

**BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA'**  
**MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH LL.D.**

**J&C Properties Limited (C-29114)**

**vs**

**Nazzareno Pulis (KI 0087549M) u Antonia Pulis (KI 0677849M)**

**Rikors Numru: 9/2020/1 SG**

**Illum, 16 ta' Marzu, 2023**

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-soċjetà rikorrenti pprezentat fil-25 ta' Novembru, 2020, li permezz tiegħu talbu lil dan il-Bord sabiex:

- 1. jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Nazzareno Pulis (KI 0087549M) u Antonia Pulis (KI 0677849M) ma jistghux jibqghu jistrieħu fuq iddisposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fond ossia tal-ghalqa ta' circa hamest elef metri kwadri b' razzett go fiha maghrufa l-imsemmija ghalqa ta' Has-Sajd, limii ta' Haz-Zabbar, tmiss mit-tramuntana ma' sqaq bla isem, mill-punent ma' beni a' ta' Salvatore Caruana u minn nofsinħar u l-lvant ma' beni talMarkiz Cassar Desain jew l-aventi causa tiegħu, soggetta għac-cens annwu u perpetwu ta' Lm 1.40,8 liema għalqa hija akkwistata permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Gunju 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion li kopja tiegħu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument A;*
- 2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Nazzareno Pulis (KI 0087549M) u Antonia Pulis (KI 0677849M) ma jistghux jibqghu fl-okkupazzjoni tal-*

*fond ossia tal-ghalqa ta' circa hamest elef metri kwadri b' razzett go fiha maghrufa l-imsemmija ghalqa ta' Has-Sajd, limiti ta' Haz-Zabbar, tmiss mit-tramuntana ma' sqaq bla isem, mill-punent ma' beni ta' Salvatore Caruana u minn nofsinhar u l-lvant ma' beni tal-Markiz Cassar Desain jew l-aventi causa tieghu, soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm 1.40,8 liema ghalqa hija akkwistata permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Gunju 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion li kopja tieguh qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument A stante illi l-kirja giet terminata ex lege ai termini tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba giet reza nulla u bla effett fi-ligi u li kienet sart ai termi tal-Kap 99 tal-Ligijiet ta Malta liema lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deciz bis-sentenza rikors nru 133/2018JZM fl-ismijiet J & C Properties Limited (C 29114) vs Nazzareno Pulis u Antonia Pulis u l-Avukat Generali, illum l-Avukat tal-Istat deciza fit-23 ta' Novembru 2020 u kull gurnata in okkupazzjoni qed tikkawza danni lill-istess rikorrenti u huma m' ghandhomx dritt ghar-rilokazzjoni tal-fndi u ambjenti in kwistjoni u konsegwentement ghandhom jigu zgumbrati mill-istess fondi u ambjenti.*

- 3. Jikkundanna lill-intimati Nazzareno Pulis (KI 0087549M) u Antonia Pulis (KI 0677849M) jizgombraw mill-fond ossia tal-ghalqa ta' circa hamest elef metri kwadri b' razzett go fiha maghrufa l-imsemmija ghalqa ta' Has-Sajd, limii ta' Haz-Zabbar, tmiss mit-tramuntana ma' sqaq bla isem, mill-punent ma' beni a' ta' Salvatore Caruana u minn nofsinhar u l-lvant ma' beni tal-Markiz Cassar Desain jew l-aventi causa tieghu, soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm 1.40,8 liema ghalqa hija akkwistata permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Gunju 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion li kopja tieguh qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument A fi zmien qasir u perentorju li jigi lill-ffissat minn dan il-Bord.*

*Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni, u b'rizeroa ghal azzjoni ta' danni kontra l-intimati Pulis – b' dan illi l-atti processwali tal-kawza 133/2018JZM fl-simijiet J & C Properties Limited (C 29114) vs Nazzareno Pulis u Antonia Pulis u l-Avukat Generali, illum l-Avukat tal-*

*Istat deciza fit-23 ta' Novembru 2020 ghandhom jigu allegati ma' din il-kawza u kull prova li hemm tinsab tigi kunsidrata bhala prova f' din il-kawza.*

Ra d-dokumenti annessi mar-Rikors Ġuramentat;

Ra r-Risposta tal-intimati li permezz tagħha eċċepew:

*i. Illi in kwantu d-dikjarazzjoni mitluba fl-ewwel talba tas-socjeta' rikorrenti, din hija res judicata ai termini tas-sentenza rikors numru 133/2018 fl-ismijiet J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis u Antonia Pulis u l-Avukat Generali, illum l-Avukat tal-Istat deciza fit-23 ta' Novembru 2020 u ghalhekk dan l-Onorabli Bord ghandu jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' din it-talba. Sentenza ccitata mir-rikorrenti stess u ezebita mar-rikors promotur bhala Dokument D.*

