MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-25 ta' Settembru, 2006

Rikors Numru. 18/1987/1

Rikors Nru: 18B/1987

Dr Mark Said LL.D. ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' AG and AD Development Limited

vs

Vincenzo Grixti u b'digriet tal-1 ta' Frar 1994 Emanuel Spagnol u Joseph Desira gew awtorizzati jintervjenu fi-kawza in statu et terminis u b'digriet tat-2 ta' Marzu, 1998 Emanuela Grixti mart Vincenzo Grixti u Carmen mart Gianni Cassar, Michael, Caterina mart Carmelo Mifsud u Vincent ahwa Grixti stante l-mewt ta' Vincenzo Grixti fis-27 ta' Lulju 1996

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-28 ta' Lulju 1987 fejn esponew:

Illi l-intimat jikri minghandu l-artijiet tal-kejl ta’ cirka elfejn mitejn u hamsin (2250) metri kwadri fil-kontrada “Ta’ Hajt il-Wied”, Zejtun, u artijiet ohra tal-kejl ta’cirka tlett elef u disa’ mija (3900) metri kwadri fil-kontrada “Tat-Taflija”, Zejtun, ilkoll bid-dritt tal-access ghalihom rispettivament, bil-kera globali ta’ dsatax-il Lira (Lm19) li jithallas fil-11 ta’ Novembru ta’ kull sena b’lura.

Illi s-socjeta’ esponenti ghandha bzonn taghmel uzu mill-imsemmija artijiet ghal skopijiet agrikoli ai termini tal-Artikolu 4(2) (b) tal-Att XVI tal-1967, u illi wkoll l-intimat ilu ma jhallas qbiela ghal numru kbir ta’ snin, minkejja li anke gie debitament interpellat ufficcjalment (Dok A), u barra minn hekk halla l-istess artijiet mitluqa, stante wkoll li dawn l-artijiet ma jikkostitwixxux l-ghejxien tieghu, u l-istess artijiet mhumiex raba’ saqwi.

Ghaldaqstant, jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrent nomine jirriprendi l-pussess tar-raba’ fuq imsemmija minhabba l-premessi ragunijiet.

Bl-ispejjez.
Ra wkoll ir-rikors tat-18 ta’ April, 1988 fejn espona:

Illi fir-rikors fl-ismijiet fuq premessi l-esponent nomine, wara li espona ragunijiet validi fil-ligi ghat-talba tieghu, talab li dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi pussess ta’ raba’ u artijiet tal-kejl ta’ cirka tlett elef u disa’ mija (3900) metri kwadri fil-kontrada, inter alia, “Tat-Taflija”, Zejtun, bid-dritt tal-access ghalihom.

Illi dawn l-istess artijiet huma mikrija mill-intimat bil-kera globali ta’ dsatax-il lira (Lm19) li jithallas fil-11 ta’ Novembru ta’ kull sena b’lura, u illi din il-kera tkopri wkoll artijiet ohra tal-kejl ta’ cirka ta’ erbatax-il elf sitt mija u tnax-il metru kwadru (14,612m²) fl-istess kontrada “Tat-Taflija”, iz-Zejtun, konfinanti mit-tramuntana ma’ beni tal-Baruni Azzopardi Zammit, min nofs-inhar ma’ beni tan-Nutar Dottor Emanuele George Cefai u ohrajn u punent ma’ beni tal-Baruni Azzopardi Zammit, liema artijiet ohra gew akkwistati mis-Socjeta’ AG and AD Development

Limited b'titolu t'Enfitewsi temporanja b'att tan-Nutar Dottor Eugene Montanaro tal-21 ta' Marzu, 1988.

Billi, kif ga' gie premess fir-rikors originali fuq imsemmi, s-socjeta' esponenti ghandha bzonn taghmel uzu wkoll minn dawn l-artijiet ghal skopijiet agrikoli ai termini tal-Artikolu 4(2) (b) tal-Att XVI tal-1967, u l-istess artijiet ma jikkostitwixxux l-ghejxien tal-intimat, u mhumiex raba' saqwi, imbarra ghar-ragunijiet l-ohra kollha validi fil-ligi u ndikati fir-rikors originali;

Ghaldaqstant, jitlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrent nomine jirriprendi l-pussess ukoll tal-artijiet agguntivi fuq imsemmija minhabba l-premessi ragunijiet.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat Vincenzo Grixti fis-7 ta' Settebmru, 1987 fejn espona:

Illi preliminarjament l-esponent jeccepixxi n-nullita' tar-rikors stante li ma jezisti ebda Bord ta' Qbejjel;

Illi bla pregudizzju u in linea preliminari wkoll, l-esponenti jeccepixxi n-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju;

Illi bla pregudizzju u fil-meritu, mhuwiex minnu li s-socjeta' rikorrenti ghandha bzonn l-art ghall-iskopijiet agrikoli u fi kwalunkwe kaz l-ligi ma tikkontemplax ripresa abbazi ta' l-artikolu citat minn socjeta';

Illi dejjem bla pregudizzju, mhuwiex minnu li l-esponent gie debitament interpellat skond il-ligi biex ihallas il-qbiela u fi kwalunwke kaz kull nuqqas ta' hlas kien dovut ghall-mankanzi u tortijiet tas-socjeta' attrici u l-awturi taghha li kienu jibghatu lura l-qbiela lill-esponent u jzommu l-librett tal-ircevuti;

Illi in oltre, mhuwiex minnu li l-artijiet in kwistjoni ma humiex qed jinhadmu anzi qed jinhadmu tant assidwarment li huwa font importanti hafna ghall-ghixien tieghu;

B’riserva ta’ eccezzjonijiet ulterjuri.

Ikkunsidra:

1. Il-Bord kif presedut beda jiehu konjizzjoni ta’ din il-kawza fid-19 ta’ Settembru, 2003.

2. Ra li l-ewwel zewg eccezzjonijiet gew imsewwija waqt il-proceduri.

3. Ra d-digriet tieghu li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Fredrick Valentino u l-PL Anthony Mifsud. Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti.

4. Illi l-periti msemmija kellhom jaghmlu diversi accessi matul dawn il-proceduri li ilhom sejrin dsatax-il sena u fl-ahhar il-Bord ghadda ghas-sentenza biex iwettaq il-haqq.

5. L-ewwel kawzali tar-rikors hija l-bzonn “ghal skopijiet agrikoli”. Din il-kawzali tissemma fit-tieni paragrafu fir-rikors. Fl-istess waqt dawn il-htigijiet agrikoli intefghu taht l-“artikolu 4(2)(b) flok taht l-artikolu 4 (2)(a). Minn naha intimata, fit-twegiba, issottomettiet “inter alia” li ‘mhuwiex minnu li s-socjeta’ rikorrenti ghandha bzonn l-art ghal skopijiet agrikoli…”. F’nota pprezentata fl-24 ta’ Novembru, 2000 (fol 140-144) jissemmew zewg kawzali: ‘bzonn ghal skopijiet agrikoli u bzonn ghal kostruzzjoni’. Dwar dan ir-rikorrent messu fisser ezatt x’ried jghid kif titlob il-ligi specjali u mhux izidu kif jaqblilhom.

6. In re “Philip Cutajar et vs Giuseppa Attard” deciza fil-5 ta’ April, 2006 l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fissret li :
“ma jidher li hemm xejn fil-ligi specjali li jipprekludi lis-sid milli jirreklama lura r-raba lokat inbazi anke ghall-kumulu ta’ ragunijiet fost dawk elenkati fis-subinciz (2) ta’ l-istess artikolu 4. Ragunijiet dawn li mill-kontenut taghhom huma suddivizi taht zewg ipotesijiet generali. Il-wahda, bazata fuq il-bzonn (1) ghal skopijiet agrikoli mis-sid personalment jew minn xi membru tal-familja (sub paragrafu (a) jew ghal skop ta’ kostruzzjoni, basta li ma jkunx raba saqwi (sub paragrafu (b). L-ipotesi l-ohra

tirrigwarda l-kaz fejn jidhirlu li d-dritt tieghu gie vjolat (subparagrafu (c) sa subparagrafu (f).

7. F’dawn il-proceduri t-talba kienet imsejsa fuq kawzali ta’ bzonn ghall-agrikoltura u ‘t-tharis tad-drittijiet naxxenti mid-diversi ragunijiet distinti fost dawk preskritti fl-artikolu 4(2)”. F’dan ir-rikors, almenu hekk qed isostnu r-rikorrenti, hemm it-talba b’referenza ghal artikolu 4(2)(a) u 4(2)(b) it-tnejn imsejsa fuq bzonn. Ir-rikors fl-ahjar ipotesi ma hu car xejn.

8. Il-kelma ‘jehtieg’ fil-paragrafu 4(2)(a) “timplika bzonn u mhux merament volonta’. Htiega din li ghandha dejjem ikollha rabta ma’ xi haga mposta minn necessita’ u immirata biex tissodisfa xi bzonn (tas-sid) jew tal-familja tieghu (Anthony Abela et vs Francis Degabriele, Appell 9 ta’ Lulju 1999). Ghalkemm dak il-bzonn mhux relatat ma’ xi kriterju partikolari, hu cert pero’ li dan ma jridx ikun inventat jew ghas-semplici pjacir, jew kapricc, jew suggett minn inkjejja, jew ukoll ispirat minn animu ta’ spekulazzjoni. Is-sens logiku jiddetta li l-interpretazzjoni ghandha tikkoncilja, b’mod ragonevoli, u skond dak li hu gust u ekwu l-interessi konfliggenti tas-sid u tal-kerrej. Dan fis-sens li jigi accertat jekk verament jissustiex grad ragonevoli ta’ bzonn fis-sid ghax altrimenti l-kerrej gabillott ma ghandux jigi disturbat inutilment u bla bzonn fit-tgawdija tar-raba lokat lilu. Jitnissel minn dan kollu illi l-interess tas-sid ma jridx ikun fondat fuq pretenzjonijiet kwalsiasi imma ghandu jkun biss salvagwardjat jekk, u, una volta, jinstab li dak l-interess u dak il-bzonn ikunx konsistenti ma’ l-iskopijiet agrikoli, skond il-vot tad-disposizzjonijiet tal-ligi, u fuq kollox, fuq l-istregwa tal-korrettezza u tal-buona fede” (‘Francis Zammit et vs Joseph Zammit et’, Appell 8 ta’ Gunju, 2006).

9. Dwar l-artikolu 4(2)(b) issir referenza ghad-diskors ta’ l-Onorevoli Ministru tal-Gustizzja Dottor Tommaso Caruana Demajo li meta kien qed jippilota l-ligi fil-Parlament (seduta 22 ta’ Frar 1967, pubblikazzjoni a para 4048-4049)
“……. meta sid il-kera jaghmel talba quddiem il-Bord biex jiehu lura l-pussess tar-raba ghal kostruzzjoni tal-bini,

necessarjament irid ikollu l-permessi kollha mehtiega mid-Dipartiment tal-P.A.P.B. Naturalment il-Bord jesigi minghand is-sid il-prova li huwa fil-fatt irid ir-raba biex jibni…… il-Bord mhux sejjer jilqa' t-talba tas-sid jekk ma jgibx l-ahjar prova li f'dan il-kaz hu l-permess tal-P.A.P.B." (ara wkoll "E. Fenech vs M Mercieca et" Appell Civili, 26 ta' Jannar 1968, "A Saliba vs M Caruana", Appell Civili 28 ta' Mejju 1996, "Manduca et vs Vella et" Appell 26 ta' April 2002; "Jensen Testaferrata pro et noe vs Galea", Appell 4 ta' Mejju, 2005).

10. Iz-zewg subparagrafi fuq imsemmija juzaw il-verb 'jehtieg'. Hemm differenzi bejniethom bhal ad exemplum il-harsien ta' raba' saqwi fil-para 4(2)(b). F'dan is-subartikolu 'r-raba' ser tinbidel id-destinazzjoni tieghu. Fih hemm il-harsien jekk ikun hemm razzett. Jekk it-talba tintlaqa' irid jithallas kumpens lill-bidwi skond il-kas. F'kull kaz huwa s-sid li jrid fl-ewwel stadju jipprova l-bzonn mhux kif jinghad fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti dwar l-artikolu 4(2)(a) kif ukoll fir-rikors. Il-Bord ma jasalx biex ighid li b'mod assolut is-subartikoli msemmija jeskludu lil xulxin imma s-sid irid jghid x'ser jaghmel.

11. Is-socjeta' attrici ghandha l-ghan li tezercita' attivita' agrikola kif ukoll hidma ta' negozju. (Memorandum and Articles of Association). Gie sottomess li s-socjeta' attrici qieghda f'diffikultajiet finanzjarji u ghalhekk tehtieg l-art. X'ser taghmel bl-art ma jirrizultax. Jekk trid tisprkula l-art, dejjem jekk, m'ghandhiex il-'bzonn' li ssemmi l-ligi kif imfissra mill-gurisprudenza. Gie sottomess ukoll li s-socjeta' ghandha biss din l-art, trid tizviluppaha u qabel ma tehodha f'idejha ma tistax tizviluppaha. Kollox qed jithalla fl-arja. Ma jirrizultax bzonn taht iz-zewg subincizi fuq imsemmija.

12. Biex ikun inghad kollox, socjeta' tista' tehtieg art ghall-ghanijiet agrikoli, kuntrarju ghal dak li jinghad fir-risposta. Issir referenza ghas-sentenza in re "Boomer & Company Limited vs Nikola Vella" (Appell 16 ta' Marzu, 2001):
"ma kien hemm xejn x' josta interpretazzjoni f'kaz ta' socjeta' li l-ghanijiet taghha jkunu proprju dovut 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".

(ara wkoll sentenza tal-Bord, 'Joseph Aquilina noe et vs Filippo Caruana et', 28 ta' Novembru 2005 pendenti quddiem il-Qorti ta' l-Appell).

13. Il-Bord dahal fil-kwistjonijiet kollha li tqajjmu u jichad kull talba fuq bzonn imhabba nuqqas ta' provi. Dan apparti l-konfuzjoni li holoq ir-rikors li ma giex imfassal tajjeb u fih nuqqasijiet kbar.

14. Fir-rikors jinghad:
"stante wkoll li dawn l-artijiet ma jikkostitwixxux l-ghejxien tieghu, u l-istess artijiet mhumiex raba' saqwi". Ma jirrizultax li r-raba hu saqwi u dan jolqot biss il-bzonn, dejjem jekk jigi pruvat, b'referenza ghall-artikolu 4(2)(b) biss.

Ghal bqija l-gurisprudenza tghallem li:
"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 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 uzat ghal skopijiet argikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja. Din il-prova kellha ssir qabel kollox u fl-ewwel lok 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. Is-socjeta' rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet qed timposta l-provi.

Jerga' jinghad li ma gie pruvat l-ebda sura ta' bzonn.

15. Kawzali ohra hija n-nuqqas ta' hlas ta' qbiela ghal snin twal minkejja li saret interpellanza ufficjali. Skond il-ligi specjali s-sid jista' jerga' jiehu r-raba f'idejh jekk:
"matul is-sentejn minnufih qabel id-data tar-terminazzjoni ghal zewg perijodi jew izjed, li jhallas il-kera, f'kull okkazzjoni, fi zmien hmistax-il gurnata mill-gurnata li fiha sid il-kera jkun talbu bil-miktub biex ihallas" (art 4(2)(e).

16. "Din id-disposizzjoni tixbah lid-disposizzjoni l-ohra relattivi ghall-kirjiet ta' fondi beltin fl-artikolu 9(a)(i) tal-Kapitolu 69, b'din id-differenza illi f'dan l-ahhar kaz il-ligi ma tesegix li l-interpellazzjoni trid tkun bilfors 'bil-miktub' kif, ghal kuntrarju, hekk tesigi fil-kaz ta' kirjiet rahlin. Jista' forsi jigi ragonat ukoll illi m'hemmx affinita bejn iz-zewg disposizzjonijiet f'aspett iehor. Hekk, mentri l-artikolu 9(a)(i) imsemmi jirreferi ghall-interpellazzjoni "dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed", fil-kaz in ezami l-ligi adoperat id-dicitura "f'kull okkazzjoni". B'danakollu fil-hsieb ta' din il-Qorti, dawk il-kliem jikkwalifikaw dawk l-ohra precedenti fit-test tal-ligi, u allura hu mifhum illi l-intima trid tkun ghal kull wahda miz-zewg perijodi jew skadenzi tal-qbiela li ma thallsitx, s'intendi, li din issir bil-miktub. Bl-adoperu ta' certa gurisprudenza li nterpretat id-dispost ta' l-artikolu korrispondenti tal-Kapitolu 69, jinsab ritenut illi biex l-inkwilin jigi kunsidrat moruz jehtieg li jkun baqa' hekk moruz fil-hlas ta' zewg rati tal-kera u illi ghal kull raba huwa jkun gie interpellat ghall-hlas u halla jghaddu hmistax-il gurnata mill-interpellazzjoni minghajr ma hallas ("John Mizzi et vs Paul Galea" Appell, 24 ta' Jannar 1964). Inqtal ukoll illi "jekk iz-zewg skadenzi jkunu maghqudin flimkien u ssir interpellazzjoni wahda, allura jgi maqtul l-iskop tad-disposizzjoni illi barra mill-iskadenzi ghandu jkun hemm l-interpellazzjoni fil-kaz almenu ta' zewg skadenzi" (Nazzareno Farrugia propio et nomine vs Lorenzo Bonnici et, Appell 10 ta' Novembru 1941). Kif ulterjorment imfisser b'referenza espressa ghal din l-ahhar sentenza "dik is-sentenza tghallem illi,

ghalkemm hu minnu illi l-istima setghet tinkludi aktar minn skadenza wahda, l-ligi trid li jkun hemm zewg stimi ta' hlas ta' kera ghal skadenzi differenti, b'mod li l-interpellazzjonijiet ikunu jassiguraw illi s-sid, ghal darbtejn, fuq xulxin, anke jekk mhux necessarjament konsekuttivi, ikun talab il-hlas ta' kera dovut minghand l-inkwilin li jibqa' 'inadempjenti ghal zmien hmistax-il gurnata mid-data ta' l-istima' (Gasan Properties Limited vs Avukat Dottor Joseph Bonello nomine, Appell 10 ta' Jannar 2000).

17. F'dan il-kaz saret ittra ufficjali fl-20 ta' Lulju **19 ?** Kopja ta' l-ittra giet prezentata u accettata mill-Bord kif dak iz-zmien presedut. Saret sgur interpellazzjoni wahda u jekk saret fl-20 ta' Lulju 1987 (?) ma thallewx lanqas hmistax-il gurnata biex jigi pprezentat ir-rikors. Li r-rikors hu interpellazzjoni kif sottomess, mhux korrett. Hu x'inhu t-talba mibnija fuq din il-kawzali mhix qed tigi milqugha billi saret biss interpellazzjoni bil-miktub wahda kif ighid ukoll ir-rikors.

18. Kawzali ohra hija li l-artijiet thallew mitluqa. Dak sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet li r-raba qieghed f'idejn terzi persuni u mhux f'idejn l-intimat Grixti, bl-ebda mod ta' twassal biex jinghad li r-raba thalla mitluq. Li mill-ghalqa l-awtoritajiet ghaddew biex mill-impjant ghat- tisfija mhux htija tal-bidwi.

19. Il-Bord iddiskuta r-rapport mal-periti li kif intqal ghamlu diversi accessi. L-ahhar rapport hu l-importanti (fol 154 hi pjanta 155 –spustat minn postu u qieghed pagna 156). Fil-paragrafu 4 tar-rapport hemm l-ghalqa imsejha ta' Emanuel Spagnol (para B) li thaddan cirka hamest itmiem (5T). Fil-fehma tal-periti din il-parti tar-raba giet kummercjalizzata, qed tintuza ghall-annimali u mhux bhala 'raba' skond it-tifsira tal-Ligi. Il-periti jsemmu s-sigar ta' l-eucalyptus, barrin, tigieg, trobbija ta' fniek. Ma jistax jinghad li din il-parti tar-raba qed tinhadem. Fl-istess rapport (para D) hemm referenza ghall-parti mir-raba ta' cirka tlett (3) itmiem li 'hija kollha qed tintuza ghat-trobbija ta' l-annimali fosthom baqar, naghag u majjali.

20. L-intervenuti fil-kawza ghamlu rikors (fol 61) biex jidhlu fil-kawza ghax "Emanuele Spagnol jiddetieni hamest itmiem filwaqt li Joseph Desira ghandu tlett itmiem,

b'razzett bil-permess tal-majjali". Mix-xhieda ta' mart Vincenzo Grixti, Spagnol u Desira ilhom hemm (fol 73).

21. Il-Bord ma ghandu xejn aktar quddiemu. Il-kawza bdiet snin ilu, tmexxiet hazin miz-zewg nahat li ntilfu fuq affarijiet li ma kellhomx x'jaqsmu mal-proceduri. Minn naha l-ohra l-Bord ma jistax iwarrab ir-rapport tal-periti kif ma jistax iwarrab ir-rikors a fol 61 fejn Spagnol u Desira tellghu li jidhlu fil-kawza minhabba razzett u bhejjem.

22. Il-Bord hu tal-fehma li parti sewwa mill-art thalliet mitluqa fis-sens li tbiddlet id-destinazzjoni taghha zmien ilu u fuq din il-kawzali t-talba ghall-izgumbrament ser tigi milqugha.

23. Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-Bord waqt li jichad it-talba ghat-tkeccija fuq il-kawzali ta' bzonn ghall-ghanijiet agrikoli, fuq il-kawzali ta' bzonn skond l-artikolu 4(2)(b) fuq il-kawzali ta' nuqqas ta' hlas ta' kera, jilqaghha fuq il-kawzali ta' telqa tar-raba ghal zmien twil. Kawzalijiet ohra msemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti imma li m'humiex qeghdin fir-rikors il-Bord ma jistax jidhol fihom. Billi gew michuda l-kawzali kollha barra l-ahhar wahda s-socjeta' rikorrenti thallas l-ispejjez taghha, l-intimati Grixti jhallsu l-ispejjez taghhom, l-intervenuti fil-kawza ihallsu l-ispejjez taghhom. Ghal ghal ta' tkeccija l-Bord jaghti tlett (3) xhur zmien millum.

< Sentenza Finali >

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