel uzu minn raba tkun gabillott – "Mario Mizzi et vs Victor Stellini" Appell, 23 ta' Gunju, 2000.

Dwar il-frazi fonti importanti ghall-ghixien tieghu u tal-familja l-istess sentenza tissokta: "Dan ifisser illi l-inkwilin jista' jinvoka u jootjeni l-protezzjoni shiha tal-ligi kontra l-izgumbrament, biss jekk qabel xejn jipprova li r-raba hu parti importanti ghall-ghixien tieghu. Mhux bizzejjed illi r-

raba ghall-inkwilin jkun parti importanti ta' dhul; irid ikun parti importanti ta' l-ghixien. Dana fis-sens illi jekk jonqos dak id-dhul, il-mezzi tal-ghixien tieghu kienu ser ikunu markatament pregudikati, anke jekk mhux necessarjament b'mod determinanti jew vitali. Din il-prova trid skond il-ligi ssir mill-inkwilin. "Giuseppe Mizzi et vs Joseph Sacco", Appell 31 ta' Mejju, 1996, "Nazzareno Farrugia vs John Aquilina", Appell 29 ta' April, 1996.

14. L-ewwel haga li s-sid irid jipprova huwa l-bzonn:

"L-ewwel rekwizit biex sid jitlob ir-ripreza ta' pussess ta' fond hu x'inhu ghall-okkupazzjoni tieghu taht din id-disposizzjoni tal-ligi huma illi hu 'requires' li jaghmel hekk. Din id-disposizzjoni kienet giet modellata fuq il-ligi Ingliza tal-1933. Huwa car li l-kelma 'requires' tindika bzonn, mhux semplici xewqa jew preferenza. Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qieghed jagixxi in buona fede imma anke li hu ghandu bzonn jirriprendi l-pussess tal-fond. Mhux mehtieg li tigi provata necessita' assoluta izda ugwalment hu cert illi jrid jigi pruvat grad nagonevoli ta' bzonn (Vol XLVI -1-254). Dan l-insenjament ta' din il-Qorti jirrigwarda terminu analogu, f'disposizzjoni fil-kap 69, imma hu certament applikabbli mutatis mutandis ghal kaz taht ezami". (Portelli et vs Saliba, Appell mill-Bord, 13 ta' Jannar, 1999).

15. Minn analizi tax-xhieda ma jirrizulta l-'ebda bzonn'. Fir-rikors lanqas tissemma l-kelma bzonn. Fix-xhieda bil-fomm hadd ma jsemmi bzonn. Ir-rikorrenti Carmen Grech biss tghid li "jekk niehdu din l-art lura r-ragel tieghi huwa nteressat li jahdimha wkoll". Izda zewgha meta xehed jghid car u tond li mhux fi stat li jahdem. Ir-rikorrenti hadu l-linja mill-bidu sa l-ahhar li r-raba mhux ghajn ewlenija ghall-ghixien ta' l-intimat. Dan johrog b'mod l-aktar car minn nota ta' sottomissjonijiet taghhom. Qabzu l-ewwel stadju li jitfa' l-piz tal-prova fuqhom, 'il-bzonn' kif fuq imfisser.

Billi r-rikorrenti ma ppruvaw l-ebda bzonn il-Bord jichad it-talba taghhom. Bl-ispejjez kontrihom.

< Sentenza Finali >

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