*ii. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet ta' l-istess rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

*iii. Illi l-esponenti ghandhom titolu validu ghal qbiela abbazi ta' rabta kuntrattwali bejn l-esponenti u r-rikorrenti kumpanija J & C Properties Limited u dan ai termini ta' kuntratt iffirmata fil-11 ta' Awwissu 1983, permezz ta' liema ftehim J & C Properties qablet li tkri l-art u r-razzett in kwistjoni lil Nazzareno Pulis, liema ftehim ghadu in vigoe w ghaldaqstant l-esponenti ghandhom dritt jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fond ossia l-ghalqa u r-razzett fil-minimu, abbazi ta' l-istess kuntratt kif ser jintwera waqt is-smigh tal-kaz.*

*Salvi risposti ohra fid-dritt u fil-fatt.*

Ra d-dokumenti pprezentati;

Ra l-atti tal-kawża allegata bin-numru 133/2018, fl-ismijiet, J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis u Antonia Pulis u l-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, deċiża fit-23 ta' Novembru, 2020;

Ra s-sentenza tiegħu mogħtija fit-30 ta' Lulju, 2021, fejn dan il-Bord hekk kif ippresedut iddeċieda li (i) jilqa' l-eċċezzjoni tal-intimati Pulis konċernanti res gudikata in konnessjoni mal-ewwel talba tar-rikorrenti, filwaqt li jiddikjara u jiddeċiedi li abbażi ta' dak deċiż fil-kawża rikors nru. 133/2018JZM, fl-ismijiet, J & C Properties Limited (C 29114) vs Nazzareno Pulis u Antonia Pulis u l-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, deċiża fit-23 ta' Novembru, 2020, mill-Qorti Kostituzzjonali, l-intimati konjuġi Pulis ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond, ossija tal-għalqa ta' circa ħamest elef metri kwadri b'razzett ġo fiha, magħrufa l-imsemmija għalqa ta' Ħas-Sajd, limiti ta' Ħaż-Żabbar, tmiss mit-tramuntana ma' sqaq bla isem, mill-punent ma' beni ta' Salvatore Caruana, u minn nofsinhar u l-lvant ma' beni tal-Markiż Cassar Desain jew l-aventi causa tiegħu, soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm 1.40,8; (ii) jilqa' in parte, it-tieni talba billi jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati konjuġi Pulis, ma jistgħux jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond ossija tal-għalqa ta' circa ħamest elef metri kwadri, b'razzett ġo fiha, magħrufa l-imsemmija għalqa ta' Ħas-Sajd, limiti ta' Ħaż-Żabbar, stante li l-kirja qiegħda tiġi terminata permezz ta' din is-sentenza, u dan abbażi ta' dak deċiż fil-kawża bin-numru tar-rikors 133/2018JZM, fl-ismijiet, J&C Properties Limited (C29114) vs Nazzareno Pulis u Antonia Pulis u l-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, deċiża fit-23 ta' Novembru, 2020, mill-Qorti Kostituzzjonali, billi ġie ddikjarat li l-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-talba fejn intalbet dikjarazzjoni, li kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawża danni lir-rikorrenti, b'riżerva għad-drittijiet spettanti lir-rikorrenti; (iii) jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti, u jikkundanna lill-intimati Pulis sabiex jiżgombraw mill-fond, ossija l-għalqa ta' circa ħamest elef metri kwadri, b'razzett ġo fiha, magħrufa l-imsemmija għalqa ta' Ħas-Sajd, limiti ta' Ħaż-Żabbar, fi żmien perentorju ta' tletin (30) jum millum; u (iv) jiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-intimati.

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fit-23 ta' Marzu, 2022, fejn gie deciż illi tilqa' limitament l-appell tal-appellanti, filwaqt li tordna li l-atti għandhom jintbagħtu lura lill-Bord sabiex dan jistabbilixxi l-kumpens dovut lill-appellanti bil-mod opportun, anki jekk ikun hemm bżonn permezz ta' provi ulterjuri u ta' periti nominandi, u jordna l-ħlas ta' dak il-kumpens hekk stabbilit, mis-soċjetà appellata lill-appellant;

Sema' l-provi konċernanti kumpens;

Ra r-relazzjoni tal-membri tekniċi tiegħu;

Sema' trattazzjoni;

Ra li din il-kawża giet differita għas-sentenza għal-lum.

### **Ikkunsidra:**

Fl-ewwel lok, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell, fejn din irriteriet is-segwenti:

*"9. L-appellanti qegħdin jikkontendu li l-Bord iddeċieda b'mod manifestament ħażin meta ordna l-iżgumbrament tagħhom mill-fond. Jissottomettu li r-rikors promotur ma kienx fih ir-reqwiżiti mfissra fl-artikolu 4 tal-Kap. 199, u għalhekk il-proċedura quddiem il-Bord hija irritwali. Dan għaliex l-imsemmi rikors ma kienx fih talba għal likwidazzjoni tal-kumpens, u għalhekk il-Bord naqas milli jillikwida l-kumpens dovut u jordna l-ħlas tiegħu lilhom.*

*Isostnu li l-Bord ma setax jinjora dan l-element, għaliex il-liġi tal-proċedura hija ta' ordni pubbliku, u n-nuqqas ta' osservanza tagħha twassal għan-nullità.*

Huma jirrilevaw li l-Qrati tagħna diversi drabi rritenew dan l-insenjament, u in sostenn tal-argument tagħhom huma ċċitaw silta mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tat-13 ta' Mejju, 1987 fl-ismijiet Michael Attard vs. Carmelo Desira.

10. Is-socjetà appellata wiegħbet billi issottomettiet li galadarba ntemmet il-qbiela tal-fond bis-saħħa tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, b'hekk m'għadhomx applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, u l-appellanti m'għadix għandhom titolu aktar fuq il-fond in kwistjoni. Issostni li hija qegħda titlob l-iżgumbrament tal-appellanti ai termini ta' dik is-sentenza, u mhux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199. Għalhekk tghid l-aggravju tal-appellanti huwa wieħed 'fattwuz'.

11. Il-Qorti tosserva li fis-sentenza tagħha tat-23 ta' Novembru, 2020, il-Qorti Kostituzzjonali ddecidiet hekk dwar dak li jikkostitwixxi l-mertu tal-appell odjern:

"iv. tilqa' l-appell incidental tal-attriċi fejn talbet illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn daww id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja u għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tagħmel dikjarazzjoni f'dan is-sens;"

12. Tirrileva li dan biss wara li dik il-Qorti kkonsidrat u għamlet ċar li l-appellanti ma setgħux jistrieħu fuq id-dritt li tagħtihom il-liġi għal rilokazzjoni, filwaqt li ddikjarat ukoll li huma ma kienux qegħdin jitolfu d-drittijiet l-oħra tagħhom skont il-liġi:

"33. L-attriċi talbet ukoll illi, jekk ma tintlaqax it-talba għal iżgumbrament, il-qorti għandha għallinqas tghid illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-artt. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 biex iżommu l-pussess tar-raba' tal-atturi.

34. Dan huwa minnu, u huwa konsegwenza naturali tal-fatt illi safejn liġi ordinarja hija inkompatibbli mal-Kostituzzjoni jew mal-Konvenzjoni, dik il-liġi ma għandhiex tingħata effett. Dan ifisser biss illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew bil-jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja li jagħtu d-disposizzjonijiet fuq imsemmija; ma jfissirx illi ma jistgħux jinqdew bi drittijiet oħra li tagħtihom il-liġi." (enfazi ta' din il-Qorti)

13. *Ghalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li l-appellanti b'hekk ma ġewx imċaħħda minn kull dritt iehor li jagħtihom l-artikolu 4 tal-Kap. 199, anki d-dritt li jeżiġu li jingħataw kumpens fejn dan huwa dovut (sottolinjar ta' dan il-Bord ). Il-Qorti hawn ser tikkonsidra dak li jipprovi għalih l-artikolu 4 tal-Kap. 199:*

4. (1) *Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih –*

*(a) raġunijiet dettaljati l-għala jrid jieħu lura l-pussess, u*

*(b) talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li kollu jithallas skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.*

14. *Kif tajjeb għaraf il-Bord u sostnut ukoll mis-soċjetà appellata,*

*“...l-kirja ...ma ġietx reża nulla u bla effett ex lege, iżda huma l-effetti tad-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti li jwasslu għal tali dikjarazzjoni li ser tingħata minn dan il-Bord u għall-eventwali żgumbrament.”*

*Il-Qorti tirrileva li ċ-ċirkostanzi tal-każ odjern ma jinkwadrawx ruħhom fil-parametri stabbiliti permezz tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199, iżda xorta waħda tghid li m'għandux jintilef id-dritt tal-appellanti li jeżiġu l-ħlas ta' kumpens kif kontemplat għustament mill-leġislatur, aktar u aktar meta wiehed iqis dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali li “...il-privati...ma humiex huma li jahtu għall-antikostituzzjonalità tal-liġi”. Tqis li meta l-leġislatur haseb sabiex jipprovi għall-protezzjoni tal-inkwilin billi jassiguralu kumpens għall-ħidma tiegħu fir-raba', anki permezz taż-żieda ta' benefikati, huwa ma setax ikkonsidra wkoll is-sitwazzjoni prezenti fejn l-inkwilin ikollu jċedi r-raba' lis-sid għaliex il-liġijiet li għal għexieren ta' snin ikun strah fuqhom għall-ħidma tiegħu, millum għal għada jiġu dikjarati leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sid. Iżda l-Qorti tqis li r-ratio legis fil-każ odjern m'għandux jiġi skartat, u mingħajr l-ebda dubju kliem il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tat-*

*23 ta' Novembru, 2020 juru li dan ukoll kien l-intendiment ta' dik il-Qorti (sottolinjar magħmul minn dan il-Bord)."*

Għalhekk, minn eżami tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell, jirriżulta li d-deċiżjoni kienet imsejsa fuq il-konstatazzjoni, li l-konjuġi Pulis ma ġewx imċaħħda minn kull dritt ieħor li jagħtihom l-Artikolu 4 tal-Kap 199. Il-konjuġi Pulis ma jistgħux jinqdew bil-jedd ta' rilokazzjoni obbligatorja li jagħtu d-dispożizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda ma ġewx imċaħħda milli jinqdew bi drittijiet oħra li tagħtihom il-liġi, fosthom d-dritt li jeżiġu li jingħataw kumpens fejn dan huwa dovut. Il-Qorti tal-Appell irrilevat li ċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, ma jinkwadrawx ruħhom fil-parametri stabbiliti permezz tas-subartikolu 4(2) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda xorta waħda għandha tingħata kumpens lill-inkwilini, bil-konsegwenza li baġtet l-atti lura lil dan il-Bord, sabiex jistabbilixxi l-kumpens dovut lill-appellanti bil-mod opportun, anki jekk ikun hemm bżonn, permezz ta' provi ulterjuri u ta' periti nominandi, u jordna l-ħlas ta' dak il-kumpens hekk stabbilit, mis-soċjetà appellata lill-appellant.

L-eżercizzju li għalhekk għandu jagħmel dan il-Bord, in linea ma' dak ordnat mill-Qorti tal-Appell, għandu jkun imsejjes fuq dak li jistipola l-Artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Id-dispożizzjonijiet rilevanti fir-rigward ta' kumpens dovut lill-inkwilin li jinstabu fil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, huma s-segwenti:

*Artikolu 4 (4) tal-Kap 199 jistipola li "Meta sid il-kerja jieħu pussess lura tar-raba' jew ta' parti minnu bis-saħħa ta' deċiżjoni tal-Bord bażata fuq is-subartikolu(2)(a), huwa għandu jhallas lill-kerrej kumpens xieraq għal kull benefikat agrikolu li jkun sar mill-kerrej jew minn membru tal-familja fl-imsemmi raba' jew parti minnu matul il-perijodu ta' tmien snin konsekuttivi minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni."*

*Artikolu 4 (5) tal-Kap 199 jistipola li "Meta sid il-kerja jieħu pussess lura tar-raba' jew ta' parti minnu bis-saħħa ta' deċiżjoni tal-Bord bażata fuq is-*



*subartikolu(2)(b), huwa għandu jhallas lill-kerrej kumpens xieraq kif provdut fl-aħħar subartikolu qabel dan u, barra minn dan, ammont daqs il-valur tal-prodotti miġbura mill-kerrej jew minn membru tal-familja mill-imsemmi raba' jew parti minnu, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż li jkunu saru għall-koltivazzjoni tiegħu, fl-aħħar erba' snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni:*

*Iżda ma għandhomx jitnaqqsu bħala parti minn dawk l-ispejjeż il-prezz tax-xogħol tal-kerrej stess jew tax-xogħol ta' xi membru tal-familja fir-raba' jew parti minnu."*

*Artikolu 4(6) tal-Kap 199 jistipola li "L-ammont li għandu jithallas skont is-subartikolu (4) jew (5) għandu jiġi stabbilit mill-Bord, sugġett għal appell kif provdut skont l-artikolu 10. Dak l-ammont għandu jithallas lill-kerrej fi żmien xahar mid-data li fiha d-deċiżjoni li tawtorizza t-tehid lura tal-pussess tkun finali fil-partijiet kollha tagħha. Fin-nuqqas ta' dak il-ħlas f'dak iż-żmien l-imsemmija deċiżjoni tkun mingħajr ebda effett."*

In linea ma' dawn id-dispożizzjonijiet, dan il-Bord għadda biex ordna li jitressqu provi mill-intimati, dwar liema huma dawk il-benefikati agrikoli li saru minnhom jew minn membru tal-familja, fl-imsemmi raba' jew parti minnu, matul il-perijodu ta' tmien snin konsekuttivi minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni ta' din il-lokazzjoni, kif ukoll dwar il-valur tal-prodotti miġbura mill-kerrej jew minn membru tal-familja mill-imsemmi raba' jew parti minnu, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż li jkunu saru għall-koltivazzjoni tiegħu, fl-aħħar erba' snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni (b'dana illi ma għandhomx jitnaqqsu bħala parti minn dawk l-ispejjeż, il-prezz tax-xogħol tal-kerrej stess jew tax-xogħol ta' xi membru tal-familja fir-raba' jew parti minnu).

L-intimati pprezentaw nota ġuramentata, fejn sostnew li fl-aħħar 8 snin bħala benefikati, huma għamlu riparazzjonijiet ta' natura straordinarja fis-saqaf tad-dwejra, u nstallaw tieqa u bieb fir-razzett. Spjegaw bil-ġurament tagħhom, li bnew ukoll ġibjun. Bħala valur tal-wieċ fl-aħħar 4 snin, il-konjuġi Pulis sostnew bil-ġurament tagħhom, li ħadu varji prodotti li jikkonsistu f'patata, qargħa

hamra u ful. Id-dhul medja ta' dawn il-prodotti jammotaw għal €4,200 it-tomna fis-sena, ekwivalenti għal €84,000 għal ħames itmiem għal peijodu ta' ħames snin. Ikkonfermaw bil-ġurament tagħhom li bħala spejjeż, huma għamlu medja ta' €1470 kull tomna kull sena, ekwivalenti għal €29,400 għal erbat itmiem għal perijodu ta' erba' snin, biex b'hekk il-valur tal-wiċċ tal-aħħar 4 snin huwa dak ta' €54,600.

Is-soċjetà J & C Properties Limited ivverbalizzat fis-seduta tal-5 ta' Settembru, 2022, illi qed jiġu mitluba benefikati ta' dawn l-aħħar tmien snin, meta l-liġi timponi perijodu ta' 4 snin, oltre l-wiċċ tar-raba' li jippretendi li qala' kull sena minn tomna art, hija ta' €4200. Dan l-ammont ġie kkontestat stante li skont ix-xhieda mogħitja minn kull NGO rigwardanti l-qliegħ tal-gabilotti, dejjem jirriżulta li l-gabilotti mhux qed jaqilgħu biżżejjed biex iħallsu l-kirjiet li għandhom iħallsu, u dana wkoll in linea max-xhieda miġbura fil-kawża kostituzzjonali. Ġie vverbalizzat li jidher li huwa impossibli li jintlaħaq ftehim, u għalhekk saret talba biex l-inkarigu tal-membri tekniċi jitkompla, għax huwa impossibli li l-intimati għamlu dawn il-benefikati kollha meta l-fond huwa fi stat dilapidat, sia għall-kmamar li hemm fil-post, kif ukoll għall-ħitan tas-sejjeħ.

Sussegwentement, permezz tad-digriet Tiegħu tal-20 ta' Settembru, 2022, il-Bord ta l-opportunità lill-konjuġi Pulis, sabiex iressqu provi biex jissostanzjaw dak li hemm kontenuta fin-nota ġuramentata ippreżentata minnhom, inkluż provi dokumentarji, kif ukoll ta l-opportunità lis-soċjetà rikorrenti, sabiex tressaq kwalunkwe prova li jista' għandha, sabiex tirribatti l-provi mressqa mill-konjuġi Pulis. Sussegwentement, il-Bord ordna li l-membri tekniċi maħtura ai termini tad-digriet tas-7 ta' Lulju, 2022, ( u cioè Perit Edgar Rossignaud u lill-Espert Agronomu Anthony Mifsud), jaċċedu fuq is-sit in kwistjoni billi (i) jivvalutaw u jirrelataw dwar kumpens xieraq għal kull benefikat agrikolu, li jkun sar mill-kerrej jew minn membru tal-familja fl-imsemmi raba' jew parti minnu, matul il-perijodu ta' tmien snin konsekuttivi minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni tal-kirja; u (ii) jivvalutaw u jirrelataw dwar il-valur tal-prodotti miġbura mill-kerrej jew minn membru tal-familja, mill-imsemmi raba' jew parti minnu, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż li jkunu saru għall-koltivazzjoni tiegħu fl-aħħar erba' snin minnufih qabel id-data tat-

terminazzjoni, b'dana li ma għandhomx jitnaqqsu bħala parti minn dawk l-ispejjeż, il-prezz tax-xogħol tal-kerrej stess, jew tax-xogħol ta' xi membru tal-familja, fir-raba' jew parti minnu.

In segwitu għal dan id-digriet, il-konjuġi Pulis ipprezentaw żewġ affidavits, fejn fihom spjegaw li f'dawn l-aħħar 8 snin, huma għamlu diversi spejjeż, fejn irrangaw is-saqaf tad-dwejra u nstallaw tieqa u bieb fir-razzett. Spjegaw li bnew ġibjun, iżda ma żammx irċevuti għax ma basrux li jiġu bżonnhom. Ikkonfermaw li f'dawn l-aħħar 4 snin, kull sena ħawwlu 5 itmiem patata fl-ewwel staġun tar-raba', 5 itmiem qargħa hamra fit-tieni staġun u 5 itmiem ful fit-tielet staġun. Qalu li f'sena jagħmlu tliet ucuħ differenti. Komplew jgħidu li kull tomna, kull sena tagħti bħala wiċċ, medja ta' 4,800 kilos patata, li kien bil-31 ċenteżmu kull kilo, medja ta' 2,800 kilos qargħa hamra bil-71 ċenteżmu kull kilo, u mejda ta' 1170 kilos ful bis-60 ċenteżmu kull kilo. Spjegaw li bħala spejjeż, medja ta' kull tomna kull sena dejjem jagħmlu 8 xkejjer żerriegħa tal-patata tal-25 kilo, li jiġu €170, qargħa hamra 500 xitla bi €300 u ful 3,500 żerriegħa li jammontaw għal €30. Spjegaw li bħala spejjeż, jużaw fertilizzant NPK li jinxtara €25 kull xkora, u li jintużaw madwar 15-il xkora matul sena sħiħa għal kull tomna, u cioè €380 kull tomna kull sena. Spjegaw li jużaw ukoll fertilizzant tal-bexx li jiġi €40 kull tomna kull sena. In oltre, huma ddikjaraw li jagħmlu ukoll *mulch* tal-plastik, li jiġi mal-€150 kull tomna kull sena, kif ukoll pesticidji li jbixxu bihom, li jiġu madwar €100 kull tomna kull sena. Sostnew ukoll li jagħmlu spejjeż ta' demel, li jiġu €120 kull tomna kull sena, dawl madwar €80 fis-sena, pajpijiet tad-dripp għat-tisqija, €70 kull tomna kull sena u diesel u żejt għall-makkinarji li jiġu €30 kull tomna kull sena.

Mill-banda l-oħra, is-soċjetà rikorrenti talbet li tagħmel il-kontroezami ta' Nazzareno Pulis, kif ukoll li l-istess igib miegħu l-irċevuti fiskali tal-aħħar erba' snin, rigwardanti l-wiċċ tal-art u l-irċevuti fiskali tal-ispejjeż li nkorra, fit-tiswija tas-saqaf tad-dwejra u tat-tieqa u bieb fir-razzett u tal-bini tal-ġibjun.

In kontroezami, Nazzareno Pulis spjega li r-raba' ilha fil-pussess tiegħu madwar 42 sena, u ilha żmien twil għand il-familja tiegħu għal iktar minn mitejn sena. Sostna li huwa jbiegħ fuq l-idejn minn ġo l-għalqa, u ma jdaħħalx

prodott fil-Pitkalija. Sostna li huwa jbiegħ mal-€4000 fis-sena. Sosnta li huwa lanqas jimla formula tal-*income tax* u li ma jiddikjarax dak li jbiegħ mill-għalqa għax hu pensjonant. Ikkonferma li ġieli jiġu bejjiegħa tal-ħaxix u jixtru mill-għalqa stess. Sostna li ma joħroġx irċevuti fiskali fir-rigward ta' dan il-bejgħ.

Spjega wkoll in kontroezami, li mill-€4,000 jibqgħalu f'idejh madwar €2,000 wara li jaqta' l-ispejjeż. Sostna li l-għalqa kbira tlett itmiem, u li bħala wiċċ f'sena, din l-għalqa ġieli tagħtu tnejn. Sosnta li l-ilma jingieb minn barra. Sostna li l-patata tiġi esportata lejn l-Olanda mis-sensar, Raymond Abdilla. Sostna li ilu ma jesporta patata madwar sitt snin ilu, għaliex issa saħħtu marret lura u beda jbiegħ il-patata hawn stess. Sostna li jmur kuljum fl-għalqa u jagħmel xi ftit qarabagħli u tadam għalih, u ż-żejjed ibiegħu. Sostna li bħala żejjed, kulma jkollu xi tlieta jew erba' kaxxi. Ikkonferma li f'dawn l-aħħar sitt snin, huwa kien qed jipproduċi prodott għalih u għall-mara u kien jibqalu xi haġa żgħira biss.

In kontroezami, Antonia Pulis ikkonfermat li żewġha pensjonant u ilu għal dawn l-aħħar 10 snin. Sostniet li żewġha kien bidwi *full time* u hi wkoll. Sostniet li sentejn ilu, huma żerġu l-qargħa ħamra u bieġu kollox lill-kuntrattur. Sostniet li fl-2019, huma żerġu ħafna patata li nbieġhet lis-sensar. Ċaħdet li f'dawn l-aħħar sitt snin, huma ħadmu biss prodott għall-bżonnijiet tagħhom. Sostniet li sal-2019, huma kellhom irċevuti. Sostniet li fl-għalqa saret *borehole* bil-permess tal-Gvern.

Sostniet li matul dawn l-aħħar tliet snin, huma kabbru patata, qargħa ħamra, ful u xi ftit tadam u basal. Sosniet li kienu jaqilgħu mal-€2500. Sostniet ukoll li l-*income tax form* kienet timtela meta r-raġel tagħha kien għadu jaħdem. Ċaħdet li f'dawn l-aħħar 8 snin, ma għamlux qligħ mill-wiċċ tar-raba', u nsistiet li dejjem iqarrbu lejn €3,000 sa €4,000 fis-sena ta' kull tomna jew tomna u nofs raba'.

In rieżami, hija kkonfermat li f'din ċ-ċifra, ma ġiex ikkalkolat ix-xogħol ta' idejhom.

Il-konjuġi Pulis ipprezentaw ukoll sett ta' rċevuti li huma datati bejn 2018 u l-2022.

Fil-mori tas-smiġħ ta' din il-kawża, gie pprezentat ir-rapport tal-membri tekniċi li waslu għas-segwenti konklużjonijiet:

1. *Ir-raba' kollu, għajr il-bicca zghira li kienet bl-eucalyptus, kien mahdum sew skont il-mestier.*
2. *Dawn l-ahhar tmien (8) snin ma saru l-ebda benefikati fuq dan ir-raba' u fil-bini li hemm fuqu.*
3. *Skont il-kejl tar-raba' u l-prodotti li jtkabbru, gie kkalkulat li tomna raba' baghli wara li jitnaqqsu l-ispejjez tal-produzzjoni, il-bidwi jibqalghu qliegħ ta' madwar EUR 1197 fis-sena jigifieri haqqu kumpens ta' EUR 4,788 għal 4 snin. Fil-kaz tal-erbghat itmiem raba' saqwi gie kkalkulat li l-bidwi wara li jitnaqqsu l-ispejjez tal-produzzjoni, jibqalghu EUR 9968 fis-sena, jigifieri kumpens ta' EUR 39,872 għal 4 snin. B'hekk it-total tal-kumpens dovut lill-intiamti għar-raba' kollu huwa ta' EUR 44,660.*

In eskussjoni, il-membri tekniċi spjegaw li l-aċċess f'dan il-kaz, sar fil-Ħarifa f'nofs Novembru, u għalhekk, għaladarba ma setax isir f'Ġunju jew Lulju, il-membri tekniċi ma setgħux jistabilixxu hux ir-raba' kollu jinħadem saqwi, u xi prodotti jtkabbru fis-sajf. Għalhekk, il-membri tekniċi sostnew li kellhom joqgħodu fuq x'jghid il-bidwi mingħajr ġurament. In eskussjoni, huma spjegaw li fir-rigward tar-raba' saqwi, hemm imnizzel li hemm ġiebjja kbira li timtela mis-saqaf, kif ukoll mill-ispiera. Spjegaw li l-prezenza tal-ispiera trendi r-raba' saqwi, għax il-bidwi jkun normalment jista' jtella' ilma mill-pjan regolament, u b'hekk ma jkollux bżonn iġib jew jixtri ilma bil-bowser.

Spjegaw li r-raba' saqwi jinħadem kull sena, u jingħata demel tal-bhejjem mill-inqas darba kull 4 snin, barra li jingħata demel artifiċjali kull sena. Barra minn hekk, fir-raba' saqwi, il-bidwi jista' jieħu mill-inqas żewġ prodotti wara xulxin fl-istess sena. Kompletw jirrispondu li l-kalkolu tal-kumpens, sar fuq x'tip ta'

prodotti skont x'qal il-bidwi, u dak li gie stabbilit waqt l-aċċess, u dana wara li gie kkalkolat il-bejgħ u l-ispejjeż, u finalment il-qliegħ ta' kull prodott. Spjegaw li fl-irċevuti li ssottometta l-bidwi għas-sena 2018 tal-prodott tal-patata, ilaħħaq bejgħ ta' €3848, u naturalment, il-bidwi, fl-istess sena, kellu prodotti oħra fl-istess raba' saqwi. Sostnew ukoll li mir-rapport, huwa ċar li r-raba' jinħadem skont il-mestier.

Għalhekk, l-istess membri tekniċi, nonostante l-eskussjoni li saritilhom, baqgħu fermi, u ma emendaw bl-ebda mod, il-konstatazzjonijiet u l-komputazzjonijiet li waslu għalihom, fir-rapport tagħhom.

Dan il-Bord iqies li dawn iż-żewġ membri tekniċi, inħatru ai termini ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 5(8) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. In oltre, il-Bord jagħmel referenza għal dak li jistipola l-Artikolu 9(3) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u cioè li:

*“Iċ-chairman ikun biss obligat li joqgħod fuq ir-rapporti taż-żewġ membri li jinsabu fuq iż-żewġ listi li jkunu ġew assenjati każ partikolari skont l-artikolu 5(8) kull meta r-rapporti jkunu unanimi; meta daww iż-żewġ membri ma jkunux unanimi, iċ-chairman għandu fuq il-bażi tar-rapporti magħmulin miż-żewġ membri imsemmija, jiddeċiedi l-kwistjoni hu nnifsu.”*

Il-Bord iqies li ai termini tal-Artikolu 9(3) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta (bħal ma japplika fil-każ tal-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Artikolu 23(3) tal-Kap 69), iċ-Chairperson tal-Bord huwa tenut li jadotta r-rapport tal-membri tekniċi tiegħu, meta dawn ikunu unanimi fil-konklużjonijiet tagħhom. Kuntrarjament għas-sitwazzjoni applikabbli taħt il-Kap 199 u l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, iċ-Chairperson tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet għandu jiddeċiedi l-kwistjoni huwa stess, wara li jkun ikkunsidra b'mod xieraq, ir-rapporti taż-żewġ membri tal-lista, u kull att ieħor rilevanti pprezentat, jew sottomissjonijiet magħmula, u dana in linea ma' dak li jistipola l-Artikolu 59(4) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Madanakollu, fil-każ odjern, dan

assolutament mhuwiex il-każ u *ic-Chairperson* ta' dan il-Bord ma għandu l-ebda diskrezzjoni, f'każ li r-rapport tal-membri tekniċi jkun wieħed unanimu.

*Ic-Chairperson* ta' dan il-Bord, għalhekk, ma għandux alternattiva oħra ħlief li jiddetermina l-każ skont dak li jiddisponu l-artikoli ravviżati, b'mod partikolari l-Artikolu 9(3) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, *ic-Chairperson* ta' dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni fil-kalkoli tiegħu, il-valur mogħti b'mod unanimu mill-membri tekniċi ta' dan il-Bord.

Li jifdal għalhekk huwa li dan il-Bord jistabilixxi l-kumpens li għandu jordna li jithallas, f'każ li jirriżulta li hemm kumpens li għandu jiġi likwidat. Din il-Qorti tqies li in vista taċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, dan il-każ la ma jinkwadra ruħu taħt il-kriterji ravviżati fl-Artikolu 4(2) (a), u lanqas fl-Artikolu 4(2)(b) tal-Kap 199. Il-Bord iqies iżda li għandu jiġi applikat dak li jiddisponi l-Artikolu 4 (4) tal-Kap 199, u cioè li l-kumpens xieraq ikun jkopri kull benefikat agrikolu, li jkun sar mill-kerrej jew minn membru tal-familja fl-imsemmi raba' jew parti minnu, matul il-perijodu ta' tmien snin konsekuttivi minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni.

Dana qed jingħad peress li minn eżami tal-atti allegati mal-proċess odjern, u cioè l-atti tal-kawża kostituzzjonali bin-numru, 133/2018, fl-ismijiet J & C Properties Ltd vs Nazzareno Pulis et, Helen Camilleri xehdet li s-socjetà J & C Propeties Ltd trid l-għalqa lura sabiex tbiegħha, u bir-rikavat tal-bejgħ, il-proprietarji ta' J & C Properties Ltd jgħixu komdi. Ikkonfermat ukoll l-membri tal-familja tagħha, mhumiex gabillotti. In kontroezami, Helen Camilleri fil-proċeduri kostituzzjonali kkonfermat ukoll li qatt ma ppruvat tottjeni permess ta' bini peress li hemm l-maġġor parti minn din l-art barra ż-żona ta' zvilupp. In oltre fil-każ odjern, jirriżulta li parti mir-raba' hija saqwi. Lanqas ma jirriżulta li hemm xi permessi jew applikazzjonijiet pendenti għal xi tip ta' zvilupp fuq din ir-raba'. Fil-fehma umli ta' dan il-Bord, *ic-ċirkostanzi* ferm partikolari ta' dan il-każ ma jaqgħux taħt l-Artikolu 4(2)(b) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta iżda huma iktar simili u jersqu eqreb lejn il-kriterji ravviżati fl-Artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, dan il-Bord sejjer japplika dak li jiddisponi l-Artikolu 4(4) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ai fini ta' likwidazzjoni ta' kumpens xieraq lill-inkwilini. Il-Bord sejjer jagħmel tiegħu l-konkluzżjonijiet raġġunti mill-membri tekniċi tiegħu, fis-sens li matul l-aħħar tmien snin, ma rriżultax li saru xi benefikati fuq dan ir-raba'. Għaldaqstant, dan il-Bord sejjer iqies li ma hemmx kumpens x' jiġi likwidat.

## **Deċide**

**Għal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord qed jistabbilixxi li m'hemmx kumpens x'jithallas lil Nazzareno u Antonia Pulis mis-soċjeta' J & C Properties Ltd.**

**Il-Bord jordna li l-ispejjeż relattivi għal din is-sentenza jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet, u dana stante ċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ.**

Maġistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja  
Deputat Registratur