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

CHAIRMAN: MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Rikors Numru: 2/2007

Illum il-Ħamis, 12 ta' Ottubru 2017

Gużepp Vella u b'digriet tat-12 ta' Mejju 2010, il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Pauline Vella, u wliedu George, Vincent, Noel, Anton, Robert, Marlene Tabone, Rose Sultana, u Helen Debrincat ilkoll aħwa Vella u wlied uliedu l-mejtin Maria Apap u Pawlu Vella u ċioe Jesmond Apap, Mark Apap, Paul Apap, Edel Rapa, Isabelle Vella u Godwin Apap ilkoll aħwa Apap, ulied il-mejta Maria Apap u Laura Schembri, Edwina Vella Okuwoga u Joseph Vella ilkoll aħwa Vella wlied il-mejjet Pawlu Vella.

vs

Coronato Calleja

Iċ-Chairman,

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

Illi l-esponenti huwa proprjetarju tar-raba' magħrufa bħala "Tas-Seqer" fil-limiti ta' Għarb, Għawdex;

Illi din ir-raba' huwa mqabbel lill-intimat;

Illi l-esponenti jeħtieġlu din il-biċċa raba' għal skopijiet agrikoli u dan sabiex tinħadem minn George Vella bħala eredi ta' Ġużepp Vella u dan ai termini ta' l-Artikolu 4 (2) tal-Kap. 119 tal-Liġijiet ta' Malta;

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-intimat għal kwalunkwe wiċċ illi jirriżulta illi jrid jiġi kkumpensat skont il-liġi.

Ra r-Risposta tal-intimat fis-sens:

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti jrid jipprova li huwa proprjetarju tal-istess raba mertu ta' dana r-rikors;

2. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għal premess m'huwiex minnu li r-rikorrenti għandu bżonn dan ir-raba għal skopijiet agrikoli sabiex jinħadem minnu personalment u mill-membri tal-familja tiegħu u fi kwalunkwe każ dan ir-raba huwa fonti importanti tal-għixien tal-istess intimat u l-membri tal-familja tiegħu u jekk it-talba tal-istess rikorrenti għar-ripresa tal-istess raba tiġi milqugħha, l-intimat sejjer ibgħati ferm u ferm aktar hardship mill-istess rikorrenti, kif jiġi pruvat dettaljatament waqt is-smiegħ tal-istess rikors.

Salvi risposti oħra fid-dritt u fil-fatt.

Ra l-verbal tal-udjenza tal-11 ta' Mejju 2017 fejn ħalla r-Rikors għal-lum għad-deċiżjoni.

Ra n-Nota tal-Osservazzjonijiet tal-intimat.

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 (illum mejjet) talab it-terminazzjoni tal-kirja eżistenti favur l-intimat u r-ripresa tal-pussess tar-raba' indikata għar-raġuni illi huwa kellu bżonnha biex tinħadem minnu u minn bintu Maria Apap u żewġha Gużepp. In segwitu għal mewtu, l-eredi tiegħu, li komplew il-kawża minfloku,[1] ġew awtorizzati jibdlu din il-premessa sabiex issa it-talba hija li r-raba tenħtieġ biex tinħadem minn George Vella, wieħed minn ulied Gużepp Vella.[2]

Ir-raġuni unika għar-ripreża miġjuba mir-rikorrenti hija dik kontemplata fl-artikolu 4(2)(a) tal-Kap. 199, li jipprovdi illi r-rikorrenti:

"jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment għal perijodu ta' mhux

[1] Ara digriet tat-12.05.2010 a fol.28 tal-process
[2] Ara digriet a fol.52

anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni;"
Huwa magħruf illi sabiex wieħed jirnexxi f'talba simili għar-ripresa ta' art agrikola biex tinħadem mir-rikorrenti jew xi membru tal-familja tiegħu, jeħtieġ li jigu 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'…."* [3]

Billi fil-kors tas-smiegħ tal-kawża nbidlet il-premessa dwar min kien jeħtieġ ir-raba mir-rikorrenti, dak li laħqu xehdu Gużepp Vella u Gużepp Apap sar irrilevanti għall-kwistjoni tal-bżonn.

George Vella xehed biss għax tellgħu l-intimat stess. Fid-deposizzjoni tiegħu li kienet xotta għall-aħħar, qal li jrid ir-raba in kwistjoni biex jaħdimha għall-użu privat tiegħu.[4] Qal li huwa pensjonant, imma mid-dokument esebit mir-rappreżentant tal-Employment and Training Coporation jirriżulta li sa dakinahr, u ċioe' t-3 ta' Ottubru 2013, George Vella kien għadu reġistrat bħala li jaħdem *full time* mal-Malta Transport Authority, u qatt ma ġie ndikat li temm dan l-impieg.[5] Barra minn hekk mix-xhieda tar-rappresentant tad-Dipartiment tal-Agrikoltura jirriżulta li l-istess George Vella qatt ma kellu raba reġistat fuqu, u wisq inqas ma

---

[3] Bord, Malta: E.Fenech v.M.Mercieca: 26.1.68; ara wkoll: Bord,Ghawdex:F.Xuereb v.L.Muscat u L.Galea v G..Muscat
[4] Ara deposizzjoni tieghu a fol. 48 - 49
[5] Ara xhieda ta' Joseph Mario Scerri a fol. 178 – 179 u Dok.JMX 1 a fol. 180

qatt applika jew kien intitolat għal xi sussidju.[6] L-intimat da parti tiegħu xehed li qatt ma ra lil George Vella jaħdem raba.[7]

Għalhekk f'dawn iċ-ċirkostanzi u fejn l-unika raġuni li ġabu r-rikorrenti għaliex iridu r-ripresa kienet sempliċement biex George Vella, wieħed minnhom, jieħu l-uċuħ tagħha għall-użu personali tiegħu, mingħajr ma ngħatat ebda spjegazzjoni kif dan jista' jagħmel xi differenza fid-dħul tiegħu jew tal-familja tiegħu, ma jirriżultax 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-rikorrenti ma rnexxilhomx jipprovaw ir-raġuni minnhom ndikata 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

12.10.2017 – Bord2.2007 – Vella Guzepp vs Calleja Coronato
963

[6] Ara xhieda ta' Carmelo Theuma a fol.176
[7] Ara xhieda tieghu a fol. 94A