MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2005

Rikors Numru. 26/1995/1

Joseph Aquilina, Ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof, Amministrazzjoni tal-Beni tal-Entijiet Religjuzi Djocesani kollha ta' Malta ghan-nom u fl-interess il-Fondazzjoni ghar-Riabilitazzjoni tad-Drogati mhollija f'idejn il-Caritas Malta u b'nota assumiet l-atti Dottor Michelle Tabone
vs

Filippo, Giovanni, Teresa Borg u Paola xebba ahwa Caruana wlied il-mejjet Antonio

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fis-26 ta' Ottubru, 1995 fejn esponew:

Illi l-Mensa Arciveskovili kienet kriet lil Antonio Caruana bil-qbiela ta' Lm14 fis-sena l-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Trapna z-Zghira" limiti ta' Haz-Zebbug tal-kejl superficjali ta' cirka 12-il tomna;

Illi b'kuntratt tat-18 ta' Frar, 1991 in atti Nutar Gerard Spiteri Maempel l-imsemmija Mensa kkoncediet l-art lil fuq imsemmija Fondazzjoni in enfitewsi temporanja: l-iskop hu biex l-art tibqa' tinhadem mid-drogati bhala terapija orjentata ghar-riabilitazzjoni kompleta taghhom.

Illi l-art mhix saqwija u, kif inghad, hi mehtiega biex tigi wzata ghal skopijiet agrikoli mill-enti proprjetarja taghha.

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett kollu jitlob illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi pussess ta' l-imsemmija ghalqa fi tmiem ir-rilokazzjoni kurrenti u joghgbu jiffissa l-kumpens talvolta dovut lill-intimandi ghal xi benefikati agrikoli li jkun sar minnhom jew minn xi hadd tal-familja taghhom matul il-perijodu ta' tmien snin konsekuttivi minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni tal-kirja.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimati fis-6 ta' Settembru, 1996 fejn esponew illi:

Illi r-raba de quo kien imqabbel lill-missierhom Antonio, li tal-assi tieghu ommhom Emmanuela ghandha l-uzufrutt "ope testamentiis", u in effetti hija l-omm li tahdem ir-raba' bl-assistenza tal-esponenti;

Illi xi snin ilu wara insistenza tar-rikorrenti l-esponenti gew sfurzati jcedu parti mit-tnax-il tomna lir-rikorrenti kif hekk fil-fatt sehh;

Illi mhux minnu li r-rikorrenti ghandu bzonn dan ir-raba', li hu ta' fonti mportanti ghall-ghixien ta' ommhom li jkollha 'hardship' akbar jekk ir-raba' jigi mehud lilha.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal.

Ikkunsidra:

1. Fid-19 ta' Lulju, 1999 inghatat eccezzjoni ulterjuri.

"illi mix-xhieda ta' Raymond Bonnici fl-udjenza tas-16 ta' Lulju, 1999 jirrizulta illi l-ghalqa meritu tal-azzjoni ma kienetx proprjeta' jew fil-pussess tar-rikorrenti nomine fil-mument ta' l-intavolar tal-azzjoni u lanqas ma hi hekk illum. B'hekk jonqos fir-rikorrenti nomine l-interess guridiku ghall-proponiment tal-azzjoni" (fol 40).

2. Mhux kontestat li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel tat-18 ta' Frar, 1991 gie moghti r-raba' in kwistjoni b'cens temporanju ghaz-zmien li kien fadal minn 25 sena li bdew ighaddu mit-22 ta' Gunju 1989 lill-Caritas (Malta) mill-Mensa ta' l-Isqof (fol 66).

3. Skond ix-xhieda ta' Raymond Bonnici li jiehu hsieb il-proprjeta' tal-kirja ta' l-art ghaddiet f'idejn il-Gvern ta' Malta permezz ta' l-Att Numru IV tal-1992, illum Kap 358 tal-Ligijiet ta' Malta. Fid-9 ta' Dicembru 1996 l-Eccellenza Tieghu Monsinjur Arcisqof talab korrezzjoni fil-listi mehmuza ma' l-att biex kemm id-directum dominium (Archbishop's Estate) u l-utile dominium (Foundation for the Rehabilitation of Drug Abuses) tinghata kura ghaliex kienet "inadvertently not reserved" (fol 36-37). Wara saret applikazzjoni fit-23 ta' Awissu 2000 u l-art regghet ghaddiet lura "with effect from the 18th February 1993" (fol 56).

4. Ir-rikors gie pprezentat fis-26 ta' Ottubru, 1995 u l-intimati jsostnu li billi l-art meta gie pprezentat ir-rikors ma kienetx tar-rikorrenti dawn ma kellhom l-ebda 'interess' li jressqu r-rikors.

5. L-art 5(2) tal-Kap 358 b'referenza ghal Kap 296 jghid li:

"Meta t-titolu ghall-art ikun gie registrat minghajr pregudizzju ghall kull dritt appartenenti li terzi u partikolarment minghajr hsara ghal kull iskrizzjoni fir-

Registru Pubbliku .... dak it-titolu ghandu jitqies li jkun gie registrat fil-jum stabbilit."

6. Ghal bosta snin il-Qrati taghna fissru li l-elementi mehtiega biex isawru interess ta' l-attur f'kawza huma tlieta, u jigifieri li l-interess irid ikun guridiku, li l-interess irid ikun dirett u personali u li dak l-interess ikun attwali. B'tal ewwel wiehed, wiehed jifhem li dak l-interess ghandu jkollu mqar iz-zerriegha ta' l-ezistenza ta' jedd u l-htiega li tilqa' ghal kull attentat tal-ksur tieghu minn haddiehor. Dan l-interess m'hemmx ghalfejn ikun jissarraf fi flus jew f'valur ekonomiku (ara "Falzon Sant Manduca vs Weale, 9 ta' Jannar, 1959, Vol XL III-1-1, "Spiteri vs Zammit, 19 ta' Mejju, 1958, Vol XLII, 2-1032) izda jrid ikun personali u attwali fil-mertu ta' l-azzjoni kif proposta. ("Schembri et vs Caruana et" Appell 5 ta' Ottubru, 2001). L-interess huwa l-mizura ta' l-azzjoni u ghandu jirrizulta mic-citazzjoni (ara Vol XXXVII-11-608 u Vol XXIX -1-89). Ara wkoll "Farrugia et vs Buhagiar" Appell 2 ta' April, 1999; "Attard vs Baldacchino" Appell 5 ta' Ottubru, 2001, "Tabone vs Demajo" Appell mill-Bord 3 ta' Novembru, 2004; "Formosa Gauci vs Lanfranco et" Prim Awla 28 ta' Frar, 2002 konfermata fl-Appell fit-28 ta' Novembru 2003 ghal gabra ta' gurisprudenza.

7. Apparti l-imsemmi Kap 358 li jista' jhalli xi dubju fuq l-eccezzjoni ta' l-intimati l-Bord ihoss li hawn tapplika t-teorija tal-jus superveniens li "giet dejjem applikata mill-Qrati Taghna ghall-kazijiet meta minghajr ma tbiddel id-domanda, ghalkemm l-attur ma kellux dak id-dritt li jkun qieghed jitlob fil-mument tac-citazzjoni, izda dak id-dritt "minnu mitlub" ghall-kawzali anke minnu mitluba, jigi jsehh fil-mori tal-gudizzju allura l-gurisprudenza in bazi ghas-suddetta dottrina accettat li minflok issir kawza ohra, dak id-dritt mitlub fic-citazzjoni u li gie in ezistenza jew fl-ezercizzju tieghu, waqt il-kawza, ara "Mifsud vs Abela", Appell Civili 8 ta' Marzu, 1989 u sentenzi hemm imsemmija).

8. Ghalhekk il-Bord jichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-intimati.

9. Il-kawzali tar-rikorrenti hija l-bzonn
“biex l-art tibqa’ tinhadem mid-drogati bhala terapija orjentata ghar-riabilitazzjoni taghhom”

L-artikolu 4(2) tal-Kap 199 jghid li f’kaz bhal dan sid il-kera jrid jipprova li:
“jehtieg ir-raba biex jigi wzat ghal skopijiet argikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment ghal perijodu ta’ mhux inqas minn erba’ snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni”.

Hemm fil-ligi l-kwalifika illi din
“....... ma tkunx raguni bizzejjed biex jigi milqugh ir-rikors ta’ sid il-kera, jekk il-kerrej jipprova li r-raba’ in kwistjoni jkun fonti mportanti ta’ l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu, u jekk il-Bord ikun sodisfatt li l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh.”

10. Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell in re “Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele” fit-3 ta’ Novembru, 2004.

“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 fuq riprodott, 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 membri 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.

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

Dwar il-frazi "fonti mportanti ghall-ghixien tieghu u tal-familja tieghu l-istess sentenza tissokta "Dan ifisser illi l-inkwilin jista' jinvoka u jottjeni l-protezzjoni shiha tal-ligi kontra l-izgumbrament biss jekk qabel xejn jipprova li r-raba hu fonti mportanti ghall-ghixien tieghu. Mhux bizzejjed illi r-raba jkun ghall-inkwilin fonti ta' dhul, irid ikun fonti mportanti tal-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". "Guiseppe Mizzi et vs Joseph Sacco" , Appell 31 ta' Mejju, 1996, "Nazzareno Farrugia vs John Aquilina", Appell, 29 ta' April, 1996.

11. Il-bzonn gie mfisser dettaljatament mid-Direttur tal-Caritas Monsinjur Dun Victor Grech fis-seduta tat-30 ta' April, 1997. L-art hija mehtiega biex tigi mahduma b'mod agrikolu bhala parti mit-terapija ghan-nies bi htigijiet specjali biex wara dawn ikunu jistghu jibdew hajja gdida. Il-progett diga beda fuq art biswit din in kwistjoni wara ftehim bejn ir-rikorrenti u l-intimati. Il-progett hu wiehed ambizzjuz. Ma' din ix-xhieda zdiedet dik tal-14 ta' Settembru, 2001 li tkompli ssahhaha. L-ghan ewlieni huwa t-terapija imma parti minn din it-terapija ser ikun il-hdim ta' l-art <u>ghall-biedja jew agrikoltura.</u> Uzu li ser iwassal ghal certu ghan. Il-ligi trid li art agrikola tibqa' tinhadem bhala hekk u hekk hu f'dan il-kaz. Fin-nota ta' sottomissjonijiet dwar "<u>skop agrikolu",</u> saru s-sottomissjonijiet dwar il-kliem <u>"biex jintuza personalment</u>

<u>jew minn xi membru tal-familja tieghu personalment".</u> Saret referenza ghas-sentenza in re "Boomer & Company Limited vs Nikola Vella" li sa fejn sab il-Bord hi l-unika sentenza fejn kumpanija ressqet rikors dwar <u>bzonn ghall-biedja</u> (Appell 16 ta' Marzu, 2001). F'dik is-sentenza inghad li:

"ma kien hemm xejn x' josta interpretazzjoni f'kaz ta' socjeta' li l-ghanijiet taghha jkunu proprji dawk li tikkonduci negozju fl-izvilupp ta' art agrikola illi titlob ir-ripreza ta' proprjeta' taghha biex tahdimha hi stess fil-parametri ta' dan l-inciz. F'dan il-kaz it-terminu "personalment" setgha legittimatament jigi interpretat li jfisser illi s-socjeta' tiehu lura l-pussess ta' raba' biex tahdmu hi fl-interess esklussiv tas-socjeta', indipendentement u awtonomament mill-interess tas-socji taghha. Ma kien hemm xejn li jeskludi lis-socjeta' kummercjali mwaqqfa b'dan il-ghan, hi timpjega n-nies biex tahdem ir-raba' u tipproduci l-frott, kif ma kien hemm xejn x'josta lill-persuna sid li tirriprendi l-pussess tar-raba' li hekk jaghmel tramite s-servizzi ta' terzi persuni. Naturalment mhux l-istess interpretazzjoni tista' tinghata fir-rigward tal-frazi fl-istess disposizzjoni: "jew minn xi membru tal-familja personalment. "Dan ghaliex kien difficilment koncepibbli li persuna morali jkollha familja. B'danakollu tibqa' netta d-distinzjoni bejn is-socjeta' rikorrenti u l-azzjonisti taghha. Kien ghal kollox immaterjali jekk is-socjeta', qua persuna morali, kienetx wahda familjari jew le, jew min kienu l-persuni li kellhom interess fiha. Biex talba bhal din proposta mis-socjeta' appellanti jkollha success bil-kawzali li fuqha kienet ibbazata, din kellha necessarjament tistrieh fuq il-prova li kienet is-socjeta' ut sic li riedet tirriprendi l-pussess tar-raba', u li l-bzonnijiet kienu taghha u mhux ta' terzi, inkluzi f'dawn l-azzjonisti u d-diretturi". Il-permessi jridu jkunu "relatati mal-bzonn tas-socjeta' li tahdem ir-raba fl-interess tal-kollettivita' u fil-parametri tal-memorandum u articles ta' l-assocjazzjoni ta' l-istess socjeta'....."

12. F'dan il-kaz ir-raba tas-socjeta' kien qed jintalab lura ghall-uzu "personali u partikolari" ta' direttur. Dan mhux il-kaz fir-rikors ta' llum,. Il-Caritas hija socjeta' filantropika u qed titlob lura r-raba ghall-ghanijiet li tahdem

ghalihom, ghal gid tal-komunita', f'sens aktar wiesgha minn socjeta' kummercjali. L-intimati fin-nota tas-sottomissjonijiet qabdu silta zghira minn din is-sentenza u bnew fuqha kollox. Fl-ahharnett jinghad li l-persuni ser jahdmu bhala gabillotti, jista' jkun li jaqilghu xi haga wkoll bil-hidma taghhom.

13. Fil-fehma tal-Bord ir-rikorrenti ippruvaw il-bzonn taghhom kif tghallem il-gurisprudenza "il-piz tal-provi ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qed jagixxi in buona fede, imma anke li hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg li tigi pruvata necessita' assoluta, izda jehtieg jigi pruvat grad ragonevoli ta' bzonn........ (ara fost ohrajn "Fenech vs Mercieca", Bord 26 ta' Jannar, 1968, "Saliba vs Caruana" Appell 28 ta' Mejju, 1966).

14. L-intimati striehu fuq il-punti fuq imsemmija u ma dahlux biex jippruvaw li r-raba' jikkostitwixxi ghalihom fonti mportanti ta' l-ghixien.

15. Il-Bord hatar il-periti teknici l-AIC Fredrick Valentino u l-PL Anthony Mifsud biex principalment jirrelataw dwar benefikati li setghu saru. Ma jirrizultax li saru benefikati fit-terminu msemmi mill-ligi.
Ghalhekk il-Bord la l-bzonn gie pruvat, jilqa' t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti tiehu f'idejha l-ghalqa maghrufa bhala Ta' Trapna z-Zghira" limiti ta' Haz-Zebbug. Ghall-ghan ta' tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien millum, la r-rikorrenti nomine ser tiehu l-art imhabba 'bzonn' u l-intimati diga telqu minn idejhom favur il-Caritas bicca raba' ohra, r-rikorrenti noe ghandha tbaghti l-ispejjez kollha. (l-assunzjoni ta' l-atti hi bla data billi wahda bhalha saret imma intilfet)

< Sentenza Finali >

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