BORD DWAR IL-KONTROLL
TA' KIRI TA' RABA

CHAIRMAN DOTTOR SIMONE GRECH
B.A. LL.D. MAG. JUR. (EUR LAW)

Rikors Numru: 2/2009 SG

Anthony Mercieca u
martu Graziella Mercieca

vs

Salvatore Cini u b'digriet tat-12 ta' Lulju 2011,
il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Joseph Cini,
Maria Assunta sive Sunta Pace,
Rita Mercieca, Stephen Cini u
George Cini minflok Salvatore Cini
li miet fil-mori tar-rikors;

U George Cini għal kull
interess li jista' jkollu

Illum il-Ġimgħa, 9 ta' Ġunju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anthony u Graziella konjuġi Mercieca li fih ġie premess u mitlub is-segwenti:

"Illi r-rikorrenti huma sidien ta' zewg (2) porzjonijiet art. L-ewwel wahda maghrufa bhala "Tal-Bajjada" sive ta' "Wied Grigal" fil-limiti ta' l-Ghasri Ghawdex tal-kejl ta' cirka erbat elef, mija u tmienja u sittin metru kwadru (4,168mk) li tmiss minn nofsinhar u Ibic ma' beni ta' Joseph Mercieca u punent ma' Triq il-Knisja Ghasri Ghawdex, kif ukoll porzjon art iehor maghruf bhala "Tal-Bajjada" fil-limiti ta' l-

Ghasri, Ghawdex tal-kejl ta' cirka tlett elef mitejn u hamsin metru kwadru (3,250mk), konfinanti mil-majjistral u mil-grigal ma' beni ta' Salvu Mercieca u punent ma' Triq il-Knisja, Ghasri, Ghawdex.

Illi dawn iz-zewgt artijiet jinsabu mqabblin ghand l-intimat Salvatore Cini, illi jirrizulta illi f'dawn l-ahhar snin minghajr il-kunsens tas-sidien, Salvatore Cini ceda din l-art lil ibnu, l- intimat l-iehor George Cini.; u b'digriet tad-9 to Settembru 2021, gie miżjud il-kliem "jew lil terzi".

Illi oltre minn dan, ir-rikorrenti ghandhom bzonn din ir-raba ghal-uzu personali taghhom u l-hardship qed isofru r-rikorrenti minghajr din ir-raba huwa ferm akbar mil-hardship illi jista jsofri l-intimat Salvatore Cini kemm il-darba huwa jigi mitlub johrog minn din ir-raba.

Illi fil-fatt jinghad illi Salvatore Cini ma' ghandu l-ebda bzonn din l-istess raba.

Illi oltre minn dan, jirrizulta illi f'dawn l-ahhar snin thalliet tigri hsara fuq din l-istess raba.
Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Board, sabiex joghgbu jawtorizza lil rikorrenti illi ma' jgebbdux din il-kirja ta' raba (qbiela) fl-iskadenza li jmiss, u minflok jawtorizzhom jirriprendu l-pussess ta' l-artijiet fuq elenkati. Dan ghal ragunijiet fuq esposti cioe':

1. *Illi saret cessjoni ossia sullokazzjoni ta' din il-kirja.*

2. *Illi thalliet tarreka hsara fir-raba mertu ta' din il-kirja.*

3. *Illi l-esponenti jehtiegu dan ir-raba huma stess ghal uzu personali taghhom jew tal- familja taghhom, bil-hardship ghalihom ikun akbar kemm il-darba dan ir-rikors ma' jigix milqugh. Ghal kuntrarju tal-kaz tal-hardship ta' l- intimat kemm il-darba dan ir-rikors jigi akkolt."*

Ra r-risposta tal-intimati ppreżentata fil-21 ta' Lulju 2009 fejn ġie eċċepit:

"1. Illi t-talbiet tal-istess rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt u dana peress illi r-rikorrenti m'għandhomx bzonn raba ghall-uzu personali tagħhom. Di fatt r- rikorrenti Anthony Mercieca jahdem bhala bennej, jimpjega in-nies mieghu u ghandu introjtu tajjeb hafna u għalhekk zgur li m'huwa qieghed jbati l-ebda hardship;

2. ili oltre min dana, l-istess raba huwa fonti importanti tal-ghexien tal-istess Salvatore Cini u l-membri tal-familja tieghu u għalhekk jekk it-talba tal-istess rikorrenti ghar-ripreza tal-istess fond tigi milqugha, il-hardship tal-intimati jkun ferm akbar min dak tal-esponenti.

3. Illi wkoll m'huwiex minnhu li hemm xi sullokazzjoni u oltre min dana lanaas ma huwa minnhu illi hemm xi hsara f'din ir-raba.

4. Illi għalhekk it-talbiet tal-istess rikorrenti ghandhom jigu michuda.

Ra li din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut.

Rat id-dokumenti kollha.

Semgħet il-provi prodotti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidra

Din it-talba għal ripreża hija msejsa fuq tlett raġunijiet:

i. Li saret ċessjoni jew sullokazzjoni ta' din il-kirja;

ii. Li saret ħsara fir-raba';

iii. Li r-rikorrenti jinħtieġu din ir-raba' għal użu personali tagħhom jew tal-familja tagħhom, bil-*hardship* għalihom ikun akbar kemm-il darba dan ir-rikors ma jiġix milqugħ.

Da parti tagħhom, l-intimati ċaħdu li għamlu ħsarat f' din ir-raba' u li saret xi sullokazzjoni. In oltre, huma sostnew li r-rikorrenti ma għandhomx bżonn din ir-raba' għal użu personali tagħhom tant li Anthony Mercieca huwa bennej, filwaqt li din ir-raba' hija fonti ta' għajxien għal Salvatore Cini u l-membri tal-familja tiegħu.

Provi miġbura

Carmelo Theuma in rappreżentanza tad-Direttur ta' l-Agrikoltura xehed li Gorg Cini huwa reġistrat bħala *full time farmer* u rċieva madwar €24,873.92ċ f' sussidju fuq l-uċuħ tar-raba'. Sostna li ma sab l-ebda ktieb tar-raba' fuq isem Anthony Mercieca jew Salvatore Cini u lanqas ma sab l-ebda reġistrazzjoni fuq Anthony Mercieca jew Salvatore Cini għal sussidju.

In kontroeżami, huwa spjega li Gorg Cini jirċievi sussidju in konnessjoni mar-raba' li għandu fl-Għasri. Ikkonferma li għas-sussidju, issir applikazzjoni u ġieli jsiru spezzjonijiet fuq ir-raba' biex jiġi vverfikat li r-raba' qed tinħadem.

F' seduta sussegwenti, Carmel Theuma kkjarifika li Anthony Mercieca huwa reġistrat ma' l-agrikoltura minn Lulju 2009 u huwa mniżżel li għandu għalqa fil-limiti tax-Xewkija ta' tomna, tlett sigħan u erba' kejliet. Eżebixxa ukoll sett pjanti tar-raba' fl-Għasri li hemm f' isem Gorg Cini.

F' seduta oħra, Carmel Theuma spjega li Anthony Mercieca qatt ma kellu ktieb tar-raba' u l-unika biċċa raba' li għandu f' ismu hija biċċa raba' li tinsab fil-limiti tax-Xewkija liema raba' ġiet reġistrata fit-2 ta' Lulju 2009 u din tneħħiet minn fuq ismu fl-20 ta' Jananr 2011 għar-raġuni li Anthony Mercieca qatt ma applika għal għajnuna jew għal sussidju. Min ma japplikax għal sentejn, tali reġistrazzjoni titneħħa minn fuq ismu. Sostna li Graziella Mercieca qatt ma kellha ktieb tar-raba' u lanqas qatt ma kellha xi għalqa registrata ai fini ta' sussidju.

Arthur Bajada in rappreżentanza tad-Dipartiment tal-Agrikoltura spjega li George Cini għandu 30 parcel raba' mifruxa f' żewġ lokalitajiet li huma l-Għasri u Ż-Żebbuġ. Qed jieħu sussidju fuq 29 parcel. Huwa spjega li hemm regoli dwar kemm jista' jintefa' demel u kkonferma li hemm differenza bejn demel tat-tiġieġ u demel tal-baqar.

Anthony Mercieca ppreżenta affidavit fejn spjega li huwa miżżewweġ u għandu żewġt itfal żgħar. Qal li bħala xogħol, huwa jaħdem ta' bennej u jħaddem tlett persuni miegħu. Sostna li x-xogħol tiegħu ħa daqqa ta' ħarta. Qal li martu taħdem bħala *nursing aid*. Qal li ħaseb biex jakkwista biċċa raba' biex jagħmel fuqha proġett żgħir ta' l-agrikoltura sabiex jagħmel *part time* wara l-ħin tat-tlieta ta' filgħaxija. Sostna li dan il-proġett irid jagħmlu sabiex ikollu xi ħaġa tal-qliegħ u anke għandu f' moħħu li jekk hemm bżonn, jibni xi serer. Spjega li waqt subbasta tal-beni tal-familja, sar jaf li kien hemm biċċa raba' iżda li kienet imqabbla lil terzi. Sostna li huwa għażel li jagħmel offerta tiegħu fuq din ir-raba' u in fatti xtara din ir-raba' magħrufa bħala Tal-Bajjada fil-limiti ta' l-Għasri li qiegħda f' biċċtejn li ma jmissux ma' xulxin, waħda tal-kejl ta' kważi erba' tomniet u oħra tal-kejl ta' kważi tlett tomniet.

Spjega li huwa sar jaf li din ir-raba' qiegħda f' idejn George Cini li kien jaħdem din ir-raba' bħala żergħa. Qal li sa fejn jaf hu, Cini ma għandhux bhejjem u għalhekk iż-żergħa x' aktarx ibiegħha. Sostna li Cini għandu negozju ta' biċċier u jipproduċi t-tiġieġ għal qatla kif ukoll għandu diversi biċċiet ta' raba' ieħor. Sostna li l-inkwilin huwa missier George Cini, ċertu Salvu Cini li huwa anzjan.

In subizzjoni, Anthony Mercieca qal li huwa ma għandhux xogħol bħalissa. Għandu ħames ħaddiema jaħdmu miegħu. Sostna li beħsiebu jagħmel din ir-raba' b' serer.

In kontroeżami, huwa sostna li ma jafx kemm kien l-introjtu tiegħu mill-mestier tiegħu ta' bennej. Lanqas ma jaf x' inhu l-introjtu tal-mara tiegħu. Sostna li huwa għandu issa żewġ ħaddiema u mhux tlieta mpjegati miegħu. Qal li huwa ma għandhux depożiti bankarji u li ma jafx x' għandha l-mara tiegħu. Sostna li huwa għadu ma applika għal xejn fuq dan il-proġett għaliex ir-raba' għadha mhix fil-pussess tiegħu. Sostna li jista' jkun li jaħdem dawn is-serer full time minflok part time. Ikkonferma li huwa ilu bennej ħmistax-il sena u lest li jieqaf minn dan ix-xogħol u jibda bis-serer. Sostna li huwa lest jieħu self mill-bank sabiex ikun jista' jagħmel dan il-proġett. Sostna li dan il-proġett ser jiġi jiswa mad-disgħin elf ewro.

Ikkonferma li huwa ġieli ħadem raba' u għandu ftit inqas minn tomna raba' reġistrat. Qal li huwa ġieli ra din ir-raba' miżrugħa bħala żergħa filwaqt li hemm biċċa li hija ġmiema wkoll.

In subizzjoni, Anthony Mercieca sostna li ma għadux jaħdem fil-ġebel u baqalu ħaddiem wieħed biss. Spjega li l-proġett fir-raba' ta' l-Għasri għadu ma sarx.

Salvu Cini in subizzjoni spjega li huwa pensjonant u għandu 76 sena. Sostna li din ir-raba' jaħdimha ibnu Gorg minn mindu ha l-pensjoni. Ċaħad li ibnu jagħtih xi flus milli jaqla' minn din ir-raba'. Huwa sostna li meta ħa din ir-raba', il-ftehim kein li huwa ma jkunx responsabbli tal-ħitan. Ikkonferma li s-sussidju li jirċievi Gorg, jżommu hu. Ikkonferma li Gorgi jrabbi t-tiġieġ ma' ħutu l-oħra u għandu ħanut tal-laħam li jiftħu kuljum.

Michael Mercieca xehed li ma' porzjon raba' li akkwista Anthony Mercieca, hemm raba' li ġejja għandu mill-wirt ta' missieru. Qal li l-art ilu jafha peress li kien imur ma' missieru fiha. Qal li l-art ta' maġenb l-art fil-pussess tiegħu dejjem jafha tinħadem. Sostna iżda li għal dawn l-aħħar numru konsiderevoli ta' snin, din l-art bdiet tinħadem għal żergħa u mhux għal wiċċ ta' l-ikel bħalma kien isir fil-passat. Qal li l-art tagħhom ukoll tinħadem bħala żergħa u għalhekk ma għadux imur daqshekk ta' spiss f' dawn l-inħawi. Qal li dwar il-ħajt li jaqsam ir-raba' tiegħu minn ta' Mercieca, dan mhuwiex fi stat ħażin. Iżda l-bqija tal-ħitan fl-art ta' Mercieca ma tantx huma f' pożizzjoni tajba. Spjega li hem mir li ilu għal snin twal mikxuf u perikoluż. Qal li parti minn din l-għalqa dejjem jafha bħala żdingata peress li ma hijiex aċċessibbli bit-tractor u sa minn tfulitu dejjem jiftakarha bħala ġmiem.

In kontroeżami, huwa spjega li jiġi sekonda kuġin ma' Anthony Mercieca. Qal li huwa ilu li ġie lura mill-Awstralja madwar sitt snin ilu. Sostna li r-raba' ta' missieru, kien jaħdimha missieru u anke hu stess bejn meta kellu sittax-il sena u dsatax-il sena. Sostna li huwa kien imur f' dawn l-akwati madawr darbtejn f' sena. Ssotna li hemm partijiet mill-ħitan li huma mġarrfa. Sostna li llum il-ġurnata hemm tlett filati ġebel imdawwrin mal-bir li qabel kien tħalla mikxuf.

Michael Angelo Mercieca xehed li huwa jaf lil Anthony Mercieca li anke jiġi minnu. Sostna li missieru għandu biċċa raba' tmiss eżatt ma' dan ir-raba' u għalhekk huwa midħla tal-post għalkemm ir-raba' tiegħu jqabbad lil terzi jaħdmuh. Qal li dik ir-raba' li xtara Anthony Mercieca kienet tinħadem minn Salvu Cini miż-Żebbug iżda huwa ilu ma jara lil Salvu Cini għal dawn l-aħħar għoxrin sena f' dawn l-akwati. Qal li ġieli ra lil ibnu George Cini u dan l-aħħar ra lir-raġel tat-tifla tiegħu ċertu Kurun mix-Xewkija jaħdem din ir-raba'. Dan Kurun għandu l-bhejjem. Qal li din ir-raba' qed tinħadem bħala żergħa u ra lil din il-persuna mix-Xewkija taħsad iż-żergħa bit-tractor tiegħu.

Sostna li l-ħitan tas-sejjieħ huma fi stat ħażin ħafna. Spjega li huwa lmenta diversi drabi għax partijiet mill-ħitan qegħdin imwaqqa' ġo raba' fil-pussess tiegħu. Qal li Salvu Cini huwa pensjonant filwaqt li jaf li George Cini għandu ħanut tal-laħam u huwa biċċier.

In kontroeżami, huwa kkonferma li r-raba' li tmiss ma' dik li jaħdem Cini messet lil oħtu. Ikkonferma li dawn l-aħħar snin, ir-raba' li qiegħda f' idejn Cini nħadmet bħala żergħa. Sostna li missieru kien imur jilmenta minħabba l-ħitan imwaqqgħin li ġġarfu u waqgħu fir-raba' tiegħu. Sostna li huwa ma jafx jekk Anthony Mercieca jaħdimx raba' iżda kkonferma li dan huwa kuntrattur.

In rieżami, huwa spjega li missieru ilu mejjet bejn sentejn jew tlett snin. Sostna li Mercieca kien bena xi ħitan meta akkwista r-raba'. Spjega li kien hemm madwar ħames sigħan raba' jew tomna li ma tinħadimx.

George Cini xehed li tul l-aħħar sena ta' ħajjet missieru, din ir-raba' nħadmet minn tal-familja. Qabel li r-raba' tħalliet bħala żergħa. Spjega li huwa tefa' d-demel ġor-raba' u r-raġel ta' oħtu li għandu l-baqas, ħasad iż-żergħa. Ikkonferma li ommu għadha ħajja u xi ħadd minn uliedhom ġieli raqad għandhom minħabba l-eta' u bżonnijiet ta' missieru u ommu.

F' seduta oħra, huwa kkonferma li dan ir-raba' in kwistjoni huwa reġistrat mad-dipartiment ta' l-agrikoltura fuq ismu. Sostna li ilu jaħdem dan ir-raba' ħafna aktar minn għoxrin sena. Ikkonferma wkoll li huwa japplika għal sussidju kull sena. Qatt ma applika għal sussidju biex jirranġa l-ħitan. Spjega li huwa għandu fuq tletin tomna raba' rreġistrat fuq ismu. Sostna li kulħadd mill-familja tiegħu ħadem din ir-raba'. Ġieli kien hemm dwieli, ġieli basal, tadam u żergħa. F' dawn l-aħħar għaxar snin, din ir-raba' saret żergħa. Spjega li huwa għandu razzett tat-tiġieġ b' kapaċita ta' ħdax-il elf ras jew tlettax-il ras. Qal li dan ir-razzett joperah b' mod regolari.

Qal li għandu ħanut tal-laħam iżda fuq bażi ta' part time. Qal li huwa jiftaħ dan il-ħanut kuljum, ħlief nhar ta' Tnejn. Sostna li martu taħdem bħala ners u għandu żewġt itfal. Qal li wieħed minn uliedu biss għadu jistudja.

George Cini ppreżenta affidavit fejn spjega li huwa ilu bidwi full time mis-sena 1986. Qabel kien ukoll bidwi part time. Spjega li missieru kien bidwi u kellu razzett bil-baqar tal-ħalib. Hu u ħutu trabbew miegħu iżda huwa biss baqa' f' dak il-mestier, għalkemm ħutu s-subien spiss jgħinuh. Spjega li oħtu żżewwġet wieħed li għandu razzett tal-baqar. Spjega li f' din ir-raba' in kwistjoni, missieru kien jiżra tadam, dwieli, basal u ħxejjex oħra kif ukoll ġieli żergħa għal bhejjem. Qal li din ir-raba' dejjem inħadmet u għadha tinħadem. Spjega li dan ir-raba' huwa bagħli u f' sena għalhekk jistgħu jagħmlu wiċċ wieħed għaliex jiddependu mix-xita li tagħmel.

Ikkonferma li dawn l-aħħar snin, ir-raba' saret żergħa sabiex tintuża għal tiben jew magħlef u kif ukoll għal ġwież. Spjega li l-prezz taċ-ċereali għola u għalhekk riedu jibqgħu kompettitivi fis-suq, kellhom bżonn inaqqsu l-ispejjeż. Spjega li huma jkollhom bżonn

ħafna magħlef. Qal li huwa għandu bżonn ħafna raba' biex ikun jista' juża d-demel tat-tiġieġ. Spjega li d-demel huwa fertilizzant naturali li jsaħħah il-kwalita' tal-ħamrija.

Qal li huwa għandu problema bid-demel peress li ma għandhux biżżejjed raba' biex jitfa' d-demel ġo fih. In fatti għandu applikazzjoni pendenti mal-MEPA biex jestendi r-razzett tiegħu. Sostna li dan ir-raba' huwa essenzjali għall-għixien tiegħu u ta' ta' oħtu u anke parti mid-dħul jingħata lil ommu. Dwar il-ħitan tas-sejjieħ, dan sostna li dawn huma miżmuma fi stat tajjeb. Spjega li meta tagħmel ħafna xita, dawn jiġġarffu. Qal li l-manutenzjoni tal-ħitan issir fis-sajf. Sostna li meta missieru ħa r-raba' f' idejh, il-ftehim kien li ma kienx obbligat li jibni l-ħitan tas-sejjieħ iżda huma xorta waħda dejjem ħadu ħsiebhom. Spjega wkoll li l-bir li hemm fir-rampa huwa mgħotti b' ħorża. Qal li f' xi żmien, din il-ħorża nsterqet u kellhom idawwruha bil-ġebel.

Ikkonferma li huwa għandu ħanut tal-laħam u dana fetħu sabiex ikunu jista' jiġbor prezz aħjar għall-prodotti li jkollu kif ukoll sabiex jiġbor xi flus li kienu dovuti lilu minn proċessuri tat-tiġieġ. Sostna li f' xi żmien r-raħħala u l-produtturi batew minn diffikultajiet fin-negozji tagħhom minħabba n-nuqqas ta' domanda għal laħam taċ-ċanga in vsita tal-*mad cow disease.*

Qal li r-rikorrenti huwa kuntrattur imqabbad u bennej. Spjega li huwa kien ukoll għamel offerti f' din is-subbasta biex jixtri din ir-raba' peress li din ir-raba' hija mportanti ħafna għalih. Spjega li huwa sar jaf li r-rikorrenti jrid din l-għalqa biex jagħmel l-inġenji tiegħu ġo fiha peress li din l-għalqa tinsab mat-triq. Spjega li huwa in fatti akkwista raba' oħra mat-triq fi Triq San Leonardo fejn qed idaħħal l-inġenji tieigħu. Spjega tiegħu din l-għalqa li xtara r-rikorrenti għandha potenzjal ikbar miż-żewġ biċċiet raba' mertu ta' din il-kawża li qegħdin qrib wied u li ma jmissux flimkien. Spjega li huwa kien mar għal laqgħa li nżammet għand l-avukat tar-rikorrenti iżda missieru u huwa ma setgħux jaċċettaw kumpens u jċedu din ir-raba'.

In kontroeżami, huwa spjega li għandu ktieb tar-raba' u jaħdem madwar 33 tomna. Spjega li l-prodott ikun differenti. Ikkonferma li ċereali jagħmlu ħafna peress li l-prezz taċ-ċereali għola ħafna. Sostna li ma għadhomx idaħħlu xogħol fil-pitkalija. Spjega li ġieli kienu jagħtu x-xogħol tagħhom lil bejjiegħa privati wkoll. Sostna li huwa ma għandhux permess li jrabbi l-baqar. Missieru kellu permess tal-baqar. Sostna li lanqas ma għandhom permess li jrabbu għoġġiela. Ikkonferma li hu r-raġel ta' oħtu għandu l-baqar. Sostna li l-kwota tal-baqar missieru kien ittrasferiha lil xi ħadd Bezzina. Spjega li dan ir-raba' jinħadem mill-familja kollha skont il-bżonnijiet rispettivi tagħhom. Spjega li huwa jieħu l-qamħa ta' fuq biex jagħlef it-tiġieġ li jrabbi.

Sostna li miż-żergħa ġieli ħa wkoll missieru peress li kien irabbi xi nagħġa u fniek. Sostna li l-wiċċ tar-raba' kollu li għandu jaqsmuh hu u Ganni. Tenna jgħid li huwa applika mal-MEPA għal estensjoni tar-razzett tiegħu li ġiet approvata. Sostna li huwa jieħu s-sussidju. Sostna li x-xogħol mill-ħanut naqas għaliex kull supermarket illum ibiegħ il-laħam u prodotti oħra.

George Cini xehed f' seduta oħra fejn spjega li r-ritratti li eżebixxa juru lir-rikorrenti fuq il-lant tax-xogħol b' żewġ ħaddiema dejjem l-istess u bl-inġenji li juża. Spjega li huwa ma talab permess ta' ħadd biex ha dawn ir-ritratti. Ikkonferma li huwa jara lir-rikorrenti u lil ħaddiema tiegħu bl-inġenji.

George Cini xehed li għar-rigward ir-raba' 'Ta' Ħluq il-Kbira', din tinsab għand il-pussess tagħhom u missieru kien għamel pjaċir lil kuġin tiegħu iżda suppost hemm karta oħra li turi li reġgħet ġiet trasferita f' isem il-famija tiegħu.

Marcel Tabone in rappreżentanza ta' ETC xehed li Anthony Mercieca huwa reġistrat bħala *mason* u dan sa mill-1 ta' Jannar 1993. Grace Mercieca hija reġistrata bħala *nursing aid* mit-13 ta' Ottubru 1997. Sostna li Anthony Mercieca għandu erba' ħaddiema mpjegati miegħu, tnejn bħala full time u tnejn oħra bħala part time casual.

Il-Perit Gordon Vella spejga li ma hemm l-ebda applikazzjonijiet quddiem il-MEPA dwar il-proġett kontenut fir-rapport ippreparat minnu u ppreżentat fl-atti ta' din il-kawża. Sostna li dak ir-rapport jikkontejni skema biex wieħed jara x' inhu potenzjalment jista' jsir u dak li potenzjalment ma jistax isir. Il-Perit għadda biex ikkonferma r-rapport u d-dokumenti ppreparati minnu bil-ġurament tiegħu. Spjega li sa issa għad ma hemmx applikazzjoni, peress li hemm xi kwistjoni dwar il-pussess tar-raba'. Sostna li f' dan l-istadju, huwa illimita ruħu għal dak li jista' jiġi akkomodat fuq l-art. Sostna li huwa ma vverifikax jekk l-applikant jikkwalifikax għal tali proġett.

Mario Mizzi in rappreżentanza tal-MEPA ppreżenta l-*policies* li jirregolaw żviluppi u każijiet ta' serer li jkunu barra ż-żona ta' l-iżvilupp. Ikkonferma li l-applikant irid ikun *a farmer registered as an arable farmer with the Department of Agriculture.*

Oliver Magro in rappreżentanza tal-MEPA ppreżenta l-*policies* l-iktar riċenti relattivi meta tidħol applikazzjoni għal serer. Spjega li l-applikant irid ikun bidwi reġistrat, l-art trid tkun reġistata bħala art agrikola mad-Dipartiment tal-Agrikoltura, u trid issir konsultazzjoni ma' diversi entitatjiet oħra fost rekwiżiti oħra.

Spjega li fuq is-sit in kwistjoni nħareġ permess fuq ħajt tas-sejjieħ u biex jitneħħa xi debris. Ikkonferma li dan is-sit huwa mmarkat bħala żona agrikola minn naħa tal-MEPA u għandha valur ta' *natural vegetation.*

John Mercieca xehed li huwa ilu jaf li Salvu Cini kellu f' idejh żewġ biċċiet raba' fi Triq il-Knisja, Għasri. Qal li huwa miżżewweġ lit-tifla ta' Salvu Cini u għandu razzett tal-baqar. Qal li huwa ġieli mar jgħin fil-ħdim ta' din ir-raba'. Qal li din ir-raba' dejjem inħadmet. Spjega li huwa kien jagħti l-flus lil Salvu Cini tal-magħlef. Qal li sakemm dam ħaj Salvu, huwa dejjem ha l-istruzzjonijiet dwar din ir-raba' mingħandu. Ċaħad li din ir-raba' kienet ġmiem u nsista li l-prodotti dejjem ġew utilizzati. Ikkonferma li l-ħitan tas-sejjieħ huma fi

stat tajjeb ħafna u li dawn ġieli jiġġarrfu iżda mbagħad issir manutenzjoni tagħhom fis-sajf. Insista wkoll li din l-għalqa hija essenzjali għal familja tiegħu u bħala bidwi għandu bżonn li jkollu raba' fejn jitfa' d-demel, apparti li hija bżonnjuza għal magħlef.

In kontroeżami, huwa spjega li ilu midħla ta' din ir-raba'. Spjega li huwa kien jieħu l-magħlef biex jagħtih lill-annimali. Spjega li huwa jiftiehem ma' George. Spjega li huwa ġieli ta demel f' din ir-raba'. Spjega li missier il-mara tah ukoll baqar. Ikkonferma li ħuħ ġieli mar jgħinu f' din ir-raba'. Spjega li huwa jqabbad lil ħaddieħor biex jidres il-prodott. Spjega li joħorġu madwar tletin balla mill-kbar li jiswew madwar €35.

Il-Perit Anna Maria Attard Montalto spjegat li qabel ma rrediġiet ir-rapport tagħhom, kienet marret f' xi żmien qabel fuq is-sit in kwistjoni. Ikkonferma li f' waħda mill-porzjonijiet raba' hemm bir fit-triq. Ikkonfermat li biex tasal għal għalqa trid tita' ftit iktar 'il fuq. Spjega li rat xi knaten fit-triq iżda ma jidhriliex li kien qed jiġi msewwi xi ħajt f' dak iż-żmien. Spjegat li r-raba' in kwistjoni ġiet indikata lilha minn Anthony Mercieca li kien ukoll preżenti waqt l-aċċess. Sostniet li manutenzjoni fuq ħitan tas-sejjieħ għandha ssir b' mod regolari sabiex il-ħamrija tibqa' protetta.

Hija kkonfermat li l-bir kien mikxuf bla ħorża. Ikkonfermat li normalment il-manutenzjoni tal-ħitan issir fis-sajf. Iżda jekk jaqa' ħajt b' maltempata ma tistax tħalli l-ħajt imwaqqa' sas-sajf għaliex il-ħsara tikber. Sostniet li kien hemm iktar minn post wieħed fejn kien hemm ħitan imwaqqgħin.

Coronato Mercieca xehed li huwa jiġi hu r-raġel ta' waħda mit-tfal ta' Salvu Cini. Qal li huwa jgħin lil Ġanni Merceica li jkollu fir-razzett kif ukoll jgħinu fil-ħart u fiż-żriegħ tar-raba'. Ikkonferma li huwa ilu midħla ta' din ir-raba' mertu ta' din il-kawża għal madwar tletin sena. Qal li ġieli ġie mqabbad biex jaħrat din ir-raba' u huwa jikkonferma li din ir-raba' dejjem inħadmet kull staġun.

In kontroeżami, huwa spjega li ħuħ John Mercieca li miżżewweġ lit-tifla ta' Salvu Cini, ċerta Rita, għandu razzett tal-baqar tal-ħalib. Ikkonferma li għandu kwantita' ta' baqar. Ikkonferma li ħuħ jaħdem ukoll mal-Gvern. Spjega li Rita tgħin lil żewġha fir-razzett. Spjega li ħuħ ma għandhux raba' ieħor fuq ismu. Sostna li dan ir-raba' jsir żergħa għall-bhejjem. Spjega li huwa jkun involut fil-ħrit, fiż-żergħa, fil-ħsad u fl-ippakkjar. Spjega li huwa ma jitħallasx tax-xogħol, u ż-żergħa jeħodha ħuħ.

Grazielle Mercieca spjegat li hija *nursing aid* fuq bażi *full time*. Sostniet li żewġha jaħdem ir-raba' u li din ir-raba' mertu ta' din il-kawża qatt ma ratha qabel ma' nxtrat bis-subbasta. Ikkonfermat li żewġha huwa bennej u għandu ħaddiema impjegati miegħu. Sostniet li ma tafx jekk ir-raba' li għandhom fi Triq San Leonardu Rabat, Għawdex tinħadimx, għalkemm taf li hi u żewġha xtraw din ir-raba'. Ikkonfermat li żewġha ilu żmien twil fil-kostruzzjoni. Ikkonfermat ukoll li hi u żewġha għandhom flus il-bank. Tenniet tgħid li f' din ir-raba' hija trid tibni xi serer. Ikkonfermat li żewġha għandu xogħol regolari.

Alison DeGiorgio in rappreżentanza tal-Building Industry Consultative Council, spjegat li Anthony Mercieca applika għal skill card f' Novembru 2017 li ġiet mogħtija lilu. Din tirrigwarda l-liċenzja tal-bennej.

Charmaine Sultana Portelli xehdet li fl-2018, Simone Cini kellha gross salary ta' €43,577 iżda din naqqset għal €41,809.

In kontroeżami, hija kkonfermat li Simone Cini qed tistudja għal Masters.

Teddy Cefai xehed illi huwa biċċier u jforni l-laħam taċ-ċanga. Spjega li ilu jagħti l-laħam lil George Cini għal dawn l-ahhar 4 snin. Spjega li meta oħt George Cini toqtol bhima, George Cini jieħu nofsha. Spjega li huwa jagħti lil George Cini ċanga lokali.

Joseph Dingli xehed li l-bejgħ bejn negozju tal-ħanut tal-laħam u n-negozju tar-razzett tat-tiġieġ seta' jaqsmu iżda kien aktar diffiċli biex jissepara l-ispejjeż peress li hemm ċertu spejjeż li jappartjenu għaż-żewġ negozji.

Ikkunsidra

Dan il-Bord sejjer jibda biex iqis it-talbiet tar-rikorrenti fid-dawl ta' dak eċċepit mill-intimati u fid-dawl tal-provi prodotti.

Talba għal ripreża abbażi ta' allegazzjoni li saret ċessjoni ossia sullokazzjoni ta' din il-kirja a favur Geoge Cini jew a favur terzi

Dan il-Bord sejjer l-ewwel jeżamina l-kawżali mressaq ai termini ta' l-artikolu 4 (2) (c) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu jipprospetta sitwazzjoni fejn ir-raba' jkun ġie sullokat jew il-kirja tiegħu ġiet trasferita mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna oħra li ma tkunx xi kerrej ieħor ta' l-istess raba' jew membru tal-familja.

Dwar l-allegazzjoni ta' sullokazzjoni ta' din il-kirja, dan il-Bord iqis li fil-mori ta' din il-kawża, għalkemm ma ġew ippreżentati l-ebda rċevuti tal-ħlas tal-qbiela, jirriżulta li hemm qbil li din ir-raba' kienet imqabbla lil Salvu Cini, li jiġi missier George Cini. Jirriżulta wkoll li fi żmien li fih ġiet istitwita l-kawża, l-intimat Salvu Cini kien persuna avvanzata fl-eta'.

Il-Bord jissenjala li huwa leċitu li jiġu nkarigati terzi persuni biex semmai jagħtu daqqa t'id fil-ħdim ta' għelieqi. In fatti, kif rilevat mill-Qorti ta' l-Appell fil-21 ta' Ġunju 2006 fid-deċiżjoni fl-ismijiet Villa Fermaux Limited u Dernise Farm Limited vs Carmelo u Mary konjuġi Schembri, *"huwa komuni hafna s-sitwazzjonijiet fejn kerrej ta' raba li jkun wasal f'certa eta', jew ghax ma jkunx jiflah aktar jahdem ir-raba, jiddeċiedi li jaqsam ir-raba lokat bejn uliedu. Dan naturalment ghal motiv ukoll li jiskansa dissidji bejniethom ghal wara mewtu. F'kaz ta' qasma bhala*

din jinholqu relazzjonijiet ġuridiċi li jipproduċu l-effetti taghhom u huma vinkolanti inter partes. (Ara "Abela utrinque" (ibid.), Appell Inferjuri, 29 ta' Marzu 1996").

Raba' jista' jinħadem permezz ta' terzi u ma hemm xejn stramb jew straordinarju illi sid u nake f'dan il-każ kerrej iqabbad terzi bien jaħdmu r-raba' għalih, jekk dan ikun aktar vantaġġjuż. (Vide Giuseppe Bonnici vs Leonard Incorvaja, Prim' Awla, 3 ta' Ottubru 2003). Jekk ir-raba' jinħadimx mill-intimat innifsu jew tramite terzi ma tagħmilx differenza. Kif saput, ma hux eskluż fil-liġi li l-inkwilin jinkariga persuna oħra biex jaħdmu fir-raba' fl-interess tiegħu (Vide Joseph Zerafa vs Toni Casha, Appell, 10 ta' Mejju 2006 u Markiż Joseph Scicluna vs Joseph Bezzina et, Appell, 6 ta' Ottubru 1999). In fatti, f' Paolina Tanti vs Louis Cachia deċiża fil-11 ta' Jannar 2006, il-Qorti tal-Appell għamlet referenza għal Concetta Camilleri et vs Antonia Vella deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Ġunju 1988 fejn anke jekk mhux fl-istess sens identiku għal dan il-każ, il-ħsieb traċċjat huwa wieħed ferm rilevanti peress li hemm intqal:

"L-appellanti jissokta jikkwerela lill-Bord l-apprezzament li dan ghamel tal-provi. Huwa jtenni li, gjaladarba r-raba in lokazzjoni ghand ir-rikorrenti appellati kien jinhadem bl-assistenza ta' terzi, allura b'daqshekk huma kellhom diga' aktar raba milli fil-fatt kapaċi jahdmu huma personalment. L-enfasi li jaghmel l-appellanti qeghda fuq il-kelma "personalment". Issa huwa veru illi anke skond it-test tad-disposizzjoni applikabbli, u fuq riportata, il-ligi ssemmi din il-kelma aktar minn darba. Dan pero' ma ghandux ifisser li r-raba reklamat lura irid bilfors jinhadem mis-sid personalment jew minn membru tal-familja personalment, kif din il-kelma ordinarjament tfisser, u cjoe billi tiġi prostata l-hidma fiżika u materjali tas-sid jew tal-membru tal-familja tieghu;

Kif kellha okkażjoni tirritjeni l-Qorti ta' l-Appell, li maghha din il-Qorti tikkonkorda, l-interpretazzjoni ma ghandhiex tkun wahda strettisma. Inghad li b'dik il-kelma "ma jfissirx li jrid ikun is-sid jew il-familjari tieghu li fiżikament ikun/u ser jahdem/jahdmu r-raba li jkun, imma biss li s-sid jew il-familjari tieghu fiżikament jew permezz tal-mano d'opera ta' haddiehor fl-interess taghhom u inkarigati minnhom jahdmu huma r-raba de quo. Altrimenti sid ta' eta' avvanzata jew marid li ma jistax jahdem ir-raba hu minhabba l-eta' jew sahhtu u li m'ghandux familjari biex jahdmulu r-raba u li xorta ghandu bżonn ir-raba lura u jista' jimpjega bidwi jahdmhielu ikun prekluż milli jiehu lura r-raba lokat, liema eventwalita' ċertament mhux dak li evidentement riedet il-ligi aktar u aktar meta l-fatt li ma jistax jahdem personalment minhabba eta' avvanzata jew minhabba mard jista' fil-fatt jaccentwa l-bżonn ghar-ripresa ta' l-istess raba" – "Concetta armla ta' Giuseppi Camilleri et -vs- Antonia armla ta' Saverio Vella et", 30 ta' Gunju 1988.".

Il-Bord iqis li mill-provi prodotti, irriżulta li r-raba' kien oriġinarjament jinħadem minn Salvu Cini li xħin rtira u daħal fiż-żmien, hekk kif stqarr in subizzjoni, ħalla f' idejn ibnu George Cini biex jeħodlu ħsieb ir-raba' in kwistjoni. Kien jgħinu wkoll ir-raġel ta' bintu Rita, ċertu John Mercieca. Meta mbagħad l-istess Salvu Cini għadda a miglior vita, George Cini baqa' jaħdem din ir-raba' għal bżonnijiet tiegħu u ta' ommu flimkien mar-raġel ta' oħtu Rita. Dan jirriżulta mix-xhieda li ta George Cini. Huwa minnu li rriżulta mix-xhieda ta' John u Coronato Mercieca, li huma jaħdmu din ir-raba' mertu ta' din il-kawża, iżda tali

xhieda trid tiġi kkunsidrata fiż-żmien meta ngħatat u ċioe' fiż-żmien meta Salvu Cini kien ġia' miet. Fil-preżentata ta' din il-kawża, ir-raba' kienet tinħadem minn Salvu Cini li kien jinkariga lil terzi fosthom ibnu u r-raġel tat-tifla tiegħu Rita biex jaħdmu u jieħdu ħsieb din ir-raba'. B' daqshekk, ma jfissirx li saret xi ċessjoni jew sullokazzjoni ta' din ir-raba' ad insaputa tas-sid tar-raba'. Ir-rikorrenti ma rnexxilhomx jippruvaw din l-allegazzjoni tagħhom, peress li dak li jirriżulta mill-atti proċesswali huwa li Salvu Cini kien l-inkwilin li meta daħal fi żmien irrikorra fuq ibnu u fuq terzi sabiex jagħtuh daqqa t' id fil-ħdim u kultivazzjoni ta' din ir-raba'.

Fil-mori tas-smigħ ta' din il-kawża, irriżulta wkoll li wara l-mewt ta' Salvu Cini, George Cini baqa' jaħdem din ir-raba' billi flimkien mar-raġel ta' oħtu John Mercieca, jiżirgħu żergħa għal magħlef ta' l-annimali. George Cini spjega li huwa wkoll jpoġġi d-demel li jkollu mir-razzett tat-tiġieġ u jieħu wkoll parti mill-prodott għall-għalf tat-tiġieġ. Kif ġia' ngħadd, ma hemm xejn illeċitu li l-inkwilin jinkariga terzi biex jgħinuh fil-ħdim ta' l-istess raba'. Irriżulta wkoll li din ir-raba' hija reġistrata fuq l-istess George Cini u huwa jirċievi sussidju fuqha wkoll b' mod regolari.

Fid-dawl tal-proci prodotti, il-Bord iqis li r-rikorrenti ma rnexxielhomx jippruvaw li saret xi tip ta' sullokazzjoni a favur ta' George Cini u/jew terzi.

Talba għal ripreża abbażi ta' allegazzjoni li ġiet arrekata ħsara fir-raba' mertu ta' din il-kirja

Dan il-Bord sejjer issa jeżamina t-talba tar-rikorrenti fid-dawl ta' dak li jistipola l-artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-15 ta' Lulju 2009 fl-ismijiet Vivien armla tal-Markiż Anthony Cassar Desain et vs Carmel Vella li rriproduċiet u kkonfermat dak li qal il-Bord fis-sentenza tiegħu filwaqt li żiedet ma' dak li ntqal:

"F'dan il-kuntest il-principji li jirrizultaw mill-provvedimenti tal-ligi huma li:-

· Il-kerrej ghandu obbligu li jinqeda bil-haga mikrija u jahdem ir-raba' bhala missier tajjeb talfamilja (Art. 1554 u 1555 tal-Kodici Civili) u m'ghandux jinqeda biha b'mod li jista' jgib hsara lil sid il-kera;

· Iwiegeb ukoll ghal "…tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu." (Artikolu 1561 tal-Kodici Civili);

· Il-kerrej ghandu l-obbligu li f'gheluq il-kirja jirritorna l-haga mikrija fi stat tajjeb;

· L-obbligazzjoni li ghandu l-kerrej li jirritorna lura l-haga fi stat tajjeb, hemm ukoll l-obbligu li "….li jikkunsinna l-haga, u li jikkonservaha salkunsinna." (Artikolu 1126 tal-Kodici Civili).

· "Il-ligi hi severa ma min jitraskura l-obbligu li jżomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-hitan tar-raba għax hi konxja mill-importanza tagħhom għallpreservazzjoni tal-ħamrija u bħala lqugħ għall-elementi. Timponi għal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima ta' l-evizzjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu" (Carmela Aquilina vs Tereza Magro deciża fil-25 ta' Gunju 1996) Ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Imħallef P. Sciberras) fil-kawża Joseph Zerafa vs Toni Casha deciża fl-10 ta' Mejju 2006.....

... It-tieni motiv ta' aggravju avvanzat jolqot il-mertu talkawżali tal-ħsarat u tal-ksur tal- kondizzjonijiet li dwarha lBord deħrlu, fuq il-fatti valutati, li kienu jeżistu lpresupposti tal-vjolazzjoni tad-dixxiplina normattiva fittermini ta' l-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kapitolu 199. Proprju, 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 ilqbiela u jinsisti għall-isfratt tal-gabillott mir-raba'. Skond ilfehma 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 wieħed ifassal gwidi generali li jgħoddu indistintement għal kazijiet kollha;

Issa ma jistax ikun negat illi fost l-obbligi generali imposti mill-Kodici Civili fuq l-affittwarju hu kompriz, anke bħala konsegwenza naturali tat-tehid in lokazzjoni tar-raba', lobbligu li jikkostudixxi kif jixraq il-ħaga mikrija, ossija, filkaz ta' raba', li jagħmel dik l-attivita` necessarja għallaħjar manutenzjoni tar-raba', sew redditizja bid-debita kultivazzjoni, sew fl-istruttura sħiħa tagħha, kompriz lintegrita` tal-ħitan li jiccirkondawha;

Fuq din l-aħħar osservazzjoni hi t-tezi ta' l-appellanti illi hu ma kienx responsabbli mit-tiswija tal-ħitan għaliex ilkuntratt originarju ta' l-affitt ma kienx jaħseb espressament għal kondizzjoni konsimili, u la dan kien hekk, l-inkombenza ta' dik it-tiswija kienet fuq sid ir-raba'.

Wieħed jifhem illi din it-tezi qed tigi propunjata biex tinnewtralizza jew tpaci dik l-inkombenza l-oħra dettata mill-Kodici Civili fl-Artikolu 1561 illi trid li "l-kerrej iwiegeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jigru matul it-tgawdija tiegħu, meta ma jipprovax li dan it-tgħarriq jew ħsarat graw mingħajr ħtija tiegħu". Kif taraha din il-Qorti, ankorke dan huwa hekk, il-kerrej, li wkoll b'obbligu kien tenut juza u jikkonserva l-ħaga uti bonus paterfamilias, ma jistax javvalla ruħu mill-eccezzjoni inademplenti non est ademplendum biex jiggustifika n-nuqqas tiegħu ta' dan listess obbligu. Multo magis, imbagħad, fejn hu jkun baqa' passiv u ma jkunx ezercita ruħu biex igiegħel lil sid ir-raba' biex dan jezegwixxi r-riparazzjonijiet ta' certa entita` hu, u a spejjez tiegħu. Dritt dan koncess lilu minn disposizzjonijiet varji taħt il-Kodici Civili. Ara Artikoli 1541 u 1543, fost oħrajn."

Dan il-Bord iqis li waqt is-smigħ ta' din il-kawża, qatt ma ntalbet il-ħatra ta' membri tekniċi sabiex teżamina l-istat li fih tinsab din ir-raba' b' mod partikolari l-ħitan tagħha. Da parti tagħhom, il-partijiet ippreżentaw żewġ rapporti redatti minn periti ex parte, il-kontenut ta' liema rapporti ma jikkombaċawx flimkien. In fatti, ir-rikorrenti ppreżentaw rapport ippreparat snin wara l-preżentata ta' din il-kawża u li jsostni li l-ħitan mhumiex fi stat tajjeb. Ir-rikorrenti ressqu żewġ xhieda li jiġu mill-istess rikorrenti li sostnew li l-ħitan ta' din ir-

raba' ma kinux fi stat tajjeb iżda li mbagħad fil-kontroeżami li sarilhom, ammettew li huma kienu ilhom żmien ma jersqu ġo din ir-raba'. Mill-banda l-oħra, l-intimati ppreżentaw rapport tal-perit ta' fiduċja tagħhom li sostna li l-ħitan huma miżmuma fi stat tajjeb. George Cini u John Mercieca u ħuħ xehdu li l-ħitan huma miżmuma fi stat tajjeb. Da parti tiegħi, Salvu Cini kien insista li ma kellu l-ebda obbligu li jieħu ħsieb il-ħitan peress li l-ftehim kien li l-ħitan ma kellhomx jiġu msewwija minnu.

Dan il-Bord qies ukoll li kien hemm allegazzjoni li kien hemm bir li tħalla mikxuf u żdingat iżda li sussegwentement, sarlu xi ġebel madwaru.

Dan il-Bord iqis li ma għandhux quddiemu provi biżżejjed li jwassluh għal konvinċiment rikjest sabiex jilqa' t-talba tar-rikorrenti abbażi ta' dan il-binarju. Għalhekk, anke minn dan il-lat, it-talba tar-rikorrenti tfalli wkoll.

Talba għal ripreża abbażi ta' bżonn tar-rikorrenti

Dan il-Bord issa sejjer ikompli biex iqis r-raġuni mressqa mir-rikorrenti u ċioe' li huwa għandu bżonn din ir-raba' għal bżonnijiet tiegħu u tal-familja tiegħu. Kif jinsab spjegat fis-sentenza fl-ismijiet "Jane armla minn John Mary Calleja et -vs- Francesco Calleja et", Appell, 6 ta' Ottubru 2000, l-iter proċedurali li għandu jsegwi l-Bord huwa is-segwenti:-

"(a) Il-Bord kellu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba kien jehtiegu biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja. Din il-prova kellha ssir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera;

"(b) Il-kerrej kellu mbaghad jipprova li r-raba in kwistjoni kien fonti important ta' l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu;

"(c) Jekk dan l-element jigi sodisfacentement pruvat mill- kerrej, il-Bord kellu jikkonduci l-ezami komparattiv li l-ligi tesigi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh.";

Imbgħad, kif intqal, fis-sentenza tad-9 ta' Lulju 2008 fl-ismijiet Giovanna Spiteri et vs Loreto Zerafa et, deċiża mill-Qorti tal-Appell, il-Bord irid jagħmel serje ta' konsiderazzjonijiet ukoll, kif indikat mill-istess Qorti tal-Appell meta qalet is-segwenti:

"*Mill-iskorta tad-diversi decizjonijiet, ta' l-imghoddi u tal- prezent, jidher li linterpretazzjoni l-aktar akkurata li tiddixxendi mill-precitat artikolu tal-ligi hi dik kif hawn taht sintetikament rifless:-*

(1) Ir-rekwizit tal-bzonn hu wkoll sodisfatt bid-dikjarazzjoni guramentata tarrikorrenti. Ara "Andrea Zammit et -vs- Carmelo Bonnici", Appell, 13 ta' Novembru, 1979;

(2) Il-bzonn ma ghandux ikun wiehed impellenti jew urgenti imma ragonevoli jrid ikun. Dan fis-sens li r- rikorrenti jrid tassew jissodisfa lill-Bord li hu jrid jiehu r- raba lura ghal skopijiet agrikoli. Mhux bizzejjed, allura, is- semplice dikjarazzjoni generika maghmula mir-rikorrenti li ghandu bzonn ir-raba' ghalih. Ara f'dan is-sens "John Zammit et -vs- Salvatore Falzon et', Appell, 5 ta' Novembru, 1996;

(3) "Indubbjament, il-bzonn ekonomiku, u cjoe il-htiega li s-sid jirriprendi l-pussess tal-fond biex jahdmu hu u jzid l- introjtu tieghu u tal-familja hu forsi l-iktar wiehed ovvju u indiskutibbli. Mhux eskluz pero` li jista' jkun hemm ukoll bzonnijiet ohra inqas apparenti, imma daqstant iehor validi, biex jawtorizzaw ir-ripresa tal-fond mis-sid li jehtieglu jipprova li t-talba tieghu ma kienetx kapriccjuza imma kienet immirata biex tissodisfa l-bzonn tieghu jew talfamilja tieghu". Vide "Anthony Abela et -vs- Francis Degabriele", Appell, 9 ta' Lulju, 1999;

(4) Fi kliem iehor il-bzonn irid ikun genwin u in bona fede u mhux intenzjonat biex is-sid japprofitta ruhu halli wara li jottjeni r-raba' jispekulah favur haddiehor. Ara "Evangelista Xuereb -vs- John Agius proprio et nomine", Appell, 16 ta' Novembru, 1976."

Fis-sentenza tal-15 ta' Ottubru 2003, dan il-Bord kif diversament ippresedut fil-kawża fl-ismijiet Gaetano Grech (senior), Gaetano Grech (junior), Giuseppi Grech, Pawlu Grech u Anthony Grech vs Carmelo Sultana qal:

"Huwa maghruf illi sabiex wiehed jirnexxi f'talba simili ghar-ripresa ta' art agrikola biex tinhadem mir-rikorrenti jew xi membru tal-familja tieghu, jenhtieg li jigu sodisfatti tliet rekwisiti, u cioe' illi:

(i) is-sid irid jipprova l-bzonn tieghu;

(ii) jekk jigi pruvat dan il-bzonn, il-Bord jara jekk id-dhul mir-raba jikkostitwix fonti mportanti ghall-ghixien ta' l-inkwilin, u

(iii) f'kaz affermattiv il-Bord irid imbaghad jizen il-hardship rispettiv tal-partijiet u jara minn minnhom jista' jbati l-iktar jekk it-talba tigi accettata nkella rifjutata.

…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-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'…." (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)

Fis-sentenza tat-28 ta' Frar, 2005 fl-ismijiet Nikola Camilleri f'ismu proprju u bħala prokuratur tal-imsiefra Doris Zahra, Carmen mart George Grech, Lourdes mart Alfons Abela, Paul u Francis, ilkoll aħwa Camilleri vs Frans Azzopardi, dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, għamel referenza għas-segwenti ġurisprudenza:

"In re "Grezzju Caruana et vs Giuseppi Degabriele" deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (3 ta' Novembru, 2004) intqal:

"Jinsab spjegat fis-sentenza fl-ismijiet "Jane armla minn John Mary Calleja et vs Francesco Calleja et", Appell 6 ta' Ottubru, 2000 illi skond it-test tal-ligi…. l-iter processwali li kellu allura jigi segwit mill-Bord kien is-segwenti:

a) Il-Bord kellu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba' kien jehtiegu biex jigi uzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja. Din il-prova kellha ssir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera;

b) Il-kerrej kellu mbaghad jipprova li r-raba in kwistjoni kien fonti importanti ta' l-ghixien tieghu u talfamilja tieghu;

c) Jekk dan l-element jigi sodisfacentement pruvat mill-kerrej, il-Bord kellu jikkonduci l-ezami komparattiv li l-ligi tesigi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibaghti aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh".

Issa kwantu jolqot il-proposizzjoni nkwadrata taht (a) ……, jinsab deciz illi d-disposizzjoni tas-subinciz 2(a) ta' lartikolu 4 tistabilixxi bhala prerekwiziti sine qua non ghar-ripresa tal-fond fuq din il-kawzali (a) li r-ripresa tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli; (b) illi sid il-kera kien qed jitlob ripresa tieghu biex juza r-raba personalment jew biex jigi uzat minn xi membru tal-familja tieghu personalment; (c) li allura l-persuna, kwalifikata skond din iddisposizzjoni biex taghmel uzu minn raba tkun gabillott – "Mario Mizzi et vs Victor Stellini" Appell, 23 ta' Gunju, 2000.

Dwar il-frazi fonti importanti ghall-ghixien tieghu u talfamilja l-istess sentenza tissokta: "Dan ifisser illi l-inkwilin jista' jinvoka u jootjeni l-protezzjoni shiha tal-ligi kontra lizgumbrament, biss jekk qabel xejn jipprova li r-raba hu parti importanti ghall-ghixien tieghu. Mhux bizzejjed illi r-raba ghall-inkwilin jkun parti importanti ta' dhul; irid ikun parti importanti ta' l-ghixien. Dana fis-sens illi jekk jonqos dak id-dhul, il-mezzi tal-ghixien tieghu kienu ser ikunu markatament pregudikati, anke jekk mhux necessarjament b'mod determinanti jew vitali. Din il-prova trid skond il-ligi ssir mill-inkwilin. "Giuseppe Mizzi et vs Joseph Sacco", Appell 31 ta' Mejju, 1996, "Nazzareno Farrugia vs John Aquilina", Appell 29 ta' April, 1996.

14. L-ewwel haga li s-sid irid jipprova huwa l-bzonn:

"L-ewwel rekwizit biex sid jitlob ir-ripreza ta' pussess ta' fond hu x'inhu ghall-okkupazzjoni tieghu taht din id-disposizzjoni tal-ligi huma illi hu 'requires' li jaghmel hekk.

Din id-disposizzjoni kienet giet modellata fuq il-ligi Ingliza tal-1933. Huwa car li l-kelma 'requires' tindika bzonn, mhux semplici xewqa jew preferenza. Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qieghed jagixxi in buona fede imma anke li hu ghandu bzonn jirriprendi l-pussess tal-fond. Mhux mehtieg li tigi provata necessita' assoluta izda ugwalment hu cert illi jrid jigi pruvat grad ragonevoli ta' bzonn (Vol XLVI -1-254).

Dan l-insenjament ta' din il-Qorti jirrigwarda terminu analogu, f'disposizzjoni fil-kap 69, imma hu certament applikabbli mutatis mutandis ghal kaz taht ezami". (Portelli et vs Saliba, Appell mill-Bord, 13 ta' Jannar, 1999)."

X'ħin dan il-Bord jiġi biex jikkonsidra l-provi prodotti, jirriżulta illi r-rikorrenti huwa bennej li jimpjega ta' l-anqas żewġ ħaddiema miegħu fuq bażi full time. Il-mara tiegħu taħdem bħala *nursing aid*. Skont ir-rikorrenti, ix-xogħol tal-bini naqas maż-żmien u huwa jixtieq li jibdel il-mestier u jagħmel proġett ta' bini ta' serer. Madanakollu, nonostante t-trapass taż-żmien u l-pendenza ta' din il-kawża, ir-rikorrenti baqa' jaħdem ta' bennej u ma ressaq l-ebda prova li għamel xi applikazzjoni jew beda jaħdem xi raba' jew jadegwa ruħu għall-mestier tal-biedja, li huwa wkoll mestier ta' ċertu strapazz. Lanqas ressaq xi prova oħra dwar jekk bediex jaħdem biex jibda jattwa l-proġett li allegatament għandu f' moħħu.

Tressqu wkoll provi li r-rikorrenti akkwistaw raba' oħra agrikola iżda li minflok bdew jaħdmuha, qed jutilizżawha bħala post fejn qed jipparkjaw l-inġenji tagħhom relatati mal-bini. Lanqas ma ġie ppruvat li r-rikorrenti ħa xi passi fejn irreġistra ruħu bħala part time jew full time farmer u kulma kellu reġistrat għal sussidju kienet biċċa raba' fix-Xewkija Għawdex, li ġiet reġistrata f' ismu ftit xhur wara l-preżentata ta' din il-kawża, u liema raba' lanqas għadha hekk reġistrata peressli tneħħiet minn tali reġistrazzjoni wara li għaddew sentejn u ma ntalabx sussidju.

In konkluzzjoni, mill-provi miġbura dan il-Bord huwa tal-fehma li ma tressqux provi konvinċenti li r-rikorrenti għandhom bżonn raġonevoli li jirriprendu l-pussess tal-fond. Billi r-rekwiżit tal-bżonn da parti tar-rikorrent ma ġiex sodisfaċentement ippruvat, dan il-Bord ma għandhux għalfejn jeżamina kemm ir-raba in kwistjoni jista' jitqies bħala fonti mportanti tal-għixien ta' l-intimati u tal-membri tal-familja tagħhom u kif ukoll lanqas ma għandhu għalfejn jidhol fl-indaġini dwar il-hardship rispettiv tal-partijiet. In fatti, f' dawn iċ-ċirkostanzi m'huwiex mistenni mill-Bord li jagħmel eżami komparattiv ta' min bejn is-sid u l-kerrej ser isofri l-iktar tbatija (ara sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fil-kawża fl-ismijiet Anthony Abela et vs Francis Degabriele deċiża fid-9 ta' Lulju 1999).

Decide

Għar-raġunijiet hawn fuq sottomessi, dan il-Bord qed jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati.

Spejjeż għandhom jiġu sopportati interament mir-rikorrenti.

(ft) Dr. Simone Grech
Chairman

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

09.06.2023 – Bord2.2009 – Mercieca Anthony et vs Cini Salvatore et
7076