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

CHAIRMAN: MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Rikors Numru: 1/2006

Illum il-Ħamis, 12 ta' Ottubru 2017

Alfred u Maria Concetta sive Cettina konjuġi Vella

vs

Mikelangelo Haber

Iċ-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettew:

Illi huma proprjetarji ta' żewġ biċċiet raba msejjaħ "ta' fejn il-barriera" kuntrada ta' Mġarr ix-Xini, fil-limiti ta' Għajnsielem Għawdex tal-kejl superfiċjali ta' 2497 mq (elfejn erba' mija u sebgħa u disgħin metru kwadru) pari għal bejn wieħed u ieħor għal żewġt itmiem u siegħ, konfinanti minn naħa tan-nofsinhar ma beni ta' Loretu Attard, tramuntana ma beni ta' Antonio Attard, u lvant ma triq, liema biċtejn kienu mqabbla għand missier l-intimat bil-qbiela ta' erba' liri Maltin (Lm4) fis-sena li jitħallsu fil-15 ta' Awwissu ta' kull sena;

Illi dawn iż-żewġ biċċiet art anke minn meta kienu f'idejn missier l-intimat, Salvu Haber, kienu żdingati kif ukoll bdew jintuża mhux skond id-destinazzjoni tagħhom peress li l-intimat qed juża l-istess raba bħala mansab;

Illi oltre dan l-intimat tefa' jew ippermetta lil minn jitfa ġebel u ħamrija fl-istess raba' mingħajr il-kunsens tal-esponenti;

Talbu li dan il-Bord jogħġbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tar-raba' ndikata fir-Rikors wara l-iskadenza li jmiss.

Ra r-Risposta tal-intimat fis-sens:

1. Illi dan ir-rikors huwa null peress illi ma fihx talba għal likwidazzjoni ta' kwalunkwe kumpens talvolta dovut lill-intimat skont il-liġi;

2. Illi, fil-mertu u mingħajr ebda preġudizzju għal premess, m'huwiex minnu li l-istess raba qiegħed jiħalla żdingat, kif ukoll lanqas m'huwa minnu li dan ir-raba qiegħed jintuża' għal mansav u li ntefa' xi terrapien fih, kif jiġi pruvat dettaljatament waqt is-smiegħ tal-kawża;

3. Illi, oltre dan m'huwiex minnu li l-istess rikorrenti għandhom bżonn l-istess raba għall-użu tagħhom u tal-familja tagħhom u oltre dan l-istess raba huwa fonti importanti tal-għexien tal-esponenti u l-membri tal-familja tiegħu, kif dettaljatament jiġi pruvat waqt is-smiegħ ta' dan ir-rikors.

Salvi risposti oħra fid-dritt u fil-fatt.

Ra l-verbal tal-udjenza tal-11 ta' Mejju 2015 fejn ħalla r-Rikors għal-lum għad-deċiżjoni.

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

Ra l-atti l-ohra kollha, inkluzi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors, ir-rikorrenti qed jitlobu t-terminazzjoni tal-kirja eżistenti favur l-intimat u r-ripresa tal-pussess tar-raba' indikata għal diversi raġunijiet, u ċioe':

(i) li r-raba' tħalla żdingat u kien hemm bdil ta' użu minn art agrikola għal mansab;

(ii) tfiegħ ta' ġebel u ħamrija fih mingħajr il-kunsens tas-sid; u

(iii) bżonn tar-raba biex jinħadem mir-rikorrenti u l-familja tiegħu.

L-ewwel raġuni għaliex ir-rikorrent qed jitlob ir-ripresa hija dik kontemplata fl-artikolu 4(2)(d) tal-istess liġi, u ċioe' 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**;"

L-intimat jammetti li kellu mansab f'parti ta' waħda mill-għelieqi mikrija lilu mingħand ir-rikorrenti, u ċioe' dik li tkejjel madwar tomna. Ċaħad pero' li ma kienx jaħdem il-kumplament.[1]

Kalanġ Ciantar li wkoll għandu raba' fl-istess inħawi spjega li: "*Ta' Haber* (b'referenza għall-intimat*) ghandu bicca n-naha ta' fuq fiha, qeghda daqs xejn maqluba, u kien fiha mansab go fiha, u l-kumplament jahdmu, imbaghad ghandu bicca ohra n-naha ta' isfel, dik dejjem hadimha*."[2] Mistoqsi xi kemm kien kbir dan il-mansab, ix-xhud wieġeb: "*U, forsi minn tomna kellu siegh*." Spjega wkoll li peress li hemmhekk m'hemmx ilma, dak ir-raba' jipproduċi wiċċ wieħed biss fis-sena.

Zakkarija Attard, għandu raba' ma' ġenb dik tal-intimat. Huwa qal li l-intimat għandu ħafna raba' f'dawk l-inħawi u jaħdmu. Jagħmel żergħa, u prodotti oħra fih. Ikkonferma li l-mansab kien jokkupa parti żgħira minn waħda mill-għelieqi mikrija lill-intimat.[3]

Intqal minn dan il-Bord fuq kwistjoni simili:

"*A tenur tar-raguni msemmija fil-paragrafu (d) ta' l-artikolu fuq imsemmi (4(2) tal-Kap. 199, ir-rikorrent irid igib il-prova li l-intimat halla l-ghalqa mhix mahduma ghall-perijodu ta' tnax-il xahar konsekuttivi fis-sentejn ta' qabel id-data tat-terminazzjoni tal-kirja. Rikors quddiem dan il-Bord ibbazat inter alia fuq talba simili, kien gie michud appuntu ghax ma giex ippruvat sodisfacentement illi l-intimat kien halla l-art zdingata ghall-perijodu rikjest mil-ligi.*[4] *L-istess fil-kaz presenti, l-unika prova inkontestata li tirrizulta, hija li l-intimat Saliba jaghmel uzu ta' partijiet minn din l-ghalqa ghad-delizzju tieghu*

[1] Ara deposizzjoni tiegħu a fol. 29 tal-proċess
[2] Ara deposizzjoni tiegħu a fol. 35
[3] Ara deposizzjoni tiegħu a fol. 46 - 50
[4] Rik.49/1972:Ganni Attard et vs Bertu Muscat, deċiż fit-2.09.1975

ta' l-insib. Imma ma jistax jigi nnegat illi xorta wahda jahdem partijiet sostanzjali mill-istess ghalqa...".[5]

Għall-istess motivi, u peress li ġie ppruvat li, minkejja li l-intimat għandu mansab fir-raba' in kwistjoni, huwa xorta waħda jaħdem il-bqija tar-raba', safejn it-talba hija bbażata fuq din ir-raġuni, ser tiġi miċħuda.

It-tieni raġuni hija bbażata fuq l-artikolu 4(2)(f) tal-istess liġi, li tiddisponi lit tkun raġuni tajba għar-ripresa jekk:

"**matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba, naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuragini kkaguna jew halla li tigi kagunata hsara, hlief hsara ta' importanza zghira, f'xi sigar tal-frott fir-raba'**:"

L-allegazzjoni hija li l-intimat tefa' l-ġebel u ħamrija fir-raba mikrija lilu mingħajr il-kunsens tas-sid. **Joseph Bugeja**, kuntrattur involut fix-xogħolijiet li kienu saru in konnessjoni mal-bini tal-impjant tat-tisfija tad-drenaġġ fl-inħawi ta' Mġarr ix-Xini f'dawk iż-żminijiet, spjega kif kien imqabbad biex jiftaħ triq ħalli jgħaddu bl-inġenji, u din kellha ssir minn fuq diversi biċċiet ta' raba' fl-inħawi, fosthom anke dawk tal-intimat. Mistoqsi jekk tefgħax terrapien ġo r-raba' tal-intimat, ix-xhud wieġeb:

"*Hamrija tfajna. Ghax nehhejna hamrija minn go tieghu ghax qabbadna tal-Water Services biex niffurmaw it-triq minn go r-raba' u l-hamrija tfajniha ghax riedha hu għax dhalnielu fil-wicc, qallu, 'waddabblu l-hamrija hawnhekk stess,' qalli 'tehodhiex 'il barra .... Il-hamrija t-tajba ergajna waddabnihielu go r-raba' ghax konna ghamilnielu l-hsara fil-wicc, imbaghad qalli, 'erga' itfaghli l-hamrija hawn.' Ghax dhalna fil-wicc meta kien ghadu ahdar, kien ghadu zergha, meta nzilna ffurmajna t-triq.*"[6]

Żgur li b'daqshekk ma jistax jingħad li l-intimat għamel xi ħsara fir-raba mikrija lilu. Anzi fiċ-ċirkostanzi, fejn ma kellux kontroll fuq ix-xogħol li kien qed isir mill-Gvern, ra kif għamel biex jirranġa s-sitwazzjoni u r-raba jerġa' jġibu kif kien mill-aħjar li seta'. Din ir-raġuni lanqas ma ġiet ippruvata.

[5] Rik.8/2000: Ursola Tabone et. vs Anthony Cini et, deċiż fis-6.10,2004, u konfermat fl-Appell fis-7.07.2005
[6] Ara deposizzjoni tiegħu a fol. 18 - 20

Jibqa' biss it-tielet raġuni, u ċioe' dik tal-bżonn tas-sid, kif kontemplat fis-subinċiż (a) tat-tieni paragrafu tal-artikolu 4 tal-Kap. 199, li permezz tiegħu sid ir-raba' jkun jista' jitlob ir-ripresa jekk:

"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;"

Għal din it-talba, pero' hemm ostakolu proċedurali. Infatti ġiet eċċepita n-nullita' tagħha u dan peress li l-liġi fl-ewwel paagrafu tal-istess artikolu 4, tirrikjedi li talba għar-ripresa bbażata fuq din ir-raġuni għandha tinkludi: "**talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas skond id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu**."

Din it-talba hija nieqsa mir-Rikors presenti tal-konjuġi Vella. Fin-Nota tal-Osservazzjonijet tagħhom, jargumentaw li din it-talba ma kenitx meħtieġa, għax il-Bord dejjem jista' jillikwida u jordna li jitħallas il-kumpens dovut fis-sentenza relattiva. Imma ġie mfisser mill-Qorti tal-Appell f'dan ir-rigward li:

"Jidher minn ezami tal-imsemmija disposizzjoni tal-ligi li l-legislatur qieghed jorbot it-tmiem tal-lokazjzoni mal-kumpens dovut lill-kerrej. Infatti l-imsemmija disposizzjoni tibda biex tghid li jekk ma jkunx sar ftehim bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-kirja u kemm dwar il-kumpens dovut, sid il-kera ghandu jipprezenta rikors. Dan in-ness bejn tmiem il-kirja u l-kumpens dovut jerga' johrog fl-istess subartikolu meta d-disposizzjoni tal-ligi tkompli tghid li r-rikors irid ikun fih - (a) ragunijiet dettaljati l-ghala s-sid irid jiehu lura l-pussess u (b) talba ghal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skond id-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikolu 4;

Illi evidentement il-legislatur ried jipprotegi lill-kerrej fis-sens li fl-istess waqt li tigi terminata lokazzjoni, il-kerrej ikun assikurat li jiehu l-kumpens dovut lilu skond il-ligi. Ghalhekk il-legislatur iddispona li jekk isir ftehim bejn il-kerrej u sid il-kera, dan il-ftehim, apparti li ghandu jsir bil-miktub, ghandu jsir mhux biss dwar tmiem il-lokazzjoni izda anke dwar il-kumpens dovut. Fil-kaz li dan il-ftehim duplici ma javverax ruhu, jkollu jaghmel rikors fejn isemmi r-ragunijiet ghar-ripresa tal-pussess <u>izda fl-istess hin irid jitlob il-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skond id-disposizzjonjiet tal-artikolu 4</u>.

Hu evidenti ghalhekk li kieku l-Qorti kellha taccettta s-sottomissjonijiet tar-rikorrenti appellanti, hija kienet fl-ewwel lok tmur kontra l-kliem cari u univoci tal-ligi li jirrikjedu fir-rikors sija r-ragunijiet ghar-ripreza tal-pussess kif ukoll talba ghal-likwidazzjoni tal-kumpens. Kienet ukoll tmur kontra l-intenzjoni tal-legislatur li wera fl-imsemmi subartikolu (1) fuq citat il-preokkupazzjoni tieghu fl-interess tal-kerrej, li ma jkunx hemm terminazzjoni ta' lokazzjoni jekk ma jkunx hemm ukoll ftehim dwar il-kumpens dovut jew, skond il-kaz, kundanna ghall-hlas ta' kull kumpens dovut skond il-ligi. Il-legislatur, fin-nuqqas ta' ftehim bejn sid il-kera u l-kerrej, sija dwar it-tmiem ta' lokazzjoni kif ukoll dwar il-kumpens dovut, ma riedx ihalli d-decizjoni dwar jekk hux dovut kumpens u kemm hu dak il-kumpens ghal xi stadju sussegwenti ghal dak tar-ripreza tal-pussess, imma ried li sija l-kwistjoni tar-ripreza tal-pussess u sija dik tal-hlas tal-kumpens jigu decizi fl-istess kawza. Lanqas ried ihalli d-decizjoni jekk hu dovut kumpens jew le f'idejn sid il-kera biss, ghaliex fin-nuqqas ta' ftehim bejn iz-zewg partijiet, cioe' sid il-kera u l-kerrej, il-kwistjoni tal-kumpens kellha tigi deciza mill-Bord fl-istess kawza fejn tigi deciza l-kwistjoni tar-ripreza tal-pussess."[7]

Huwa minnu kif qed isostnu r-rikorrenti fin-Nota tal-Osservazzjonijiet tagħhom, li l-emendi fil-liġijiet proċedurali tal-1995, jipprovdu biex kemm jista' jkun kawża tiġi salvata, dejjem taħt ċerti kondizzjonijiet indikati mil-liġi. Infatti skont l-artikolu 175(1) tal-Kap. 12, "**il-Qorti tista' f'kull waqt tal-kawża, qabel is-sentenza, wara talba ta' waħda mill-partijiet, wara li tisma' meta jeħtieġ lill-partijiet, tordna s-sostituzjoni ta' xi att jew tippermetti tibdil fl-iskritturi..**."

Fil-każ in eżami mhux talli dan ma sarx, u r-rikorrenti qatt ma għamlu talba f'dan is-sens qabel ma' din il-kawża tħalliet għad-deċiżjoni. Anzi fl-istess Nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, baqgħu isostnu li ma kien hemm l-ebda nuqqas fil-mod kif irrediġew ir-Rikors promotur tagħhom, u ppretendew li dan il-Bord jista' jgħaddi biex jilqa' din it-talba tagħhom u jillikwida l-kumpens, anke mingħajr talba *ad hoc* fl-istess Rikors. Ħaġa li żgur ma tistax issir, kif imfisser maġistralment fis-sentenza hawn riportata.

F'tali ċirkostanzi, iċ-Chairman ma jibqagħlu ebda għażla għajr li jiċħad anke din it-talba, mingħajr biss ma jidħol fil-mertu tar-rekwiżiti meħtieġa għas-suċċess ta' talba bħal din.

[7] Michael Attard vs Carmelo Desira: 13.05.1987, Kollez. vol. LXXI.ii.149

Għaldaqstant, billi r-rikorrenti ma rnexxilhomx jipprovaw tal-inqas waħda mir-raġunijiet minnhom inikati għaliex iridu jitterminaw il-lokazzjoni tar-raba' li għandu f'idejh l-intimat, it-talba tagħhom għat-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa tar-raba' mqabbla lill-intimat ma tistax tirnexxi u għalhekk qed tiġi miċħuda.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

(ft) Paul Coppini
Chairman

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur