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

CHAIRMAN: MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Rikors Numru: 2/2010

Illum il-Ħamis, 13 ta' Ottubru 2016

Louis Bezzina
vs

Joseph Axiak

Iċ-Chairman,

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

Illi l-esponenti huwa s-sid ta' żewġ biċċiet raba' magħrufin bħala 'Tat-Torri' sive 'Ta' Fejn it-Torri' fi Triq l-Għarb, fil-limiti tal-Għasri, Għawdex, waħda tal-kejl ta' ċirka sitt mija u tmeni metri kwadri (680m.k.) u konfinanti mil-lbiċ mat-triq kif murija aħjar bl-aħmar fuq l-annessa pjanta markata 'A', u l-oħra tal-kejl ta' ċirka sebgħa mija u sitta u disgħin metri kwadri (796m.k.) u konfinanti wkoll mat-triq minn naħa tal-lbiċ kif tidher murija aħjar bl-aħmar fuq l-annessa pjanta mmarktat 'B', liema biċċtejn raba' l-esponenti kien akkwista b'bejgħ bil-liċitazzjoni fl-atti fl-atti tas-Subbasta numru 16/2009 fl-ismijiet: Raymond Azzopardi et vs Joseph Bonnici li jinsabu mqabbla lill-intimat versu l-qbiela ta' għaxar Euro (€10) li jitħallsu kull sena fil-15 ta' Awwissu u bil-quddiem;

Illi l-esponenti huwa raħħal u jagħmel ukoll xogħol ta' bidwi ħalli fost prodotti oħra li jagħmel huwa jkabbar magħlef għall-merħla tiegħu, u jinħtieġ dan ir-raba' għall-użu tiegħu personali sabiex jikkultivah u biex jiżra' u jkabbar fih prodotti ta' mgħalef għall-merħla tiegħu u b'hekk inaqqas mill-ispejjeż kbar ta' kull sena jkollu jixtri l-imgħalef kemm ikabbar kif ukoll ipproċessat, u ċertament il-*hardship* tiegħu li kieku din

it-talba jkollha tiġi miċħuda; ikun ferm akbar minn dak ta' l-intimat jekk ir-rikors odjern kellu jiġi milqugħ;

Illi l-intimat ma jeħtieġx dan ir-raba' daqs kemm għandu bżonnu l-esponenti u dan kif ser jiġi muri lil dan il-Bord fil-kors tas-smiegħ tar-rikors, u l-intimat ilu wkoll ma jaħdem dan ir-raba' għal dawn l-aħħar tlieta jew erbgħa snin u ilu traskurat għal ħafna snin;

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

Ra r-Risposta tal-intimat fis-sens illi huwa jaħdem dawn l-għelieqi minn fejn jassigura l-għixien għall-familja tiegħu, u dana stante li ma għandu ebda impieg ieħor u l-unika mod kif jgħajjex lill-familja tiegħu huwa billi jikkoltiva prodotti agrikoli.

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Ġunju 2011.

Ra l-verbal tal-udjenza tas-26 ta' Mejju 2016 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' indikat għax jgħid li għandu bżonnu biex jikkultivaħ u biex jiżra' u jkabbar fih prodotti ta' magħlef għall-merħla tiegħu u b'hekk inaqqas mill-ispejjeż kbar li ta' kull sena jkollu jagħmel biex jixtri l-magħlef meħtieġ.

L-unika raġuni għar-ripreża indikata mir-rikorent hija hija dik kontemplata fl-artikolu 4(2)(a) tal-Kap. 199, 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 għaar-ripresa ta' art agrikola biex tinħadem mir-rikorrent jew xi membru tal-familja tiegħu, jeħtieġ 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 mehtieg li tigi pruvata necessita' assoluta, izda… jehtieg jigi pruvat grad ragonevoli ta' bzonn'….*"[1]

Fil-każ in eżami nsibu li r-rikorrent huwa raħħal b'merħla ta' 'l fuq minn mitt baqra tal-ħalib u tal-laħam.[2] Biex imantni din il-merħla għandu bżonn ta' kwantita' kbira ta' magħlef li jkabbar fl-għelieqi tiegħu, li jixtri mingħand bdiewa lokali u li jimporta minn barra.[3] Ir-razzett tiegħu jmiss ma' waħda mill-għelieqi li tagħhom qed jitlob ir-ripreża, u jinsab ukoll qrib ħafna tal-għalqa l-oħra in kwistjoni.[4] Huwa jgħid li jekk ikollu dawn l-għelieqi f'idejh ikun jista' jkabbar il-magħlef fihom u b'hekk jiffranka ftit mill-ispejjeż li neċessarjament ikollu jinkorri biex imantni l-merħla tiegħu.

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

[1] 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

[2] Ara deposizzjoni tal-veterinarju Dr.Frank Galea a fol. 113 -116 tal-proċess

[3] Ara affidavit tiegħu a fol. 24 – 26 tal-proċess

[4] Ara site plans a fol. 18,19 tal-proċess

"*…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).[5]

Huwa minnu illi minn dawn l-għelieqi b'area superfiċjali komplessiva ta' 1476 metri kwadri ir-rikorrent mhux ser jirnexxilu jieħu xi kwantita kbira ta' magħlef, tenut kont li, kif jammetti hu stess, f'sena tajba u bix-xita tomna raba tirrendi bejn sitta u għaxar balal tiben.[6] Madankollu tenut kont il-prinċipju ċċitat hawn fuq u l-fatt li dan ir-raba huwa konvenjentement qrib ħafna tar-razzett tar-rikorrent, m'hemmx dubbju li dan ikun jista' jagħmel l-aħjar użu possibbli minnu biex jieħu l-massimu li dik l-art tkun tista' tipproduċi, filwaqt li jikkontrolla l-kwalita' ta' tiben li jkun qed jitkabbar fihom, b'benefiċċju għalih u għas-saħħa tal-merħla tiegħu. L-argument miġjub mill-intimat fin-Nota tal-Osservazzjonijiet responsiva tiegħu, li r-rikorrent faċilment jista' jikri raba ieħor biex ikabbar il-produzzjoni tiegħu ma jreġix, għax m'hemm l-ebda raġuni għaliex sid għandu jkun kostrett jikri l-art għall-ħtiġijiet tiegħu meta jista' jkollu f'idejh raba proprjeta' tiegħu li ħaddiehor forsi ma tantx għandu bżonnha.

Għalhekk, f'dawn iċ-ċirkostanzi jirriżulta fir-rikorrent il-grad ta' bżonn rikjest mil-liġi u kif interpretat fil-ġurisprudenza.

Superat l-ewwel ostakolu, irid issa jiġi stabilit jekk dan ir-raba' jikkostitwix fonti mportanti għall-għixien tal-intimat, kif dan qed isostni fir-risposta tiegħu. F'dan ir-rigward, il-Bord ma jridx jissodisfa ruħu biss jekk ir-raba *de quo* tikkostitwix il-fonti prinċipali għall-għixien ta' l-intimat, imma biżżejjed jekk tikkostitwixxi **fonti importanti** tal-għixien tiegħu u tal-membri tal-familja tiegħu. Kif qalet il-Qorti tal-Appell:

"*…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 ghal-ghixien tieghu. Tigi sottolinejata l-kelma 'importanti'… Mhux bizzejjed illi r-raba' jkun ghall-inkwiln fonti ta' dhul: irid ikun fonti importanti tal-ghixien. Dana fis-sens ili jekk jonqos dak id-dhul, il-mezzi ta' l-ghixien tieghu kienu ser ikunu markament pregudikati, anke jekk mhux necessarjament b'mod determinanti jew vitali. Din il-prova trid – skond il-ligi – issir mill-inkwilin.*"[7]

---

[5] Ara per ez. "Margħaerita Vella et. vs Francesco Cutajar" deċiż fid-29.11.1995
[6] Ara kontro-eżami tiegħu a fol. 658 - 659
[7] Giuseppa Mizzi et vs Joseph Sacco: 31.05.1996

Hekk ukoll insibu li: "*Ghandu jinghata wkoll sinjifikat lill-kelma 'importanti' f'dan il-kuntest ghax dan necessarjament jimporta, anke f'dan l-istadju ezami tal-mezzi ta' l-inkwilin. Hu car li fonti jista' jkun importanti fil-kuntest ta'certu dhul limitat tal-bidwi u fic-cirkostanzi li fihom ikun jinsab, u ma jkunx jitqies importanti fejn id-dhul ikun oghla u fejn ic-cirkostanzi jkunu differenti.*"[8]

Fil-każ in eżami għalkemm l-intimat fir-risposta tiegħu qal li m'għandu ebda impieg ieħor għaajr li jikkoltiva r-raba', irriżulta li huwa jinsab reġistrat mal-Employment and Training Corporation sew bħala *part-time farmer* sa mill-2009, kif ukoll bħala '*part-time employee*' tal-mara tiegħu stess sa mill-2005, u dana bħala *subsitute* fil-kjosk minn fejn jinbiegħu l-ġelati f'negozju li din tiġġestixxi.[9] Il-familja tal-intimat tikkonsisti f'erbgħa min-nies: hu, il-mara tiegħu, tifel u tifla t-tnejn maġġiorenni, bit-tifel ikollu l-impieg *full-time* tiegħu, u t-tifla għalkemm qalet li ma taħdimx, tgħix għar-rasha. Il-mara tal-intimat irriżulta li hija mpjegata wkoll *full time* fuq kuntratt indefinit bħala *chamber maid* fil-lukanda Cornucopia x-Xagħra, u dan sa mit-30 ta' Mejju 2005.[10] Minn dan l-impieg jirriżulta li fis-sena 2010 meta ġie ntavolat dan ir-rikors, is-sinjura Axiaq daħħlet €8458.[11] Madankollu ma nġiebet ebda prova dwar id-dħul mill-impieg *part-time* tal-intimat mal-mara tiegħu, u wisq inqas kemm jirrendi n-negozju tal-bejgħ tal-ġelati tagħha. Minn naħa l-oħra, għalkemm l-intimat jgħid li l-prodotti li jieħu minn dan ir-raba jużahom biex imantli l-familja tiegħu bihom u mhux biex ibiegħhom, baqa' ma ta ebda spjegazzjoni dwar kemm hu l-valur ta' dawn il-prodotti u għalhekk kemm jiffranka flus li altrimenti kien ikollu jonfoq biex jixtri l-istess prodotti. Kif fissret il-Qorti tal-Appell f'ċirkostanzi simili:
"*Il-Qorti mhix propensa tiskarta l-fatt illi fil-kaz in ispecje l-appellant, kif hekk kien fid-dover li jaghmel, naqas li jgib prova dwar kemm effettivament kien id-dhul tieghu annwali mill-prodotti tar-raba in kwistjoni fl-1993 u fis-snin precedenti. Hekk ukoll allura naqas milli jipprova l-proporzjon tad-dhul minn dak ir-raba fil-konfront tad-dhul kollu tieghu. F'dawn ic-cikostanzi ghalhekk ma jistax ragonevolment jinghad illi gie provat illi r-raba' proprjeta' tar-rikorrenti, jikkostitwixxi fonti mportanti ghall-ghixien ta' l-intimat jew tal-familja tieghu.*"[12]

Tenut kont l-impieg magħdud man-negozju tal-mara tal-intimat, l-impieg *part-time* tal-intimat stess fl-istess negozju, u n-nuqqas ta' ndikazzjoni ta' kemm l-intimat jieħu prodotti għall-kċina mir-raba *de quo*,

[8] Appell: Anthony Abela et vs Francis Degabriele: 9.07.1999
[9] Ara Dokti. MT 1 u MT 2 a fol. 220 u 221 tal-proċess, u Dok. PP 1 a fol. 228 - 240 tal-proċess
[10] Ara Dok. BC 1 a fol.153
[11] Ara Statement of Earnings tagħha għal dik is-sena a fol. 160
[12] Abela vs Degabriele ġia ċitata

ma jidhirx li t-teħid ta' dan ir-raba għandu jagħmel xi differenza sostanzjali fid-dħul tal-intimat. Għalhekk ma jirriżultax li dan ir-raba huwa fonti mportanti għall-għixien tiegħu u tal-familja tiegħu.

Konsegwentement ma' jibqa' għalhekk ebda ħtieġa li jiġi ndagat ir-rekwiżiti rimanenti tal-*hardship* rispettiv tal-partijiet, sabiex tkun tista' tirnexxi talba għar-ripreża bbażata fuq din ir-raġuni.

Għal dawn il-motivi, iċ-Chairman jilqa' t-talba għar-ripresa tal-pussess mir-rikorrent tal-biċtejn raba' ndikati fir-Rikors, u dan b'effett mill-iskadenza li jmiss tal-15 ta' Awwissu 2017. Għall-fini tal-kumpens dovut mir-rikorrent lill-intimat u li jrid jiġi likwidat għall-benefikati agrikoli talvolta magħmula minnu fir-raba' *de quo* fit-tmien snin konsekuttivi ta' qabel id-data ta' terminazzjoni, qed jigu nominati, a spejjeż tar-rikorrent, l-AIC Guido Vella, u s-sur Anthony Borg li għandhom jirrelataw fi żmien xahrejn mil-lum. Iż-żmien stipulat bl-artikolu 4(6) tal-Kap. 199 għall-ħlas ta' dan il-kumpens għandu jibda jgħaddi mid-data li fiha l-esperti tekniċi jkunu ħalfu r-rapport tagħhom li għandu jitqies parti ntegrali minn din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż l-oħra, apparti dawk deċiżi mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-15 ta' Ġunju 2011, ikunu kontra l-intimat.

(ft) Paul Coppini
Chairman

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur