BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA GĦALL-GŻEJJER TA' GĦAWDEX U KEMMUNA

CHAIRMAN: MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Rikors Numru: 3/2012

Illum il-Ġimgħa, 10 ta' Ġunju 2016

Alan Salemon Journo
vs

Agnes Cauchi u Lewis Cauchi
għal kwlaunkwe interess illi jista' jkollu

Iċ-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrent, wara li ppremetta:

Illi l-esponenti huwa l-proprjetarju ta' biċċa raba' fil-limiti ta' Sannat, Għawdex magħrufa bħala "Ta' Dun Nastas" tal-kejl ta' ċirka elfejn mija u tlieta u erbgħin metru kwadru (2,143m.k.);

Illi dina r-raba' hija mqabbla għal ħames euro (€5) fis-sena, ossia żewġ liri u ħmistax-il ċenteżmu (Lm2.15ċ) lil ċerta Anges mart Lewis Cauchi, liema qbiela tagħlaq fil-ħmistax (15) t'Awwissu ta' kull sena. Illi l-intimata fil-preżent m'hix tħallas il-qbiela dovuta fuq l-imsemmija art;

Illi dina r-raba' jew m'hix tinħadem jew qed tinħadem in parti bl-aktar mod sporadiku kif ser jiġi dettaljatament ippruvat fil-kors tal-kawża;

Illi l-esponenti jixtieq illi, bl-għajnuna ta' martu, huwa jħawwel siġar taż-żebbuġ f'din l-għalqa sabiex anke jkun jista' eventwalment jibda' jagħsar iż-żejt.

Talab li dan il-Bord jogħġbu jawtorizzah jirripendi l-pussess tar-raba' ndikata fir-Rikors wara l-iskadenza li jmiss, u jillikwida l-kumpens talvolta dovut lill-intimati għal kwalunkwe wiċċ illi jirriżulta illi jrid jiġi kkumpensat skont il-liġi.

Ra r-Risposta tal-intimati fis-sens:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

2. Ilil mhuwiex minnu li l-esponenti naqsu milli jħallsu l-qbiela dovuta fuq din ir-raba lill-intimat għat-terminu rikjest mil-liġi sabiex jkun jista' hemm lok għar-ripreża tar-raba taħt dan il-kap;

3. Illi lanqas huwa minnu li l-esponenti ma humiex qegħdin jaħdmu din ir-raba;

4. Illi lanqas huwa minnu li r-rikorrenti jinħtieġ din ir-raba għalih innifsu;

5. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Ra l-verbal tal-udjenza tal-15 ta' Apil 2015 fejn ħalla r-Rikors għal-lum għad-deċiżjoni.

Ra n-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ra l-atti l-oħra kollha, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors, ir-rikorrent qed jitlob it-terminazzjoni tal-kirja eżistenti favur l-intimati u r-ripresa tal-pussess tar-raba' indikata għal diversi raġunijiet, u ċioe' illi:

(i) l-intimati mhumiex iħallsu l-qiebla dovuta;

(ii) l-intimati ilhom żmien ma jaħdmu din ir-raba';

(iii) huwa għandu bżonnha biex iħawwel siġar taż-żebbuġ fiha u u jibda' jipproduċi ż-żejt mill-għasir taż-żebbuġ;

L-ewwel raġuni għaliex ir-rikorrent qed jitlob ir-ripresa hija dik kontemplata fl-artikolu 4(2)(e) tal-Kap.199 li jirregola din il-materja.

Hekk insibu l-liġi tgħid illi:

"**matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej ikun naqas, relattivament għal żewġ perijodi jew iżjed, li jħallas il-kera, f'kull okkażjoni, fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-ġurnata li fiha sid il-kera jkun talbu bil-miktub biex iħallas**;"

Fil-każ in eżami l-intimati pproduċew kopji ta' żewġ ċedoli ta' depożitu tal-qbiela li ġew ippresentati fir-reġistru tal-Qorti ta' Għawdex, Sede Inferjuri, l-ewwel waħda fis-26 ta' Ottubru 2012, u ċioe' wara li kien ġia ġie ntavolat dan ir-Rikors fl-4 ta' Ottubru 2012, u li kellha tkopri l-qbiela li mmaturat f'dik is-sena, u t-tieni waħda fit-28 ta' Awwissu 2015 li kellha tkopri l-qbiela dovuta għal-2013, 2014 u 2015.[1] Ma ġew esebiti ebda ċedoli jew riċevuti għas-snin preċedenti l-presentata tar-Rikors. Imma, kif rajna, għas-suċċess ta' talba bbażata fuq din ir-raġuni, l-liġi timponi l-kondizzjoni li s-sid irid ikun talab <u>bil-miktub</u> il-ħlas dwar il-qbiela dovuta ta' mill-inqas żewġ skadenzi, u ma nġabet ebda prova dwar dan. Għalhekk safejn it-talba hija bbażata fuq din ir-raġuni, din ma tistax tintlaqa'.

It-tieni raġuni għaliex ir-rikorrent qed jitlob ir-ripreża hija bbażata fuq il-paragrafu 4(2)(d) tal-istess liġi. Dan jipprovdi li:

"**matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju**;"

[1] Ara kopji ta' dawn ic-cedoli a fol.139 ,140 tal-process

Imma din r-raġuni, ġiet miċħuda sew mill-intimati kif ukoll minn ġirien jew nies oħra li għandhom raba fl-inħawi, u ċioe' minn Fortunato Mercieca[2] u Margaret Mercieca.[3] Fid-deposizzjoni tiegħu anke l-istess rikorrent jammetti li l-intimati jaħdmu r-raba' in kwisjtoni u jutilizzawha bħala "*a vegetable garden*".[4]

It-tielet raġuni għar-ripreża hija dik kontemplata fl-artikolu 4(2)(a) ta' din il-liġi, li jipprovdi illi:

"jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment għal perijodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni;"

Huwa magħruf illi sabiex wieħed jirnexxi f'talba simili għar-ripreża ta' art agrikola biex tinħadem mir-rikorrenti jew xi membru tal-familja tiegħu, jehtieg li jiġu sodisfatti tliet rekwiżiti, u ċioe' illi:

(i) is-sid irid jipprova l-bżonn tiegħu;

(ii) jekk jiġi pruvat dan il-bżonn, il-Bord jara jekk id-dħul mir-raba jikkostitwix fonti mportanti għall-għixien ta' l-inkwilin, u

(iii) f'każ affermattiv il-Bord irid imbagħad jiżen il-*hardship* rispettiv tal-partijiet u jara min minnhom jista' jbati l-iktar jekk it-talba tiġi aċċettata nkella rifjutata.

Dwar il-grad ta' bżonn meħtieġ fir-rikorrent ġie stabilit illi:

"*Il-kelma **requires** fil-kontest li hija uzata fl-art.4(2) (b) insibuha ukoll uzata fil-ligi tal-Kera,u fil-fehma tal-Bord ghandha jkollha l-istess sinjifikat u interpretazzjoni li gie moghti lil dik il-kelma f'dik il-ligi. Infatti huwa car li l-kelma **requires** bhal **mehtieg** fit-test malti, tindika bzonn, mhux semplici xewqa jew preferenza. Ghalhekk hu applikabbli dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell f' **A.Saliba v. M.Caruana** illi: 'Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qed jagixxi in buona fede, imma anche li hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond. Certament mhux*

[2] A fol. 123 tal-process
[3] A fol.107 -108
[4] A fol.53 -54

mehtieg li tigi pruvata necessita' assoluta, izda… jehtieg jigi pruvat grad ragonevoli ta' bzonn'…."[5]

Fil-każ in eżami nsibu li r-rikorent huwa persuna ta' nazzjonalita' taljana, li xtara fond qadim fir-raħal ta' Sannat fl-1991, ikkonvertih u jabita fih meta jkun f'dawn il-gżejjer għall-vaganzi. Madwar dan il-fond ir-rikorrent akkwista wkoll diversi bċejjeċ ta' art ta' ċertu daqs, fejn għandu ġnien bi pjanti u siġar dekorrattivi u anke *swimming pool*. Xi ftit ta' snin illu akkwista wkoll ir-raba li tinsab f'idejn l-intimati. Huwa jgħid li jrid din ir-raba biex, meta jirtira mix-xogħol presenti tiegħu, (huwa jgħid li huwa nvolut fl-industrija tal-moda), għandu l-ħsieb li jiġi joqgħod għal kollox f'Għawdex, u jkun jista' jħawwel is-siġar taż-żebbuġ fiha u jipproduċi ż-żejt taż-żebbuġa, bl-għajnuna ta' martu.[6]

Dan il-bord diversi drabi ċċita l-frażi msemmija mir-rikorrent fin-Nota ta' sottomissjonijiet tiegħu fis-sens illi:

"*…the best conditions of husbandry are created when the holder of the land fills the role of both owner and cultivator*." (Abensur and Moral-Lopez: Principles of Land Tenency Legislation; FAO Rome 1966).[7]

Imma fil-każ in eżami ma jirriżulatax li r-rikorrenti jew martu għandhom xi esperjenza fl-agrikoltura u wisq inqas fil-kultivazzjoni tas-siġar taż-żebbuġ u l-produzzjoni taż-żejt mill-għasir taż-żebbuġ. Din għalihom ser tkun xi ħaġa ġdida għal kollox. Iċ-Chairman lanqas m'hu konvint li din it-talba mhix ibbażata fuq sempliċi xewqa tar-rikorrent, biex ma jingħadx ukoll li ma hix wisq iżjed minn messa in xena f'tentattiv li jieħdu r-raba in kwistjoni f'idejhom. Ir-rikorrent huwa nvolut fil-moda, u n-*know how* ta' martu, minn dak li spjega r-rikorrent, tikkonsisti biss f'li tieħu ħsieb il-ġnien li hemm madwar id-dar, fejn ma jidher li jiġu kkultivati ebda prodotti agrikoli. Fil-ġnien imdaqqas anness ma' din id-dar ma tidher ebda siġra taż-żebbuġ, imma biss siġar u pjanti dekorattivi. Terġa' parti kbira oħra mill-art ta' madwar id-dar tar-rikorrent hija meħuda bi *swimming pool* imdaqqsa. Dan ma kienx ikun il-każ jekk ir-rikorrent u martu għandhom tassew

[5] Bord, Malta: E.Fenech v.M.Mercieca: 26.1.68; ara wkoll: Bord,Għawdex:F.Xuereb v.L.Muscat u L.Galea v G..Muscat

[6] Ara deposizzjoni tiegħu a fol. 47 -49

[7] Ara per ez. "Margħerita Vella et. vs Francesco Cutajar"deciz fid-29.11.1995

għal qalbhom li jipproduċu ż-żejt taż-żebbuġa. L-inqas li setgħu jagħmlu kien li tul iż-żmien kollu li kellhom f'idejhom l-art ta' madwar id-dar tagħhom, iħawwlu xi fit siġar taż-żebbuġ fl-ispazju ġia disponibbli għalihom. Dan pero' naqsu li jagħmluh. Ma jidhirx, u lanqas ma ġie allegat li dan ir-raba' r-rikorrent jeħtieġu biex itejjeb il-kondizzjoni finanzjarja tiegħu. Anzi l-indikazzjonijet huma li huwa jixtieq jibda jikkoltiva ż-żebbuġ bħala delizju, biex jokkupa l-ħin liberu li se ikun disponibbli għalih meta jirtira mix-xogħol.

Għalhekk f'dawn iċ-ċirkostanzi ma jirriżulatx il-grad ta' bżonn rikjest mil-liġi u kif interpretat fil-ġurisprudenza. Konsegwentement ma' jibqa' għalhekk ebda ħtieġa li jiġu ndagati r-rekwiżiti l-oħra biex tkun tista' tirnexxi talba għar-ripreża bbażata fuq din ir-raġuni.

Għaldaqstant, billi r-rikorrent ma rnexxilux jipprova tal-inqas waħda mir-raġunijiet minnu ndikati għaliex irid jittermina l-lokazzjoni tar-raba' li għandhom f'idejhom l-intimati, t-talba tagħhom għat-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa tar-raba' mqabbla lill-intimati ma tistax tirnexxi u għalhekk qed tiġi miċħuda.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

(ft) Paul Coppini
Chairman

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur