MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tat-18 ta' Frar, 2015

Rikors Numru. 24/1997/1

Francis Zammit u Michael sive Mikiel Zammit

Vs

Joseph sive Guzeppi Zammit, u b' digriet ta' l-1 ta' Dicembru 2000, il-gudizzju gie trasfuz f' isem Paul Zammit, Anthony Zammit, Raymond Zammit, Emanuel Zammit u Rosanna mart Emanuel Camilleri stante il- mewt ta' Joseph sive Guzeppi Zammit.

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Francis Zammit u Michael sive Mikiel Zammit ippresentata fis 16 ta' Settembru 1997 fejn stqarrew is-segwenti:

Illi r-rikorrent Mikiel Zammit kien jikri minghand il-Knisja diversi porzjonijiet ta' raba, fosthom tliet porsjonijiet ta raba fil-Karwija, limiti ta Hal Safi, li fuqhom tithallas qbiela ta' hames liri Maltin u hamsin centezmu, illum lill Ufficcju Kongunt.

Illi r-rikorrent Mikiel Zammit kien issulloka dawn it-tliet porzjonijiet raba lill-intimat Guzeppi Zammit;

Illi sussegwentement, kien ir-rikorrenti Francis Zammit illi gie rikonoxxut mill-Ufficcju Kongunt bhala l-kerrej ta' dawn it-tliet porzjonijiet raba;

Illi r-rikorrent Francis Zammit huwa full time farmer u l-uniku introjtu tieghu huwa esklussivament mir-raba, kif jista jigi ampjament ippruvat waqt is-smiegh ta' dan ir- rikors;

Illi mill-banda l-ohra, l-intimat Guzeppi Zammit huwa pensjonant, ghandu dhul iehor u anke raba ohra illi qed jahdem flimkien ma' uliedu;

Illi r-rikorrent Francis Zammit jehtieg dan ir-raba, u cioe dawn it-tliet porzjonijiet raba fil-Karwija, limiti ta' Hal Safi, sabiex juzahom ghal skopijiet agrikoli ghal perjodu ta' mhux inqas minn erba snin konsekuttivi minn daik id-data illi l-pussess vakanti tal-imsemmija tliet (3) porzjonijiet raba jigi rilaxxjat f’idejh;

Illi dan ir-raba ma jikkostitwix fonti importanti ghall-ghajxien tal-intimat u tal-familja tieghu, u r-rikorrent Francis Zammit ibati ferm izjed jekk dan ir-raba ma jigix lilu ritornat milli jbati l-intimat Guzeppi Zammit jekk jigi ordnati jirritorna dan ir-raba lir-rikorrenti;

Ghalhekk ir-rikorrenti talbu lil dana l-Bord, ai termini tal-artikolu (4)(2)(a) tal-Att dwar it-Tigdid ta Kiri ta Raba (Kap 199), sabiex tordna lill-intimat Guzeppi Zammit biex jizgombra u jirritorna l- pussess vakanti ta dawn it-tliet porzjonijiet raba fil-Karwija, limiti ta' Hal Safi, lir-rikorrenti, filwaqt illi talbu wkoll lil dan l-Bord biex jillikwida kull kumpens illi talvolta jista jkun dovut lill-intimat, u dan kif titlob il-ligi.

Ra r-risposta tal-intimat Guzeppi Zammit ippresentata fit-12 ta' Novembru 1997 fejn laqghu ghal dak mitlub billi, preliminarjament sahqu illi l-proprjeta konsistenti fi tlett porzjonijiet raba fil-Karwija ma gietx issullokata lill-intimat mir-rikorrenti Mikiel Zammit izda l-istess Mikiel Zammit kien partat din ir-raba ma raba ohra li l-intimat kellu f’Tal Gawhar;

Fil-mertu, imbghad, shaqu li mhux minnu li l-unika introitu tar-rikorrent Francis Zammit huwa esklussivament mir-raba, u ir-rikorrenti ghandhom madwar hamsin (50) tomna ohra li jistghu jahdmu, u ghalhekk ir-raba in kwistjoni mhix essenzjali ghall-ghixien taghhom

Sahaq ukoll illi ghalkemm pensjonant, l-intimat xorta ghadu jahdem ir- raba, kif wara kollox kkonfermaw l-istess rikorrenti filwaqt illi insista illi ir-raba in kwistjoni hija ta importanza ghall-intimat daqs kemm hi ghar-rikorrenti u l-intimat ser ibati ferm aktar jekk huwa jigi zgumbrat minn din ir-raba milli jistghu jbatu r-rikorrenti li kieku kellhom jergghu jirriakwistaw fil-pussess ta din ir- raba u dan ghaliex dina tikkostitwixxi fonti mportanti ghall- ghajxien tieghu, kif ukoll ghaliex huwa ma jiflahx ghal inkwiet simili, kif jista jigi pprovat waqt is-smiegh tar-rikors;

Ra illi fl-10 ta' Ottubru 2005, dana il-Bord, diversament kompost, wasal ghal decizjoni finali fejn cahad it-talbiet attrici filwaqt illi laqa' l-eccezzjonijiet ta' l-intimati, u dana billi qal is-segwenti:

> *"Ma giex pruvat il-bzonn, l-ewwel haga li kellhom jaghmlu r-rikorrenti. M’humiex in buona fede u r-rikors sar imhabba taqtigha li ghaddejja bejn il-partijiet li ghandhom it-tnejn gid bizzejjed.*
>
> *Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-Bord jichad it-talba tar- rikorrenti. Bit-tama li jieqaf l-inkwiet u ma jibqax ghaddej minn nisel ghan-nisel, l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il- partijiet.”*

Ra illi r-rikorrenti appellaw minn dina d-decizjoni

Ra illi fit 8 ta' Gunju 2006, il-Qorti ta' l-Appell laqghet l-appell tar-rikorrenti u irrevokat is-sentenza moghtija fl-10 ta' Ottubru 2005, u dana billi qali is-segwenti:

> *"Raggunta din il-konkluzjoni, huwa l-kaz li l-Qorti tiddiskosta ruhha mill-parti decizorja tas-sentenza appellata u tirrimanda l-atti lura lill-Bord ghall-kunsiderazzjoni minnu tar-rekwiziti l-ohra aktar 'il fuq senjalati. Jigifieri dawk relattivi dwar jekk ir-raba ghandux jitqies fonti importanti ghall-ghajxien ta' l-intimati u l- kwestjoni tal-hardship.*
>
> *Ghal motivi premessi l-Qorti tiddeciedi billi tilqa' l-appell u tirrevoka s-sentenza appellata. Tirrimetti l-atti lura lill-Bord ghad-deliberazzjoni u decizjoni minnu tar-rekwiziti l-ohra li jippreskrivi l-proviso ghall-Artikolu 4 (2) (a) tal-Kapitolu 199. Fic-cirkostanzi, l-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti."*

Ra illi uhud mill-konsiderazzjoni illi wasslu lill-Qorti ta' l-Appell jirevoka s-sentenza originali kienu s-segwenti:

> *"Jidher li l-Bord ibbaza d-decizjoni tieghu fuq dik il-parti konsiderativa tas-sentenza li tissenjala li r-rikorrenti ma qablux bejniethom ghal liema fini kienet rikjesta r-ripresa. F' dan, il-Bord huwa fattwalment korrett ghaliex mentri r-rikorrenti Francis Zammit jistqarr li hu ghandu bzonn ir- raba ghalih biex jissodisfa u jtejjeb il-qaghda ekonomika tieghu minn naha l-ohra r-rikorrenti Mikiel Zammit jiddikjara li lil uliedu bniet kien ghadu ma tahom xejn u ghalhekk ried bhal speci jintendi li r-raba riedu biex iqassmu lil dawn. B' danakollu, fl-opinjoni tal-Qorti, anke jekk ikollu jinghad li dan in-nuqqas ta' qbil jista' forsijnissel xi dubju, dan ma kellux imbaghad jigi tradott bhala nuqqas ta' bwona fede;*
>
> *Qabel xejn, b' ri-affermazzjoni tal-principju generali sancit fl-Artikolu 532, Kodici Civili, l-bwona fede hi dejjem prezunta u min jallega l-mala fede irid jipprovaha. Prova din li trid tirrizulta minn cirkostanzi univoci. Ara Kollez. Vol. XLIII P I p 146. Naturalment fil-kaz tax-xorta in ispecje wiehed mill-elementi biex tigi radikata l-bwona fede jinsab fil-prova da parti tas-sid illi huwa genwinament ghandu htiega jiehu lura r-raba mikri. Element dan li ghandu jirrizulta specifikament u mhux jigi sempliciment kunsidrat bhala indizzju kwalunkwe ta' bwona fede. Precizat dan, din il-Qorti ma tarax ghaliex din l-istess genwinita` fir-rikorrenti appellanti kellha titqies annebulata mill-fatt illi huma stqarrew bzonn divers wiehed mill-iehor. Certament, anke jekk diversament, il-bzonnijiet ta' wiehed u ta' l-iehor jirrientraw f' dak ir-rekwizit tal-ligi kontemplat ghall-uzu ghal skopijiet agrikoli "personalment jew minn xi membru tal-familja". B' daqshekk, dejjem fl-opinjoni tal-Qorti, ma kellux johrog minn din id-diversita` fl-intenzjoni xi rifless avvers fuq il-bwona fede taghhom rigward il-bzonn u konsegwentement din il-Qorti ma thossx li tista' ragonevolment tikkwerela din il-bwona fede, kif hekk hass li kellu jaghmel il-Bord. Konsiderati singolarment u anke fl-assjem taghhom ma ssibx li jirrizultaw cirkostanzi univoci li jwaqqghu l-presunzjoni tal-bwona fede favur l- appellanti;*

> *Lanqas ma tara li c-cirkostanza suggerita mill-appellat illi r-rikorrenti Francis Zammit igib l-ghajnuna ta' terzi biex jghinuh fil-kultivazzjoni tar-raba iehor li ghandu tista' b' xi mod tinfluwixxi fuq dik il-bwona fede jew fuq il-fattur tal-bzonn. Kieku dan l-argoment kellu jigi accettat ikun ifisser li ebda sid ma jkun jista' jiehu pussess lura tar-raba proprjeta` tieghu jekk jistqarr li ghall-kultivazzjoni tieghu ser jimpjega s-servizzi ta' terzi. Ara fuq dan il-punt, anke jekk mhux fl-istess sens identiku, il-hsieb traccjat mill-Qorti ta' l-Appell in re "Concetta Camilleri et -vs- Antonia Vella", 30 ta' Gunju 1988;*

Ra ix-xhieda ta' **Audrey Ghigo**, rappresentant tal-HSBC (Malta) plc, moghtija fis 27 ta' Gunju 2007.

Ra ix-xhieda ta' **Jeanette Lapira**, rappresentant tal-Lombard Bank, moghtija fis 27 ta' Gunju 2007.

Ra ix-xhieda ta' **Joseph Borg Cardona**, rappresentant tal-Bank of Valletta plc, moghtija fis 27 ta' Gunju 2007 u fl-14 ta' Novembru 2007.

Ra ix-xhieda ta' **Claudette Fenech**, rappresentanta tar-Registratur tal-Kumpanniji, moghtija fl-1 ta' Frar 2008.

Ra ix-xhieda ta' **Michelle Whitehead**, rappresentanta tal-MFSA fi hdan id-Dipartiment ta' l-Insurance Business, moghtija fl-1 ta' Frar 2008.

Ra ix-xhieda ta' **Brian Farrugia**, rappresentant tat-Transport Malta, gia ADT, moghtija fl-1 ta' Frar 2008.

Ra ix-xhieda ta' **Stephanie Critien**, rappresentanta tal-Malta Stock Exchange, moghtija fis 27 ta' Mejju 2008.

Ra ix-xhieda ta' **Ivor Robinich**, rappresentant tal-MEPA, moghtija fil 25 ta' Novembru 2008.

Ra illi fil 25 ta' Novembru 2008 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi.

Ra illi fid-19 ta' Mejju 2009, ir-rikorrent kien talab illi tinghata sentenza dwar jekk ir-raba in kwistjoni hijiet fonti importanti ghall-ghejxien ta' l-intimati u, wara l-opposizzjoni ta' l-intimati, il-kawza giet differita ghall-digriet fuq tali rikjesta.

Ra illi l-Bord, kif issa kompost, fit 28 ta' Frar 2013, wara illi ha konjizzjoni ta' l-atti tal-process mghoddija lilu, ghadda sabiex jichad it-talba maghmulha mir-rikorrent fid 19 ta' Mejju 2009 u ordna illi l-intimat jibda bil-provi tieghu.

Ra in-nota tar-rikorrenti b'dokumentazzjoni relatata ma' qliegh tar-rikorrenti ippresentata fl-1 ta' Ottubru 2013.

Sema x-xhieda ta' **Francis Zammit**, moghtija fl-14 ta' Novembru 2013, prodott mill-intimat.

Ra l-eccezzjoni ulterjuri intavolata mill-intimati wara x-xhieda ta' Francis Zammit fuq immsemmija, ippresentati fl-20 ta' Jannar 2014, fejn eccepew, fl-ewwel lok, in-nuqqas ta'

kompetenza ta' dana il-Bord peress illi ma hemm l-ebda relazzjoni lokatizja bejn il-kontendenti. Eccepew ulterjorment illi l-azjoni hija inammissibbli peress illi bbazata fuq kawza illecita peress illi l-ftehim milhuq ben l-awturi tal-partijiet kien jammont aghall-cessjoni mhux awtorizzata li, allura, jirrendieh mhux enforzabbli.

Ra ir-risposta ossija nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippresentata fit 3 ta' Frar 2014.

Semgha ix-xhieda ta' **Stephen Cachia**, rappresentant tat-Transport Malta, prodott mill-intimati, moghtija fit 30 ta' April 2014.

Semgha ix-xhieda ta' **Jacqueline Brincat**, rappresentant ta' l-Enemalta, prodott mill-intimati, moghtija fit 30 ta' April 2014.

Semgha ix-xhieda ta' **Arabella Micallef**, rappresentant tal-Malta Stock Exchange, prodott mill-intimati, moghtija fit 30 ta' April 2014.

Semgha ix-xhieda ta' **Audrey Ghigo**, rappresentant tal-HSBC (Malta) Bank plc, prodott mill-intimati, moghtija fit 30 ta' April 2014.

Semgha ix-xhieda ta' **Romuald Attard**, rappresentant tal-Bank of Valletta plc, prodott mill-intimati, moghtija fit 30 ta' April 2014.

Semgha ix-xhieda ta' **Jeanette Lepre**, rappresentant tal-Lombard Bank, prodott mill-intimati, moghtija fit 30 ta' April 2014.

Semgha ix-xhieda ta' **Rebecca Micallef**, rappresentant ta' l-APS Bank, prodott mill-intimati, moghtija fit 30 ta' April 2014.

Semgha ix-xhieda ta' **Christine Farrugia**, rappresentant ta' l-Banif Bank, prodott mill-intimati, moghtija fit 30 ta' April 2014.

Semgha ix-xhieda ta' **Joseph Borg**, rappresentant tad-Dipartiment ta' l-Argikultura, prodott mill-intimati, moghtija fit 30 ta' April 2014.

Semgha il-kontro ezami ta' l-intimat **Paul Zammit** illi saret fit 30 ta' April 2014.

Semgha ix-xhieda ta' **Mario Bajada**, rappresentant tal-Ministeru ghall-Izvilupp Sostenibbli, moghtija fit 2 ta' Lulju 2014.

Ra illi fit 2 ta' Lulju 2014, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra in-nota ta' sottomissjonjiet tar-rikorrenti ippresentat fl-14 ta' Awissu 2014.

Ra in-nota ta' sottomissjonjiet ta' l-intimati ippresentat fis 7 ta' Ottubru 2014.

Ra illi fid 29 ta' Ottubru 2014 il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Il-Bord jibda billi josserva illi f'din il-kawza, illi ilha ghaddejja bejn il-partijiet ghal dawn l-ahhar tmintax-il sena, il-partijiet fil-kawza jigu minn xulxin, peress illi missier ir-rikorrenti Francis Zammit, ossija ir-rikorrent Mikiel Zammit, u l-intimat originali, ossija Guzeppi Zammit, kienu ahwa.

Jirrizulta, mill-assjem tal-provi, illi l-artijiet meritu tal-kawza odjerna, illi kienu mghoddija lill-antenati taghhom bi qbiela mill-Knisja, kienu parti minn bicca ferm aktar illi kienet f'idejn l-antenati tal-partijiet u li giet spartita bejn il-partijiet u familjari ohra taghhom.

Jirrizulta illi r-rikorrenti ghandhom titolu ta' qbiela fuq l-artijiet meritu tal-kawza odjerna, liema artijiet kienu originalment bi qbiela mal-Knsija ta' Hal Safi u, illum il-gurnata, huma f'idejn il-Joint Office.

Jirrizulta wkoll illi l-intimati ghandhom titolu ta' qbiela mar-rikorrenti, stante illi Mikiel Zammit kien qabbel l-artijiet meritu tal-kawza odjerna lill-missier l-intimati, ossija Guzeppi Zammit.

Jirrizulta illi l-art meritu tal-kawza odjerna, kienet tintuza mill-intimat Guzeppi Zammit, u sussegwentement bdiet tintuza mit-tfal tieghu, Paul, Raymond u Joseph Zammit.

Jirrizulta illi r-rikorrenti qieghdin jittentaw il-proceduri odjerni stante illi jikkontendu illi huma ghandhom bzonn ta' dina l-art ghax-xoghol agrikolu taghhom u ghalhekk riedu jirriprenduha lura stante illi l-intimati kient ser ibaghtu anqas minnhom f'kaz illi l-art tintradd lir-rikorrenti.

Ikkunsidra

Jirrizulta mhux ikkontestat illi, wara id-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fuq imsemmija, dana il-Bord irid jezamina l-provi prodotti quddiemu bil-ghan illi jistabilixxi jekk attwalment ir-rikorrenti kellhomx bzonn l-art meritu tal-kawza odjerna u jekk l-intimat kien ser ibaghti aktar mir-rikorrenti.

Il-Qorti ta' l-Appell, korrettement irrileva il-punti illi dana il-Bord irid jikkunsidra, u dan meta qalet illi:

> *Qabel konsiderazzjoni ta' dawn l-ilmenti ma jkunx barra minn loku jekk ghal darba ohra, bl-assistenza ta' kazistika stabbilita jigu ribaditi hawnhekk ukoll ir-rekwiziti essenzjali emergenti mid-dispost ta' l-Artikolu 4 (2) (a) tal-Kapitolu 199 u tal-proviso ghalih:-*
>
> *(1) "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 personalment. Din il-prova kellha ssir qabel kollox u fl- ewwel lok minn sid il-kera" - "Jane Calleja et -vs- Francesco Calleja et", Appell, 6 ta' Ottubru 2000; "Evangelista Xuereb -vs- John Agius proprio et nomine", Appell, 16 ta' Jannar 1976;*
>
> *(2) Maghmula din il-prova hemm imbaghad bzonn "il-konkors taz-zewg kondizzjonijiet hemm imposti cjoe sew li l-kerrej jipprova li r-raba jikkostitwixxi*

fonti importanti tal-ghajxien tieghu u tal-familja tieghu kemm li l- Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk it-talba tigi milqugha" - "Carmelo Mifsud et -vs- Carmelo Fenech", Appell, 9 ta' April 1979; "Giuseppe Mizzi et -vs- Joseph Sacco", Appell, 31 ta' Mejju 1996;

Kif tajjeb spjegat il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet "**Jane armla minn John Mary Calleja et -vs- Francesco Calleja et**", deciza 6 ta' Ottubru 2000, l-iter procedurali li ghandu jigi segwit mill-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.";

Ikkunsidra

Dwar l-element ta' bzonn ossija htiega, fis-sentenza tad-9 ta' Lulju 2008 **fl-ismijiet Giovanna Spiteri et vs Loreto Zerafa et,** il-Qorti tal-Appell irriteniet 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;

Mill-assjem tal-provi prodotti, jirrizulta ben ippruvat illi r-rikorrenti jahdmu artijiet biswit l-artijiet meritu tal-kawza odjerna u ghalhekk l-element ta' bzonn jinsab ben ippruvat, peress illi ma hijiex talba frivola izda hija talba ibbazata fuq il-fatt li r-rikorrenti gia jaghmel uzu minn artijiet ohra biswit l-art in kwistjoni u ghalhekk ikun utili ghalih illi jkollu uzu minn dina l-ghalqa wkoll.

Ikkunsidra

Ikkunsidrat ghalhekk l-ewwel punt illi ghandu jara dana il-Bord, ossija dik tal-bzonn da' parte tar-rikorrenti, il-Bord jghaddi biex jikkunsidra it-tieni element imsemmi ukoll mill-Qorti ta' l-Appell illi rinvjat l-atti odjerni, ossija il-konkors ta' zewgt elementi - li l-ghelieqi huma fonti importanti ta' l-ghijxien u illi f'kaz illi l-art tintradd lura lir-rikorrenti, l-intimati ser ibaghtu aktar mir-rikorrenti.

Ghandu jigi nnutat, l-ewwel u qabel kollox, illi huwa pacifikament akkolt fis-sentenza **Nazzareno Farruga vs John Aquilina** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fid-29 April 1996, li sabiex tkun skontata l- prova ta' importanza mill-intimat, m'ghandux ghalfejn juri li ghandu xi dipendenza totali mir-raba' rikjest jew li dan hu ta' imporanza assolut.

"mhux bizzejjed li jirrizulta li mir-raba' l-inkwilin idahhal xi qligh jew jiehu xi vantagg. Jehtieg li jigi provat li r-raba' jikkostitwixxi mhux biss mezz ta' ghixien tieghu imma li tali mezz ikun mezz importanti ghal tali ghixien. Importanti ma jfisserx necessarju b'mod assolut, li minghajru l-inkwilin ma jkunx jista' jghix. Pero` d-dhul mir-raba' jrid ikun tali illi jekk l-inkwilin jigi mcahhad minnu, ikun ser ibati sensibilment fil-mezzi tal-ghixien tieghu. Ifisser allura li l- Qorti trid tistabilixxi jekk hux il-kaz li jekk is-sid jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tar-raba', n-nuqqas ta' l- istess raba' jkun ifisser ghall-inkwilin tbatija u sagrificcju li jaffettwa negattivament il-kwalita` tal-hajja tieghu. Dan b'mod sostanzjali anke jekk relattiv u mhux assolut".

Jirrizulta, mill-assjem tal-provi, illi ghalkemm it-tlett ahwa Paul, Raymond u Joseph Zammit lkoll jahdmu f'xoghol li mhux relatat direttament mal-biedja, it-tlieta li huma jaghmlu uzu kontinwu ta' l-art meritu tal-kawza odjerna, li maghha jidher illi ghandhom artijiet adjacenti u jikkoltivawha regolarment b'mod illi mill-uzu ta' tali ghalqa huma jippercepixxu introitu, kemm finanzjarju kif ukoll ta' hxejjex ghad-dar.

Ghalhekk, ghalkemm jirrizulta bic-car illi minghajr l-artijiet meritu tal-kawza odjerna, l-intimat ma humiex ser imutu bil-guh, certament tali artijiet jghinu lill-intimati sabiex ikampaw mal-hajja ta' llum.

Ghalhekk, l-ewwel element ossija dik tal-fonti importanti ta' l-ghijxien, jirrizulta ippruvat ghalkemm jirrizulta wkoll illi l-ahwa Zammit ghandhom introiti ohra.

Dana ifisser illi huwa t-tieni element, ossija il-fatt li l-intimati, f'kaz illi jigu pprivati mill-artijiet meritu tal-kawza odjerna ser ibaghti aktar mir-rikorrenti, li ghandu jigi kkunsidrat aktar fil-fond minn dana il-Bord.

Il-Bord, f'dana l-istadju, jaghmel referenza ghax-xhieda ta' Katerina sive Katie Zammit u Pauline sive Pawla Zammit, ossija hut ir-rikorrent Mikiel Zammit u l-intimat, illum mejjet, Guzeppi Zammit, missier l-intimati odjerni, moghtija quddiem l-ewwel Bord.

Jirrizulta ampjament mix-xhieda taghhom, anke in kontro ezami, illi l-art in kwistjoni illi r-rikorrenti issa qed jitolbu lura minghand l-intimati, kienet mghoddija lill-Guzeppi Zammit minn Mikiel Zammit. Dina inghaddiet wara illi missierhom, ossija Frangisku Zammit, kien qasam l-artijiet illi huwa kellu bi qbiela mat-tfal tieghu u ghadda lill-Mikiel Zammit aktar art milli dak li ghadda lill-Guzeppi Zammit wara illi accerta ruhu illi Mikiel Zammit kien ghadda parti minn art illi kienet gia f'idejh u li kienet inghaddiet lilu minn hu Frangisku Zammit, ossija Pawlu Zammit, lill Guzeppi Zammit, u dana sabiex jaghmel tajjeb ghall art anqas li Frangisku Zammit kien ser jghaddi lill Guzeppi Zammit.

Dina l-art hija issa lmeritu tal-kawza odjerna.

Jirrizulta ben car illi l-irgulija illi kienet tesisti fi zmien missier Mikiel u Guzeppi Zammit ma' ghandhiex tesisti fil-gurnata ta' llum, u ghalkemm Mikiel Zammit kien ben konsapevoli tal-fatt illi l-art, meritu tal-kawza odjerna, kienet inghaddiet lill-Guzeppi Zammit bi ftehim ma' missierhom Frangisku Zammit, xorta wahda, wara illi miet missieru, ghadda biex jara kif jaghmel biex jiehu lura l-art illi huwa kien ghadda lill-Guzeppi Zammit, bil-pretest illi ghandu bzonnha - harsa lejn ir-rikors intavolat mir-rikorrenti a fol 411 tal-process fil 15 ta' Marzu 2011 juri attwalment il-bzonn illi ghaliha jridha ir-rikorrent.

Dana kollu qieghed jinghad, peress illi ghalkemm huwa minnu illi r-rikorrenti jahdmu bhala 'full time farmers' u ghandhom fil-pussess taghhom madwar ghoxrin tomna raba, l-artijiet meritu tal-kawza odjerna, li jammontaw ghal madwar erbgha tomniet b'kollox, huma aktar importanti ghall-intimati mir-rikorrenti u ghalhekk, certament, f'kaz illi dana il-Bord jordna illi l-artijiet jintraddew lura lir-rikorrenti, l-intimati ser ibaghtu ferm aktar mir-rikorrenti.

Ikkunsidra

Tenut kont tal-fatt illi dana il-Bord wasal ghal-konkluzjoni hawn fuq imsemmija, ma huwiex opportun, ghalhekk illi jiehu konsiderazzjoni ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri imqajjma mill-intimat.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ha konjizzjoni tax-xhieda u dokumenti varji ippresentati quddiem il-Bord, kif diversament ippresjedut,

Wara illi sema ix-xhieda imressqa mill-partijiet.

Wara illi ezamina fir-reqqa id-dokumentazzjoni kollha illi tisntab fil-process, inkluz ir-rapport tal-Periti Fred Valentino u Anthony Mifsud ippresentat fis 16 ta' Mejju 2005.

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi

Jiddikjara illi l-intimati ser ibaghtu ferm aktar mir-rikorrenti f'kaz illi l-art meritu tal-kawza odjerna tintradd lura lir-rikorrenti u ghalhekk

Jichad it-talba attrici ghar-ripreza tal-pusses vakanti tat-tlett porzjonjiet ta' raba' meritu tal-kawza odjerna.

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

< Sentenza Finali >

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