MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

**MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE**

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2013

Rikors Numru. 23/2002/1

Carmelo Azzopardi u, permezz ta' digriet moghti fit 23 ta' Gunju 2010, Joseph Azzopardi, Fr Luqa Azzopardi, Carmelo Azzopardi u Pawl Azzopardi, lkoll tfal ta' Carmelo Azzopardi, assumew l-atti flok missierhom wara il-mewt tieghu fit 2 ta' Frar 2010.

vs

Emmanuel Sant kif ukoll Raymond Sant u Maria Victoria mart Joseph Falzon, ghal kull interess illi jista jkollhom.

Illum 25 ta' Novembru 2013

Il-Bord

Ra ir-rikors promotur ippresentat fit 14 ta' Frar 2002 fejn ippremetta illi huwa ghandu titolu validu ta' qbiela fuq l-ghalqa maghrufa bhala 'Porzjoni Nru 2' mix-Xaghra tal-Lunzjata fil-limiti tar-Rabat, Malta, ta kejl ta' cirka tlett elef, tlett mija u tnejn u sebghin punt tlieta metri kwadri, liema qbiela hija mhallsa lill-Ufficju Kongunt.

Ir-rikorrent ippremetta illi l-huwa kien issulloka l-ghalqa lill-intimat, liema intimat, izda, kien issulloka l-art lill-uliedu Raymond Sant u Maria Vittoria mart Joseph Falzon, minghajr l-awtorizazzjoni tieghu. Apparti minn hekk, ir-rikorrenti sahaq illi l-ghalqa ma kienetx qed tintuza u, filwaqt li kienet fi stat zdingata, kellha l-hitan tas-sejjieh mhux fi stat tajjeb. Finalment ir-rikorrent sahaq illi l-intimat kien issuloka l-art lill-terzi ghal skop ta' kacca u ir-rikorrenti kellu bzonnha hu ghall-uzu tal-familja tieghu li huma 'part time farmers'.

Ghalhekk ir-rikorrent talab lill-Bord sabiex jordna l-izgumbrament ta' l-intimati mill-ghalqa wara illi jigi llikwidat il-kumpens, jekk ikun il-kaz.

Ra ir-risposta ta' l-intimati ippresentata fit 13 ta' Marzu 2002 fejn sahqu illi kien ir-rikorrent li abbanduna l-art meritu tal-kawza odjerna bir-rizultat illi l-intimati kienu gew rikonoxxjuti mis-sid direttament bhala l-kerrejja legittimi. Huwa sahqu ukoll illi l-art kienet inghaddiet mill-intimat Emanuel Sant lit-tfal tieghu, Raymond Sant u Maria Victoria mart Joseph Falzon, u dana kif kellu kull dritt illi jaghmel. Apparti minn hekk, sahqu illi l-art meritu tal-kawza odjerna kienet qed tinzamm fi stat tajjeb, kienet tinhadem regolarment u qatt ma giet sullokata lill-terzi ghal skopjiet ta' kacca. Finalment, stqarrew illi r-rikorrenti ghandu artijiet ohra fid-dintorni li huwa kien ittraskura wkoll u ghalhekk ma huwiex minnu illi r-rikorrent ghandu bzonn l-ghalqa ghall-uzu personali tal-familja tieghu.

Ra l-affidavit ta' **Carmelo Azzopardi** u **Joseph Azzopardi**, iben Carmelo, ippresentati fit 7 ta' Ottubru 2002.

Ra ix-xhieda ta' **Adrian Attard**, rappresentant tad-Dipartiment tas-Sigurta' Socjali, imharrek mir-rikorrent u mogthija fis 16 ta' Ottubru 2003.

Ra ix-xhieda ta' **Alfred Farrugia**, rappresentant tad-Dipartiment ta' l-Agrikultura, moghtija fil 11 ta' Dicembru 2003.

Ra ix-xhieda ta' **Albert Portelli**, Assistent Registratur tal-Qorti, moghtija fil 5 ta' Frar 2004.

Ra ix-xhieda ta' **Victor Vella**, rappresentant tad-Dipartiment ta' l-Agrikultura, moghtija fit 31 ta' Jannar 2005.

Ra ix-xhieda ta' **Edward Mallia**, rappresentant tal-Employment Training Coropration, moghtija fil 31 ta' Jannar 2005.

Ra illi fil 5 ta' Gunju 2006 l-esperti teknici **Perit Frederick H Valentino** u **Anthony Mifsud** ippresentaw ir-rapport taghhom li jidher inserit fil-process a fol 38 tal-Volumn Nru 2.

Ra ix-xhieda ta' **Raymond Sant** u **Joseph Falzon**, moghtija in subizzjoni u imressaq mir-rikorrenti, fit 8 ta' Ottubru 2007.

Ra ix-xhieda ta' **Joseph Falzon** u **Raymond Sant**, moghtija in subizzjoni u imressaq ghal darba ohra mir-rikorrenti, fis 26 ta' Novembru 2007.

Ra ix-xhieda ta' **Joseph Falzon** u **Raymond Sant**, moghtija in subizzjoni u imressaq ghal darba ohra mir-rikorrenti fit 23 ta' Gunju 2008.

Ra in-nota ta' l-intimati ippresentata fil 25 ta' Gunju 2008 fejn esebew skrittura privata datata 30 ta' Jannar 1998 fejn Emanuele u martu Francesca Sant ghaddew id-drittijiet taghhom fuq tali ghalqa lit-tfal taghhom Raymond Sant u Maria Victoria mart Joseph Falzon.

Ra illi fl 10 ta' Novembru 2008, dana il-Bord, diversament ippresjedut, cahad it-talba tar-rikorrenti sabiex jipproduci rappreentanti tal-Banek biex jixhdu dwar assi ta' l-intimati.

Ra illi fid 19 ta' Jannar 2009 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra l-affidavits ta' **Emanuel Sant**, **Joseph Falzon**, **Maria Victoria Falzon** u **Raymond Sant** flimkien ma dokumentazzjoni ippresentati fl-20 ta' April 2009.

Ra ix-xhieda ta' **Claude Sapiano**, rappresentant tal-Land Registry, moghtija fit 22 ta' Gunju 2009.

Ra ix-xhieda ta' **Louis Sant**, neputi ta' Emanuel Sant, moghtija fis 16 ta' Novembru 2009.

Ra il-kontro ezami ta' **Joseph Azzopardi** moghti fit 3 ta' Novembru 2010.

Ra ix-xhieda ta' **Paul Azzopardi** rappresentant tad-Dipartiment tal-Agrikultura, moghtija fit 23 ta' Marzu 2011 u fil 11 ta' Mejju 2011.

Sema ix-xhieda ta' **Emanuel Azzopardi**, rappresentant tad-Dipartiment ta' l-Agrikultura, moghtija fil-5 ta' Ottubru 2011.

Ra illi fil 5 ta' Ottubru 2011 l-intimati iddikjaraw illi ma ghandhomx aktar provi x'jressqu.

Ra ix-xhieda in kontro ezami ta' **Emanuel Sant** moghtija fl 1 ta' Marzu 2012 quddiem l-espert imqabbad mill-Bord sabiex jisma tali xhieda.

Semghet ix-xhieda u kontro ezami ta' **Joseph Azzopardi** moghtija fit 2 ta' Lulju 2012.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta' **Raymond Sant** moghtija fit 2 ta' Lulju 2012.

Ra illi fit 2 ta' Lulju 2012 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhom ebda provi ohra x'jippresentaw.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippresentat fid 19 ta' April 2013.

Ra in-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-intimati ippresentat fil-11 ta' Ottubru 2013.

Ra illi l-kawza giet differita ghallum ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Fil-kawza odjerna, l-illum mejjet rikorrent Carmelo Azzopardi stqarr illi huwa kellu l-qbiela ta' ghalqa, ossija porzjon ta' ghalqa numerata 2 mix-Xaghra tal-Lunzjata, limiti tar-Rabat, Malta, liema qbiela kienet tithallas lill-Ufficju Kongunt. Mument minnhom, l-intimat Emanuel Sant, illi kien jahdem artijiet ohra adjacenti illi kien ha minghand hu ir-rikorrent, avvincinah sabiex jghaddilu tali porzjon ta' raba u Azzopardi ghaddhielu minghajr ebda ftehim maghmul bil-miktub. Azzopardi stqarr illi huwa kien ghadda lill Sant, bl-istess titolu u hlas illi kellu hu, l-ghalqa in kwistjoni, izda zamm parti minnha li kienet blat u ghalhekk, ma kienx qed jithallas taghha.

Azzopardi jikkonferma illi Sant dejjem hallas il-qbiela ghalkemm ktieb qatt ma kien hekk. Madanakollu, huwa jishaq li, mument minnhom, Sant qallu illi kien ser idawwar l-ghalqa fuq it-tfal tieghu, izda Azzopardi ma ridtx. Kien ghalhekk illi mar l-Ufficju Kongunt sabeix jivverifika illi l-art kienet ghadha f'ismu u hemm ikkonfermawlu illi dana kien minnu. Ghal xi zmien l-art kienet abbandunata imbghad bdew jahdmuha t-tfal ta' Sant, li sahansitra wittew parti mill-art sabiex ghamlu zona ta' mistrieh.

Emanuel Sant, da parte tieghu, stqarr illi ghal habta tas-sena 1956, huwa kien gie avvicinat minn Azzopardi u qallu li kellu bicca art li ma kiex qed jahdimha peress illi kien kuntrattur u staqsieh jekk kienx interessat fiha. Huwa

eventwalment ha l-art kollha u beda jahdimha filwaqt li beda jhallas il-qbiela lill Azzopardi. Ftit snin wara illi hadimha, bena kamra sabiex idahhal l-ingenji kollha u installa wkoll l-ilma. Fis-sena 1982, meta ha l-pensjoni, huwa dawwar l-ghalqa ma' l-Ghammeri ghal fuq it-tifel tieghu John Sant imbghad, fit 30 ta' Jannar 1998, huwa qasam l-artjiet tieghu, fosthom din meritu tal-kawza odjerna, u l-art in kwistjoni inqasmet bejn it-tfal Raymond Sant u Maria Victora Falzon, mart Joseph Falzon.

Sant jinsisti illi Azzopardi kien beda jircievi l-hlasjiet meta kien jaf illi t-tfal tieghu kienuq ed jahdmuha u sahansitra kien jarahom hemm u qatt ma oggezzjona ghal dan. Sussegwentement, meta Azzopardi waqaf jaccetta l-pagament, it-tfal tieghu bdew jiddeposita il-kera l-Qorti sakemm eventwalment, gew rikonoxxjunti mill-Gvern illi kellhom titolu fuq l-arti. Di fatti jirrizulta illi madwar sentejn qabel ma bdiet il-kawza odjerna, Joseph Falzon, mart Maria Victoria Falzon, applika mad-Dipartiment ghat-Tmexxija tal-Propjeta fi hdan it-Taqsima tal-Propjeta' tal-Gvern sabiex jigi rikonoxxjut illi huwa kellu l-qbiela fuq art agrikola tal-gvern, liema art kienet dik meritu tal-kawza odjerna. Jirrizulta, di fatti, illi fit 12 ta' Mejju 2006, dana id-Dipartiment irrikonoxxa illi Joseph Falzon kellu titolu prekarju fuq l-art skond l-Artikolu 1839 tal-Kap 16.

Ikkunsidra

Il-Bord kien qabbad lill-esperti Perit Fred H Valentino u Anthony Mifsud sabiex jaccedu fuq il-post u jaghmlu l-verifiki taghhom dwar l-art in kwistjoni. Il-Periti accedew fuq il-post fl 1 ta' April 2005 u ghamlu is-segwenti kostatazzjonijiet illi jimmeritaw li jigu inkorporati fil-korp tas-sentenza:

"Jirrizulta illi fir-raba fix-Xaghra tal-Lunzjata limiti tar-Rabat, bi qbil mar-rikorrenti u l-intimati waqt l-access, qieghed jigi indikat fuq pjanta ppresentata waqt l-istess access illi skond ic-certifikati reattivi mahruga mill-Ministeru responsabbli mid-Dipartiment ta' l-Agrikultura, jirrizulta li fihom is-segwenti kejl:

a. *Rigwardanti l-ghalqa li giet indikata bin-numru 'i' dina hija mahduma minn Joseph Falzon, ir-ragel ta' Maria Victoria, xebba Sant, li thaddan kejl ta' xirka 2,045 metri kwadri u li ggib in-numru ta' Certifikat 359089.*

b. *Rigwardanti l-ghalqa li giet indikata bin-numru 'ii' dina attwalment qieghda tinhadem minn Raymond Sant, iben l-intimat Emanuel Sant, u thaddan il-kejl komplessiv ta' rika 4,024 metri kwadri u ggib in-numru tac-Certifikat 656656 u 656658.*

c. *Rigwardanti l-ucuh tar-raba li gew osservati waqt l-access jirrizultalna illi fir-raba 'i' mahduma minn Joseph Falzon kien hemm wicc ta' basal u patata flimkien ma' settur iehor fejn kien hemm wicc ta' piselli, tewm, ful u qamh.*

d. *Rigwardanti sigar fl-istess raba osservajna li kien hemm xi tmien sogar tal-frott irqiq li kellhom cirka 9 snin izda li baqghu pjuttost fizikament zghar bhala statura peress illi l-istess raba fejn gew imhawwlin huma intrinsikament raba pjuttost qasir, fejn l-istess hamrija hija relattviament baxxa. hemm ukoll zewgt sigar tat-Tin u ftit bajtar tax-xewk.*

e. *Fl-istess raba gie osservat li kien hemm giebja u bir ghall-hazna ta' l-ilma tax-xita, ghamla ta' xelter u kamrin rurali cirka 7.9 kwadri b'seba filati gholja. Fl-istess raba osservajna li kien hemm cirka hames sieghan (nofs tomna) xaghri.*

f. *Rigwardandi l-ghalqa nurmu 'iii' li kienet mahduma minn RAymond Sant osservajna illi waqt l-access kien hemm wicc ta' ful, piselli u basal.*

g. *Rigwardanti sigar li kien hemm imhawwlin f'din is-settur tar-raba, kien hemm cirka tlett sigar taz-zebbug ta' cirka tlett snin il-wahda. Kien hemm tmien sigar tal-Ghajnbaqar ta cirka erbgha snin il-wahda. Kien hemm tlett sigar tal-Ghajnbaqar ta' cirka sena 'l wahda u kien hemm cirka erbgha mitt sigar tad-dwieli ta' cirka sentejn il-wahda.*

h. *Jirrizultalna minn dak li osservajna waqt l-access illi parti relattivament zghira minn daan ir-raba ta' l-ahhar kien attwalment xaghri bil-blat mikxuf fil-wicc. Kien hemm ukoll kamrin rurali flimkien ma' vaska ghal hazna ta' ilma tax-xita ghat-tisqija."*

Ikkunsidra

Illi l-argumenti imressqa mir-rikorrenti sabiex huwa jirriprendi l-pussess ta' l-ghalqa kienu, kienu principalment hamsa, ossija illi kien ceda l-art lit-tfal tieghu minghajr l-awtorizazzjoni tar-rikorrenti, illi l-art ma kienetx qed tinhadem u kienet zdingata, illi l-art qed tinkera ghal-kacca, illi l-hitan tas-sejjieh ma kienux qed jinzammew fi stat tajjeb u, finalment, illi r-rikorrent kellu bzonn l-art ghal-uzu tieghu w tal-familja.

L-intimat, da parte tieghu, laqa ghal dak mitlub billi sahaq illi, r-rikorrent kien abbanduna l-art u di fatti l-intimat kien fil-process illi jigi rikonoxxjut bhala kerrej legittimu filwaqt illi insista li kellu kull dritt illi jittrasferixxi l-propjeta lit-tfal tieghu. Sahaq ukoll illi l-art ma kienetx qed tinzamm fi stat zdingat jew li sar hsara lill-hitan u ikkonkluda billi insista li r-rikorrent ma kellux bzonn l-art ghalih peress illi kellu artijiet ohra u qatt ma wera interess fl-art.

Ikkunsidra

Illi mill-provi prodotti jirrizulta ben ippruvat illi Raymond Sant u Joseph Sant, li kienu qed juzaw lart minflok Emanuel Sant wara illi dana ghadda l-art lilhom, kienu membri tal-familja ta' Emanuel Sant u ghalhekk, il-bazi ta' l-artikolu 4 (2) (c) tal-Kap 199 li fuqu tali talba setghet issir ma jirrizultax, peress illi tali trasferiment huwa permessibbli u ma jwassalx ghal dritt lir-rikorrenti biex jitlob ir-ripreza ta' l-art. Dwar trasferiment, r-rikorrent jikkontendi illi l-art kienet qed tinkera ghal kacca lill-terzi, izda ma ressqu ebda tip ta' prova sabiex jissustanzjaw tali allegazzjoni.

Ir-rikorrent imbghad jikkontendi illi l-art ma kienetx qed tintuza, kienet zdingata u kellha l-hitan bi hsara u ghalhekk uza dak pprovdut fl-artikolu 4 (2) (d) u (f) biex jitlob ir-ripreza ta' l-art. L-espert imqabbda mill-Bord, madanakollu, u sabu xejn minn dak allegat mir-rikorrenti, peress illi meta marru fuq il-post, sabu l-art kollha

mahduma u bil-prodotti filwaqt illi ma sar assolutament ebda riferenza ghal xi hitan bi hsara jew mhux mizmuma. Illi, apparti minn hekk, ir-rikorrenti ma ipprovda ebda tip ta' prova ta' l-istat ta' l-art meta huwa nieda l-proceduri odjerni.

Finalment, ir-rikorrenti jikkontendi illi ghandu bzonn l-artijiet ghal uzu tal-familja tieghu izda imkien mill-provi prodotti ma jirrizulta illi xi hadd mill-familja tieghu attwalment ghandu bzonn tali art. F'dana ir-rigward, fis-sentenza tad-**<u>9 ta' Lulju 2008 fl-ismijiet Giovanna Spiteri et vs Loreto Zerafa et,</u>** il-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;*

Issa fil-kaz odjern, certament ma ingiebet ebda prova illi l-bzonn indikat huwa wiehed genwin u in buona fede. Mill-banda l-ohra, hareg car illi l-intimati lkoll jaghmlu uzu mill-art ghax-xoghol taghhom u jdahhlu introjtu taghhom minn tali art.

Il-Bord, f'dana l-istadju, ihoss illi ghandu jaghmel referenza ghal argument inressaq mill-intimat illi huma kienu gew rikonoxxjuti mill-Gvern illi huma ghandhom titolu fuq l-art, billi jaghmel referenza ghall-istess ittra esebita mill-intimati a fol 191 sabiex jsahhah tali argument. Il-Bord jirrileva, di fatti, illi tali dokument huwa biss certifikat intiza sabiex juri li l-intimat ghandu titolu prekarju fuq l-art, liema titolu, izda, kien suggett ghal xi kundizzjonijiet, fosthom "li ma hemm ebda persuna ohra li ghandha dritt skond il-ligi fuq l-art li applikajt ghaliha".

Issa, fil kaz odjern, huwa car illi hemm xi hadd li jista jkollu dritt japplika ghall-art, peress illi ir-rikorrenti ibbazaw l-azzjoni odjerna fuq dritt ta' qbiela illi huma kellhom. Ghalhekk, johrog car illi l-intimati ma humiex il-persuna li ghandhom titolu finali, izda ghandhom fil-present titolu prekarju soggett ghal tali kundizjoni, liema kundizzjoni certament tesisti u li ghalhekk twassal beix it-titolu i c-certifikat ikunu invalidi. Dana qieghed jinghad sabiex ma jigix konkluz illi tali decizjoni tal-Bord qieghda b'xi mod, tikkondona xi dritt illi l-intimat jikkontendi li huwa ghandu.

Ikkunsidra

Illi, mill-provi kollha prodotti, l-argumenti kollha imressqa mir-rikorrenti sabiex jiggustifikaw it-tehid lura ta' l-art ma gewx ippruvati filwaqt illi l-intimati ressqu b'success il-provi sufficejtni beix juru illi kellu dritt jghaddi l-art lit-tfal u li l-art qiegdh tintuza kif suppost.

Konkluzjoni

Il-Bord ghalhekk,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti
Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi billi

Jilqa l-eccezzjonjiet kollha imqajjma mill-intimat salv ghall-ewwel eccezzjoni, ghar-ragunijiet surriferiti u

Jichad it-talbiet attrici

Spejjez tal-proceduri odjerni ikunu kollha a kariku tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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