MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tal-15 ta' Ottubru, 2003

Rikors Numru. 10/1992/1

Rikors Numru 10/1992

Gaetano Grech (senior), Gaetano Grech (junior), Giuseppi Grech, Pawlu Grech u Anthony Grech

vs

Carmelo Sultana

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma proprjetarji ta' cirka erba' mija u sebghin metri kwadri (470m^2) raba msejjah "Tal-Gebla l-Hamra", li qieghed fil-limiti tax-Xaghra, Ghawdex,

konsistenti f'zewg porzjonijiet, li ma humiex attigwi - wahda tal-kejl ta' cirka mija u sebgha u tmenin metru kwadru (187m^2) u konfinanti mill-grigal ma' beni f'idejn l-istess intimat, lvant u nofsinhar ma' beni ta' l-istess rikorrenti u l-ohra tal-kejl ta' cirka mitejn u tlieta u tmenin metru kwadru (283m^2) u konfinanti mill-grigal nofsinhar u lvant ma' beni ta' l-istess rikorrenti u punent ma' sqaq ezistenti, liema raba huwa mqabbel ghand l-istess intimat bil-qbiela ta' lira (Lm1) fis-sena li jithallsu kull sena b'lura fil-hmistax (15) ta' Awissu;

Illi l-esponenti jridu jirriprendu l-pussess lura ta' l-istess raba u dana peress illi huma jehtiegu l-istess raba sabiex jigi uzat ghal skopijiet agrikoli minnhom personalment u mill-membri tal-familja taghhom u dana peress illi huma wkoll bdiewa registrati, irabbu l-bhejjem u ghandhom ukoll il-kwota taghhom ta' halib u ghalhekk jehtiegu l-istess raba sabiex jahdmuh bl-iskop li l-wicc tieghu jutilizzawh bhala maghlef u ikel ghall-bhejjem taghhom li huma bosta;

Illi min-naha tieghu l-intimat jahdem mal-Gvern ta' Malta, m'ghandux bzonn l-istess raba la huwa personalment u lanqas il-membri tal-familja tieghu, ghandu raba iehor fil-pussess tieghu u ghalhekk l-istess raba m'huwiex fonti importanti tal-ghejxien la ghalih u wisq anqas ghall-membri tal-familja tieghu.

Talbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom li jirriprendu lura l-pussess tar-raba hawn fuq deskritt wara l-iskadenza li jmiss u cioe' wara l-hmistax (15) ta' Awissu tas-sena korrenti u dana taht dawk il-provvedimenti li l-istess Bord jidhirlu xierqa, inkluz dak li, jekk ikun il-kaz, jigi llikwidat kwalunkwe kumpens talvolta dovut lill-intimat skond il-ligi.

Ra r-Risposta ta' l-intimat fis-sens illi:

1. Fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu taghhom ghar-raba imsemmi fir-rikors.

2. Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda billi ma hux minnu li hum ajinhtiegu r-raba ghall-uzu perosnali taghom u zgur li l-bzonn ta' l-esponenti huwa ferm ikbar minn dak tar-rikorrenti.

Ra r-rapporti tal-membri teknici tal-Bord.

Ra l-verbal tieghu tat-3 Dicembru 1997 fejn laqa' t-talba tar-rikorrenti li l-provi f'dan ir-Rikors jghoddu wkoll ghar-Rikors Nru 11/1992 fl-ismijiet: "Gaetano Grech et vs Loreto Sultana" pendenti quddiem dan il-Bord ukoll.

Ra n-Noti ta'l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ra l-atti l-ohra kollha tal-kaz, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrenti qeghdin jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja ta' l-art indikata fl-istess Rikors u r-ripresa taghha peress illi din jinhtieguha sabiex tinhadem minn wiehed minnhom u cioe' Gaetano Grech (junior) sabiex fiha jkabbar iz-zergha bhala maghlef ghall-baqar li jrabbi bhala rahhal.

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.

Pero' qabel ma wiehed jidhol sabiex jezamina l-grad tal-bzonn tar-rikorrent, trid tigi ventilata l-ewwel risposta ta' l-intimat dwar il-prova tat-titolu tieghu fuq l-art in kwistjoni. Din il-prova saret sodisfacentement bil-kopja ta' l-att ta' akkwist ta' l-art in kwistjoni li giet epprezentata f'dawn l-atti.[1]

Fil-kaz in ezami jirrizulta illi l-art in kwistjoni hija mehtiega minn wiehed mill-komproprjetarji biss, u cioe' Gaetano Grech (junior) li ghandu r-razzett bil-baqar kif gia msemmi. Dan il-punt gie trattat mill-Qorti ta' l-Appell[2] li qalet hekk:

"*……dak li l-legislatur ried jassikura b'din id-disposizzjoni*[3] *huwa li s-sid li jirreklama l-art ghall-uzu ta' skopijiet agrikoli, fil-fatt ikun ser juzaha hu personalment jew membru tal-familja tieghu, u mhux wara li jottjeniha jispekulaha favur haddiehor. Il-Ligi ma rieditx li komproprjetarju genwinament mixtieq u rizolut li jahdem l-art hu stess ma jkun jista' qatt jottjeniha semplicement ghax il-komproprjetarju l-iehor (allavolja kuntentissimu li jahdimha siehbu li jehtiegha) mhux ser jahdimha hu ukoll…. Il-ligi ma rieditx li ghar-ripresa ta' pussess ta' l-art iridu bil-fors ikunu ser jahdmuha l-kompropejtarji kollha…. Il-ligi hi sodisfatta jekk l-art tinhtieg biex tinhadem minn komproprjetarju wiehed, basta genwinament u salv naturalment li jikkonkorru r-rekwiziti l-ohra tal-ligi*."

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-kema*

[1] Ara kopja ta' kuntratt in atti Nutar Jospeh Henry Saydon tat-23 ta' Jannar 1977 esebit bhala Dok.GC a fol. 72 tar-Rikors Nru.11/192 fl-ismijiet: Gaetano Grech et. v. Lorento Sultana
[2] E.Xuereb v.J.Agius: 16.1.1976
[3] art.4(2)(a) tal-Kap.199

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'….*" [4]

Jirrizulta mill-provi prodotti illi Gaetano Grech (junior) huwa bidwi registrat *full-time* bla ebda professjoni jew introjtu iehor hlief dak tat-trobbija tal-baqar, bil-kwota tieghu tal-halib[5] u jghid li jehtieg din ir-raba biex jiehu minnha il-maghlef ghal dawn il-baqar. Minhabba n-numru mdaqqas ta' rjus li ghandu, jinhtieg dejjem aktar ghalf. Mir-raba li ghandu f'idejh jiehu madwar sebat elef (7000) balla ghalf, filwaqt illi huwa jinhtieg mal-hdax-il elf (11,000) balla. Id-differenza jkollu ghalhekk jixtriha. Dan gie anke konfermat minn zijuh ir-rikorrenti Anthony Grech[6] u minn Joseph Zammit[7] u Alfred Buttigieg[8]. Huwa minnu illi r-rikorrenti Gaetano Grech ghandu f'idejh hafna raba' sew proprjeta' tieghu, mikrija jew mislufa, li fil-parti l-kbira jikkoltivaha zergha ghall-maghlef tal-bhejjem tieghu, u r-raba in kwistjoni ma tista' qatt taghmel xi differenza kbira fil-produzzjoni ta' dan l-ghalf. Imma kif jispjega fid-deposizzjoni tieghu, huwa ghandu bzonn ir-raba mikri ghand l-intimat anke sabiex ikun jista' jidhol b'aktar facilita' bl-ingenji kbar tieghu fid-disat itmiem raba li ghandu fl-istess inhawi:

"… *access m'ghandix u meta hbatt nghaddi, gie wiehed minnhom jipprova jzomni u domt hafna nahartu b'mohriet zghir u naqtghu u nohorgu fuq dari u kont inbati hafna*."[9]

---

[4] 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

[5] garra nru.350
[6] ara deposizzjoni tat-3.12.1997 fir-Rikors Nru.11/1992
[7] ara deposizzjoni ta' l-10.03.1993 fir-Rikors Nur.10/1992
[8] ara deposizzjoni ta'l-10.03.1993 fir-Rikors Nru.10/1992
[9] ara depoiszzjoni tad-29.04.1998 fir-Rikors Nru.10/1992 u pjanta esebita a fol.67 ta' l-istess process

Ic-Chairman jaqbel ma' dak li jikkontendu r-rikorrenti fin-Nota ta' l-Osservazzjonijet taghhom illi din ir-raguni, sakemm hija relatata ma' skopijiet agrikoli, hija wkoll bzonn legittimu ghar-ripresa ta' art imqabbla. Kif jispjegaw fl-istess Nota:

" *….il-fatt li ghandu bzonn ir-raba de quo mhux biss ghall-wicc li jista' jiehu minnu, imma biex ikun jista' juzufruwixxi mir-raba kontigwu, ferm ikbar, u li huwa tar-rikorrent u fil-pussess tieghu, izid sostanzjalment l-utilita' ta' dan ir-raba ferm akbar mill-qies tieghu*."[10]

Dan huwa appuntu t-thaddim tal-principju illi: "**the best conditions of husbandry are created when the holder of the land fills the role of both owner and cultivator**"[11] li nsibuh jigi applikat fir-Rikors "N. Saliba v F. Sant Cassia"[12] fejn il-Bord ha in kunsiderazzjoni l-fatt illi l-intimat li kien bidwi *full-time*, bil-konsolidazzjoni tar-raba in kawza ma' iehor li kellu f'idejh, kien sejjer ikun jista' jkabbar ferm il-produzzjoni mhux biss tar-raba in kwistjoni, imma anke tar-raba l-ieher li kellu f'idu u b'hekk ikun jista' jaqdi d-domanda ghall-prodotti tieghu.

L-intimat jixhet dubbju fuq kemm dan il-bzonn tar-rikorrenti huwa genwin, minhabba l-fatt illi ir-raba li r-rikorrenti ghandhom fl-inhawi ta' dak in kwistjoni kemm-il darba rawh zdingat. Wiehed pero' ma jridx jinsa illi r-rikorrenti *ex admissis* juzaw ir-raba taghhom kwazi esklussivament ghall-kultivazzjoni taz-zergha, u ghalhekk fl-istaguni l-ohra ir-raba necessarjamnet ser ikun mitluq. Hekk ukoll spjega l-istess rikorrent Geatano Grech x'diffikolta jkollu biex jidhol gewwa dan ir-raba bl-ingenji goffi tieghu minhabba li m'ghandux access adegwat u ghalhekk ma jistax jikkoltivah kemm jixtieq.

Billi r-rekwizit tal-bzonn da parti tar-rikorrent gie sodisfacentement ippruvat, il-pass li jmiss huwa li jigi ezaminat kemm ir-raba in kwistjoni jista' jitqies bhala fonti

---

[10] ara Nota ta' l-Osservazzjonijet tar-rikorenti a fol. 116 tar-Rikors Nru.10/1992

[11] Abensur and Moral-Lopez:Principles of Land Tenancy Legislation:FAO,Rome 1966

[12] transatta quddiem il-Qorti ta' l-Appell fil-15.07.1969

mportanti tal-ghixien ta’ l-intimat. Kif tajjeb qal l-intimat, dan il-Bord ma jridx jissodisfa ruhu biss jekk ir-raba *de quo* tikkostitwix il-fonti principali ghall-ghixien ta’ l-intimat, imma bizzejjed jekk tikkostitwixxi **fonti importanti** tal-ghixien tieghu u tal-membri tal-familja tieghu.[13] Mill-provi jirizulta illi l-intimat skilled labourer mal-gvern, illum qed joqrob l-eta’ tal-pensjoni u ghandu tlett itfal li ghadhom jghixu mieghu. Tnejn minnhom jahdmu *full-time* u l-iehor *part-time* biss. Ir-raba in kwistjoni jahdimha regolarment ghall-prodotti tal-kcina u gieli utilizza l-wicc taghha darbtejn f’sena. Fiha jkabbar prodotti ghall-bzonnijiet tal-familja u jekk ikun hemm xi haga zejda jbieghha l-pitkalija. Dawn is-sighan u nofs jinsabu ezattament mad-dar residenzjali tieghu, u apparti din ir-raba ghandu biss sighan u nofs raba, iehor f’idejh. M’hemmx dubbju illi l-intimat qieghed jaghmel l-ahjar uzu possibbli mir-raba mikrija lilu, anke minhabba s-sors tajjeb ta’ irrigazzjoni li ghandu permezz ta’ zewg spieri li hemm fil-post u dan jirrizulta anke mir-rapport tal-membri teknici.[14] Madankollu fid-deposizzjoni tieghu tat-2 ta’ Gunju 1993 ammetta illi ma jdahhalx aktar minn kemm jiswew sittin lira (Lm60) prodotti fis-sena. L-intimat ma regghax qal kemm idahhal minn din ir-raba meta xehed aktar ricentement, imma anke jekk jigi ammess illi llum minhabba l-gholi tal-hajja jdahhal anke d-doppju, zgur illi dan m’hu xejn hdejn is-salarju tieghu mal-gvern li ghaxar snin ilu kien ta’ mija u sebghin lira (Lm170) fix-xahar[15] u llum hu certament ferm aktar minn hekk. It-tfal ta’ l-intimat, ghalkemm ghadhom jghixu mieghu, kollha ghandhom l-introjtu partikolari taghhom, u ghalhekk ma jiddependux fuq id-dhul ta’ missierhom ghall-ghixien taghhom

Ghalkemm naturalment din ir-raba xi tip ta’ benficcju thallilu, u ma jixtieqx jitlifha anke ghax hija komda ghalih billi tmiss mad-dar fejn joqghod, in-nuqqas taghha ma huwa ser jaghmel ebda bidla sinjifikanti fil-kwalita’ ta’ hajja tieghu. L-istess bhalma qal dan il-Bord f’cirkostanzi pjuttost simili, fejn ir-raba f’idejn l-intimati kienet anke ikbar:

---

[13] ara Nota ta’l-Osservazjonijiet ta’l-I imat a fol. 148 tal-process
[14] a fol. 113-4 u 143-144 tal-process
[15] ara deposizzjoni a fol. 31-32 tal-process

“ *…..Dwar jekk l-art in kwistjoni tistax titqies bhala fonti mportanti ta’ l-ghixien ta’ l-intimati, jista’ jinghad illi m’ghandu jkun hemm l-ebda dubbju illi dan mhux il-kaz. Id-daqs ta’ din l-art ma jistax jippermetti xi rikavat partiklari mit-tkabbir ta’ hxejjex ghall-kcina. Ma jistax jinghad illi l-flus li jiffrankaw l-intimati mix-xiri ta’ hxejjex ghad-dar, jistghu jaghmlu xi differenza sostanzjali fir-rizorsi finanzjarji taghhom..*”[16]

Billi ghalhekk ma rrizultax li l-intimat, bhala l-inkwilin tar-raba *de quo*, rnexxielu jipprova sodisfacentement li dan ir-raba huwa fonti mportanti ghal-ghixien tieghu, mhux il-kaz li l-Bord jidhol ukoll fl-indagini dwar il-*hardship* rispettiv tal-partijiet.

Ghal dawn il-motivi, ic-Chairman jilqa’ t-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-pussess tal-porzjon art indikata fir-Rikors. It-terminazjoni tal-qbiela u r-ripresa tar-raba in kwistjoni ghandha ssehh b’effett mill-iskadenza li jmiss u cioe’ mhux qabel il-15 ta’ Awissu tas-sena d-diehla. Il-kumpens dovut lill-intimat ghall-benefikati talvolta maghmula minnu fir-raba in kwistjoni jrid jigi likwidat mill-membri teknici tal-Bord fi zmien xahar mill-lum, a tenur ta’ dak li rrizultalhom mill-accessi gia maghmula minnhom fl-istess raba.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur

[16] Rikors Nru.7/1995:“Joseph Raymond Muscat et. v. Peter Gatt et.: deciz minn dan il-Bord fil-31.1.1996

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------