MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum l-Erbgha, 14 ta' Novebru 2018

Rikors Numru 7/2018

Peter Mallia (ID 305947M)

vs

Salvatore Camilleri (ID 500149M)

Il-Bord,

1. Premessi

1. Ra ir-rikors promotur ippresentat fit-3 ta' Settembru 2018 fejn ir-rikorrenti talab is-segwenti:

1. IIli huwa sid ta' ghalqa maghrufa bhala Ta' Manduca limiti tas-Siggiewi ta' kejl superfiċjali ta' cirka tomnejn kif indikata fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A liema ghalqa hija mqabbla lill-intimat versu qbiela ta' €5.82 fis-sena u l-iskadenza li tmiss taghlaq fil-15 ta Awwissu 2019.

2. Illi l-ghalqa ma nhadmitx ghal dawn 1-ahhar tlett snin konsekuttivi jekk mhux iktar liema ghalqa hija mitluqa u żdingata.

3. Illi ghalhekk a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 4 (2)(d) tal-Kap. 199 1-esponenti ghandu dritt jitlob li jiehu lura l-pussess tar-raba' in kwistjoni

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu

i. jawtorizza lill-esponenti jirriprendi l-pussess tal-ghalqa fuq imsemmija; u konsegwentement
ii. tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-istess ghalqa fi zmien qasir u perentorju li jigi hekk lilu prefiss; u

iii. fit-tielet lok, jekk ikun il-każ, tistabbilixxi l-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jista'

2. Ra illi l-intimat gie notifikat fit 2 ta' Ottubru 2018 fl-indirizz indikat mir-rikorrent.

3. Ra illi fit 3 ta' Ottubru 2018, meta l-Borg kien ghadu sprovvist mir-riferta, kif ukoll fl-24 ta' Ottubru 2018, l-intimat ma deherx u ma ppresentaw risposti.

4. Ra illi fl-24 ta' Ottubru 2018, wara illi r-rikorrent xehed, il-Bord intalab jghaddi ghas-sentenza in difett ta' ostakolu, u ghalhekk il-kawza giet differita ghall 14 ta' Novembru 2018 ghas-sentenza.

5. Ra illi llum, l-14 ta' Novembru 2018, meta ssejjhet il-kawza, l-intimat baqa' ma deherx u ma dahhlet ebda risposta jew talba sabiex il-Bord ma jghaddix ghas-sentenza, u ghalhekk il-Bord ghadda biex jaghti s-sentenza.

2. Provi

1. Ra id-dokumentazzjoni esebiti mir-rikorrenti fir-rikors promotur, ossija pjanta tal-art (fol 2)

2. Sema' x-xhieda tar-rikorrent Peter Mallia moghtija fl-24 ta' Ottubru 2018 u ra d-dokumentazzjoni minnu esebita, ossija serje ta' ritratti tal-art meritu tal-kawza odjerna mehudha fl-14 ta' Awissu 2015 (fol 19, 20 u 30), fl-20 ta' Awissu 2016 (fol 21, 22 u 23), fl-24 ta' Awissu 2017 (fol 24,25 u 26), fid-29 ta' Gunju 2018 (fol 27, 28 u 29), fit 2 ta Awissu 2018 (fol 34, 35, 36 u 38), fit 22 ta' Awissu 2018 (fol 33, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 u 49) kif ukoll aerial photos tal-MEPA ghas-snin 2012 (fol 31) u 2016 (fol 32)

3. Ra illi fl 24 ta' Ottubru 2018 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi.

4. Ra illi fl-24 ta' Ottubru 2018 ir-rikorrent talab lill Bord sabiex jipprocedi u jaghti sentenza abbazi tal-provi illi kien hemm.

5. Ra illi fl 24 ta' Ottubru 2018 l-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-14 ta' Novembru 2018 in difett ta' ostaklu.

6. Ra illi sa llum ma dahal ebda att da parte ta' l-itnimat, illi kien debitament notifikat fl-indirizz indikat mir-rikorrent.

3. Konstatazzjonijiet fattwali.

1. Jirrizulta illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-art meritu tal-kawza odjerna u gie infurmat minn persuni illi l-ghalqa ma kienetx qieghda tinhadem.

2. Jirrizulta illi sussegwentement huwa beda jmur l-ghalqa regolarment u josserva illi dina ma tinhadimx, u ta dana huwa ha ritratti fis-snin 2015, 2016, 2017 u 2018 fejn jidher illi l-art qatt ma kienet tinhadem u illi kien hemm sigar tal-gheneb kollha nexfin u abbandunati kif ukoll, busbies u, fin-nofs, sigra maghrufa bhala tilliera, li tikber fil-blat fejn raba ma tinhadimx, u dina kienet fin-nofs tal-ghalqa.

3. Jirrizulta illi, skond ix-xhieda tar-rikorrent mogthija fl-24 ta' Ottubru 2018, l-intimat kien "*gie hmistax ilu, wara li rcieva l-karta tal-Qorti, u qalli hallihieli sena ohra l-ghalqa jew sentejn.*"

4. Jirrizulta illi r-rikorrent jahdem raba ohra, fejn huwa ghamel id-dwieli u jbiegh l-gheneb ghall-inbid regolarment, kif jidher fid-dokument mahrug minn Emanuel Delicata winemaker tal-10 ta' Awissu 2018.

5. Jirrizulta, minghajr ebda dubju, illi mir-ritratti esebiti mir-rikorrent mehudha tul is-snin, l-art mill-2015 sa llum baqghet fl-istess stat, ossija abbandunata u mitluqa, u ma kien qed isir ebda xoghol fiha.

6. Jirrizulta, skond ix-xhieda tar-rikorrent, illi l-intimat kien a korrent tal-kaz odjern, tant illi madwar hmistax qabel ma xehed ir-rikorrent quddiem il-Bord, l-intimat avvicina lir-rikorrent u talbu sabiex ihallihielu ghal sena jew sentejn ohra u r-rikorrent qallu illi kien gia kellem lill-avukat.

4. Konstatazzjonijiet legali

1. Jirrizulta illi r-rikorrenti intavola il-proceduri odjerni abbazi tal-pretensjoni illi matul is-sentejn qabel id-data tat-terminazzjoni, l-ghalqa thalliet ma tinhadimx ghal anqas tnax-il xahar konsekuttivi, u dana skond Art 4 (2) (d) tal-Kap 199.

2. Il-Bord ghalhekk ser jghaddi beix jaghmel certi konsiderazzjonijiet legali.

3. Ghandu jigi osservat illi l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba, ossija Kap 199, jiddefinixxi "*raba*" bhala:

   "kull art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu ma' l-agrikoltura, inkluż it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames, <u>iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali</u>;"

4. Jigi osservat wkoll illi l-Artikolu 1544(a) tal-Kodici Civili jipprovdi li kerrej ghandu jinqeda bil-haga bhala missier tajjeb tal-familja, u f'decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet '**Carmen Lia vs Anthony Coreschi**' tal-10 ta' Jannar 2007, dik il-qorti qalet dan li gej:-

   "In tema legali, hi disposizzjoni cara tal-ligi li l-kerrej, sia ta' fond urban jew dak rustiku jew agrikolu, hu fl-obbligu li jaghmel mill-haga lokata lilu dak l-uzu li ghalih hi ddestinata l-haga u skond il-mudell konswet ta' mgieba tal-bonus paterfamilias. Dan, ma ghandux jigi tradott fis-sens assolut illi lill-kerrej ma huwiex konsentit certu jus variandi ghall- ahjar godiment tal-haga purke, s' intendi dan jaghmlu fil-limiti senjalati mid-destinazzjoni maqbula bejn il-kontraenti".

5. Fil-kawza **Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella** deciza fit-2 ta' Ottubru 2008 mill-Bord u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil 15 ta' Lulju 2009 intqal li s-segwenti principji kienu jirrizultaw mill-provvedimenti tal-Ligi:

   F'dan l-artikolu l-ligi tiprospetta diversi cirkostanzi ta' inadempiment da parti ta' l-affittwarju li kull waħda minnhom kapaci twassal biex is-sid jirrifjuta li jgedded

il-qbiela u jinsisti ghall-isfratt tal-gabillott mir-raba'. Skond il-fehma tal-Qorti, l-ipotesijiet ta' inadempiment prevvisti mid-disposizzjoni ma jridux ikunu ta' importanza skarsa. Naturalment, il-gravita` ta' l-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeci singolari ta' kull kaz partikolari in kwantu mhux possibbli li wiehed ifassal gwidi generali li jghoddu indistintement ghall-kazijiet kollha.

6. Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Markiz Joseph Scicluna vs Joseph Bezzina et 6 t'Ottubru 1999** citata b'approvazzjoni fil-kawza Fortunata Callus u zewgha Emanuel Callus vs Maria Farrugia (App Civ 20/10/2003):

   "Din il-Qorti tifhem li meta l-ligi titkellem dwar uzu ta' raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodotti. Ma kienetx allura tifhem li r-raba jkun qed jigi wzat jekk sempliciment kull tant zmien tintefa` ftit zerriegha mhollija ghall-elementi. Meta hekk jigri wiehed gustament seta' jsostni li r-raba ma jkunx qed jigi wzat imma abbuzat.

7. Fil-kawza **Nicholas Jensen et vs Emanuel Galea** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju 2005, dina tkellmet dwar x'ghandu jinftiehem minn kliem uzu tar-raba fil-kuntest ta' akkuzi illi l-art saritilha hsara billi intuzat ghal skopjijiet ohra, u dina qalet:-

   Premessi dawn il-varji aspetti estratti mill-aggravji, jinghad qabel xejn, bhala osservazzjoni introduttiva ta' indoli generali, illi l-kuntratt ta' kiri ta' fond rustiku, tnehhi certi tipi partikulari fejn ikun hemm arrangamenti assocjati bhal per ezempju l-koltivazzjoni tar-raba flimkien mat-trobbija ta' bhejjem, di regola ghandu bhala oggett il-godiment ta' haga produttiva u ghalhekk l-affitt ta' raba jista' jigi definit bhala l-lokazzjoni ta' art ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli versu l-korrispettiv ta' qbiela;

   *Minn dan jemergi l-obbligu fil-gabillott kerrej li jikkoltiva r-raba u li jaghmel uzu minnha qua bonus paterfamilias, u skond id-destinazzjoni taghha. L-obbligu hu dak allura li l- kerrej jikkonduci gestjoni produttiva u jezercita attivita` agrarja. Kif espress fid-decizjoni fl-ismijiet "**Markiz Joseph Scicluna -vs- Joseph Bezzina et**", Appell, 6 ta' Ottubru 1999, "meta l-ligi titkellem dwar l-uzu tar-raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodott";*

   Naturalment huwa lecitu li jigi sottolinejat illi l-art mikrija trid tkun suxxettibbli ta' koltivazzjoni;

5. Konstazzjonijet li jwasslu ghal decizjoni

1. Jirrizulta mill-provi prodotti, illi fuq medda ta' erbgha snin, ir-rikorrent pprezenta dokumentazzjoni ossija ritratti tal-ghalqa meritu tal-kawza odjerna, illi juru bic-car illi l-ghalqa thalliet ma tinhadimx ghal zmien twil hafna, certament oltre it-tnax-il xahar rikjesti fl-artikolu 4 (2) (d) tal-Kap 199.

2. Jirrizulta illi l-intimat gie debitament notifikat bl-atti odjerni u sahansitra avvicina lir-rikorrent wara li rceiva l-att ta' dina l-kawza, fejn talbu sabiex ihallielu l-art ghal sena jew sentejn ohra, izda qatt ma deher quddiem il-Bord sabiex jiddefendi l-kaz tieghu.

3. Jirrizulta ben ippruvat illi ma hemm ebda dubju illi d-dettam rikjest mill-Artikolu 4 (2) (d) tal-Kap 199, ossija illi ghal mhux anqas minn sentejn qabel id-data tat-terminazzjoni, l-ghalqa tkun mhux mahduma ghal mill-anqas tnax-il xahar, gie ppruvat mir-rikorrent w il-Bord ma jara ebda raguni valida fil-Ligi sabiex ma jilqax it-talba tar-rikorrent kif dedotta.

4. Jirrizulta, finalment, illi fil-kaz odjern, ma kienx jenhtieg in-nomina ta' Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, stante illi t-talba hija msejsa fuq dak illi kien sehh **qabel** ma nbdew il-proceduri odjerni, u dana jista biss jigi ppruvat minn provi dokmentarji u xejn aktar – access fuq il-post u rapport tal-Membri Teknici kien ikun inutili bhala prova ghat-talba kif redatta u bbazata.

6. Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra id-dokumentazzjoni kollha prodotta u x-xhieda imressqa quddiem il-Bord jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi

Jilqa t-talba rikorrent, u ghalhekk

Jordna lill-intimat sabiex, fi zmien xahar mill-lum, jivvaka l-ghalqa maghrufa bhala Ta' Manduca limiti tas-Siggiewi ta' kejl superfiċjali ta' cirka tomnejn kif indikata fil-pjanta annessa mar-rikors promotur, u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendi l-pussess ta l-istess ghalqa wara t-trapass tal-periodu ta' xahar stipulat hawn fuq.

Spejjez tal-proceduri odjerni ikunu a kariku ta' l-intimat

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur