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

CHAIRMAN: MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Rikors Numru: 4/2010

Illum il-Ħamis, 15 ta' Marzu 2018

Doris Attard;

**Catherine Haber, u b'digriet tat-18 ta' Jannar 2018,
Doris mart Baskal Attard; Elizabeth mart Eucharist Camilleri
kemm f'isimha proprju kif ukoll għan-nom u in rappreżentanza
ta' oħtha l-imsiefra Angiolina sive Giolina armal ta' Paul Grima;
Helen mart Joseph Farrugia kemm f'ismiha propju kif ukoll
għan-nom u in rappreżentanza ta' oħtha l-imsiefra Maria armla
ta' Michael Grima u Antonia armla ta' John Rapa, assumew l-atti
minflok Catherine Haber stante l-mewt tagħa fil-mori tal-kawża;**

**Helen Farrugia, u b'digriet tal-21 ta' Frar 2013, mogħti seduta
stante, Helen Farrugia ħarġet mill-kawża u minfloka daħlu
John Camilleri u Joseph Apap;**

**Elizabeth Camilleri, u b'digriet tat-18 ta' Jannar 2018,
Elizabeth Camilleri nħarġet mill-kawża u minfloka
Daħal Carmel Camilleri;**

**Antonia Rapa, u b'digriet tal-21 ta' Frar 2013, mogħti seduta
stante Antonia Rapa ħarget mill-kawża u minfloka daħal
Emanuel Rapa; u b'digriet tat-18 ta' Jannar 2018,
Rita Rapa mart Emanuel Rapa ġiet inkluża fil-kawża;**

vs

Domenico Savio Spiteri

Iċ-Chairman,

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

Illi r-rikorrenti huma ko-proprjetarji flimkien ma' ħuthom insefrin Angela Grima u Mary Grima ta' biċċa raba' magħrufa bħala 'Ta' Ras il-Bajjada' fil-limiti tal-Munxar, Għawdex tal-kejl ta' ċirka erbat elef mitejn u tlett metri kwadri (4203m.k.) imqabbla lill-intimat versu l-qbiela ta' tlett liri Maltin u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm3.75ċ) fil-minuti antika fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena;

Illi r-raba' hija kif murija fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala dok. "A";

Illi r-rikorrenti għandhom bżonn ir-raba' sabiex jiġi użat minnhom u mill-familjari tagħhom personalment għal skopijiet agrikoli a tenur ta' l-artikolu 4(1) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi inoltre r-raba' ma kienitx qed tinħadem skont kif jipprovdi l-artikolu 4(d) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-intimat ilu ma jħallas il-qbiela għal dawn l-aħħar ħames snin u minn verifiki li saru l-Qorti lanqas ma qed jiġu depożitati l-Qorti.

Talbu li dan il-Bord jogħġbu jawtorizzahom jirriprendu 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 l-allegazzjonijiet premessi u konsegwentement il-pretensjonijiet tar-rikorrenti hekk kif dedotti fil-konfront tal-intimat permezz tar-rikors

minnhom preżentat fid-19 ta' Novembru 2010 huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi r-raba in kwistjoni hija fonti importanti għall-għajxien ta' l-esponenti u tal-familja tiegħu u l-istess esponenti ser ibati bil-bosta aktar mir-rikorrenti jekk jitteħidlu r-raba in kwisjtoni, kif ser jiġi pruvat fil-mori ta' dan ir-rikors;

3. Illi fir-rigward tal-ħames paragrafu, l-esponenti mingħajr preġudizzju ddepożita l-arretrati kollha tal-qbiela dovuti lir-rikorrenti permezz ta' ċedola ta' depożitu numru 18/2011 peress ilil tali ħlas ġie firjutat ripetutament mir-rikorrenti inġustament u mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi, b'dana iżda illi huwa qatt ma ġie interpellat bil-miktub mir-rikorrenti skont kif jipprovdi l-Artikolu 4(3)(e) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ta' liema ċedola ta' depożitu qed tiġi mehmuża kopja u mmarkata bħala Dok. A;

4. Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Ra d-digriet tat-18 ta' Jannar 2018 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-rikorrenti qed jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja eżistenti favur l-intimati u r-ripresa tal-pussess tar-raba' indikat għal diversi raġunijiet, u ċioe':

(i) il-bżonn biex ir-raba tinħadem minnhom;

(ii) ir-raba ma kenitx qed tinħadem mill-intimat; u

(iii) l-intimat naqas milli jħallas il-qbiela dovuta.

L-ewwel raġuni għar-ripreża indikata mir-rikorrenti 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 għar-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.

L-ewwel rekwiżit:

Ir-raba trid tkun meħtieġa biex tinħadem, u ċioe' għal skopijiet agrikoli. Kif fissret il-Qorti tal-Appell: "…*jinsab deciz illi d-disposizzjoni tas-subinciz 2(a) tal-Artikolu 4 'tistabilixxi bhala rekwiziti sine qua non ghar-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali (a) li r-ripreza tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli; (b) illi sid il-kera kien qed jitlob ir-ripreza tieghu biex juza r-raba' personalment jew biex jigi wzat minn xi membru tal-familja tieghu personalment; (c) li allura l-persuna kwalifikata skond din id-disposizzjoni biex taghmel uzu mir-raba', tkun gabillott.*"[1]

Dwar il-grad ta' bzonn mehtieg fir-rikorrent gie stabilit illi:
"*Il-kelma* ***requires*** *fil-kontest li hija uzata fl-art.4(2) (b) insibuha ukoll uzata fil-liġi tal-Kera,u fil-fehma tal-Bord ghandha jkollha l-istess sinjifikat u interpretazzjoni li gie moghti lil dik il-kelma f'dik il-liġi. 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,*

[1] Mario Mizzi et vs Victor Stellini:23.06.2000

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'…."[2]

Fil-każ in eżami nsibu li r-rikorrenti bejniethom għandhom il-proprjeta' ta' biċċa raba ta' qies konsiderevoli (4203m.k.) li fil-present tinsab imqabbla lill-intimat.[3] Mill-aċċess li nżamm fuq il-post jidher li din l-art għal xi żmien kienet qed tintuża għall-kultivazzjoni tad-dwieli, imma waqt l-aċċess irriżulta li minn bejn ħafna ħaxix ħażin, kien hemm bosta xtieli ta' ħwawar differenti, neqsin xi ftit mit-tisqija.[4]

Ir-rikorrenti qed jitolbu r-ripresa, *inter alia,* għar-raġuni li huma jridu li din tinħadem minn uħud minnhom. Infatti:

Doris Attard, li hija reġistrata bħala *part-time farmer*,[5] trid taħdem il-parti li tappartjeni lilha minn dan ir-raba sabiex tkun tista' tgħin lil binha li għamel seba' snin imsiefer minħabba marda li kellu t-tifel tiegħu.[6]

Binha **Godfrey Attard** stqarr li: "…*fil-fatt minhabba l-problemi li kellu t-tifel, ma jistax jiekol kollox u rridu noqghodu attenti hafna ghall-htigijiet alimentari tieghu; b'mod partikolari l-hxejjex u l-frott li naghtu lit-tifel iridu jkunu liberi kompletament mill-pesticidi u kimika ohra. Fil-fatt naghtuh biss frott u hxejjex li jikkultivaw membri tal-familja taghna biex inkunu certi mija fil-mija li lit-tifel mhux qed naghtuh kimika jew affarijiet li lilu jagmlulu l-hsara minhabba li sahtu hija delikata hafna;*" [7]

John Camilleri, li bħal Doris Attard huwa reġistrat bħala *part-time farmer*,[8] spjega li: "… *peress li jien kont ghamilt kors fuq l-Agrikoltura u issa nahdem mas-sezzjoni tal-Agrikoltura wkoll, nixtieq li jkolli r-raba tieghi … jien nahdem ir-raba fil-hin liberu tieghi u naghmel prodotti tal-hxejjex ghall-familja tieghi ... jien inharreg ukoll lil ibni l-kbir Shaun … f'dan is-settur tal-Agrikoltura; peress li Shaun falla mill-ezami fl-MCAST, issa qed ikollu ftit sighat fil-gimgha skola, ghalhekk mill-bqija ma ghandux x'jaghmel u ma rridux jidra ma jaghmel xejn. Fil-fatt qed ikollu problema biex iqatta l-hin liberu tieghu… barra minn hekk jien inkun nista' nurih kif jahdem ir-raba u xi prodotti jista' juza biex b'hekk jista' jdawwar xi lira u jibda jkun indipendenti u mhux*

---

[2] 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
[3] Ara pjanta Dok. A annessa mar-Rikors a fol. 4 tal-proċess
[4] Ara verbal tal-aċċess miżmum fil-11.06.2015 a fol. 210 – 211, u ritratti meħuda minn Dr. Jean Paul Grech waqt l-istess aċċess u esebiti mir-rikorrenti a fol. 219 - 225
[5] Ara ċertifikat maħruġ mill-ETC,a fol. 121
[6] Ara affidavit tagħha tal-5.05.2011 a fol. 151
[7] Ara affidavit tiegħu a fol. 44
[8] Ara Dok. B a fol. 122

piż għall-familja…aħna nies li nħobbu r-raba' u lill-ibni rrid ukoll inrawmu biex eventwalment anke jespandi f'dan il-qasam."[9]

Shawn Camilleri ikkonferma dak li qal missieru, u fisser kif huwa jixtieq li dan ir-raba jiġi f'idejn il-familja tiegħu biex ikollu x'jagħmel, peress li m'għandux xogħol ieħor.[10]

Emanuel Rapa, reġistrat ukoll bħala *part-time farmer*,[11] xehed hekk: "…*jiena naħdem għar-rasi billi nixtri gallettini u biskuttini minn Malta u mbagħad inbiegħhom fil-ħwienet f'Għawdex. Bħala xogħol qatt ma kelli xi qliegħ regolari u l-ispejjeż dejjem telgħin … Pero' f'dawn l-aħħar xhur ix-xogħol naqas ħafna u allura iktar ma naħdimx milli naħdem u l-bejgħ naqas għaliex il-kompetizzjoni minn barra żdiedet u jien qatt ma rnexxieli nidħol fis-suq … mhux l-ewwel darba li tkellimt ma' ħuti u l-irġiel tagħhom sabiex naraw kif nieħdu din ir-raba' biex inkunu nistgħu naħdumha u napplikaw għal xi fondi jew għajnuna... nistqarr li kieku jaħasra kelli naqra raba' x'naħdem almenu nieħu xi ħaġa d-dar għall-borma*."[12]

Martu **Rita Rapa** ikkonfermat dak li qal żewġha dwar il-ħtieġa li jkollhom biċċa raba x'jaħdmu.[13]

Dan il-Bord kellu okkazzjoni diversi drabi ċċita l-frażi: "…*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 Tenancy Legislation; FAO Rome 1966).[14] Tenut kont dak li spjegaw ix-xhieda hawn ċċitati, u l-fatt li l-intimat wara kollox huwa reġistat mal-agenzija tal-impieg bħala *full-time cook*,[15] jidher li kemm il-darba r-raba in kwistjoni tispiċċa f'idejhom, din ser isir użu agrikolu minnha ħafna aħjar minn kif qed tiġi utilizzata bħal issa.

Għalhekk, f'dawn iċ-ċirkostanzi jirriżulta sodisfatt fir-rikorrenti l-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*

[9] Ara affidavit tiegħu a fol. 99
[10] Ara affidavit tiegħu a fol. 42
[11] Ara Dok. C a fol. 123
[12] Ara affidavit tiegħu a fol. 43
[13] Ara affidavit tagħha a fol. 100
[14] Ara per eż. "Margħerita Vella et. vs Francesco Cutajar" deċiż fid-29.11.1995
[15] Ara ċertifikat esebit a fol. 63

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.*"[16]

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.*"[17]

Fil-każ in eżami l-intimat baqa' ma xehedx u anqas ma ressaq ebda provi biex juri kif dan ir-raba' jikkostitwixxi fonti importanti tad-dħul tiegħu. Kif ġia ntqal, irriżulta li huwa jinsab reġistrat mal-Employment and Training Corporation bħala *full-time cook* sa mill-1 ta' Novembru 1990,[18] għalkemm meta dan ir-raba ġie mgħoddi minn missieru għal fuqu fl-1999, ġie ndikat li l-intimat huwa *part-time farmer*.[19] **Carmelo Theuma**, mid-Dipartiment tal-Agrikoltura fisser kif l-intimat qatt ma applika għas-sussidju li kien jagħti d-Dipartiment lill-bdiewa,[20] u dan, jekk xejn iktar, jindika n-nuqqas ta' nteress tiegħu fl-istess raba. Imma 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-cirkostanzi 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.*"[21]

---

[16] Giuseppa Mizzi et vs Joseph Sacco: 31.05.1996
[17] Appell: Anthony Abela et vs Francis Degabriele: 9.07.1999
[18] Ara ċertifikat a fol. 63
[19] Ara dokumenti ppresentati minn Carmelo Theuma a fol. 52 - 59
[20] Ara xhieda tiegħu a fol. 49 - 51
[21] Abela vs Degabriele ġia ċitata

Għalhekk ma jirriżulta bl-ebda mod 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.

Lanqas hemm għalfejn jiġu ndagati r-raġunijiet l-oħra għar-ripreża li fuqhom ġiet ibbażata t-talba, ġialadarba ser tiġi milqugħa t-talba kif ibażata fuq il-premessa tal-bżonn tar-rikorrenti.

Għal dawn il-motivi, iċ-Chairman jilqa' t-talba għar-ripresa tal-pussess mir-rikorrenti tar-raba' ndikata fir-Rikors, u dan b'effett mill-iskadenza li jmiss tal-15 ta' Awwissu 2018. Għall-fini tal-kumpens dovut mir-rikorrenti 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 jiġu nominati, a spejjeż tar-rikorrenti, 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 jagħddi 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 kontra l-intimat.

(ft) Paul Coppini
Chairman

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur