MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tal-15 ta' Ottubru, 2003

Rikors Numru. 9/1997/1

Rikors Numru 9/1997

Gaetano Grech

vs

Anthony u Fortunata konjugi Calleja, Joseph u Grace konjugi Calleja, Saviour u Maria Assunta konjugi Calleja

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrent, wara li ppremetta illi huwa l-kerrej ta' cirka elfejn tliet mija u hamsin metru kwadru (2350m.k.) raba imsejjah "Tal-Gebla l-Hamra" li qieghed fil-limiti tax-Xaghra, Ghawdex konfinanti lvant ma' beni ohra tar-rikorrent kif jidher ahjar imberfel bil-kulur ikhal fl-annessa pjanta u site plan dokumenti A u B annessi, liema raba jinsab sullokat ghand l-intimat bil-qbiela ta' lira maltija u hamsin centezmu fis-sena li jithalsu kull sena b'lura fil-hmistax ta' Awissu;

Illi l-esponent irid jirriprendi l-pussess lura ta' l-istess raba u dan peress illi huwa jehtieg l-istess raba sabiex jigi uzat ghal skopijiet agrikolu minnu personalment u mill-membri tal-familja tieghu u dana peress illi huwa ukoll bidwi registrat, irabbi l-bhejjem u ghandu ukoll il-kwota tieghu ta' halib u ghalhekk jehtieg l-istess raba sabiex jahdmu bl-iskop li l-wicc tieghu jutilizzah bhala maghlef u ikel ghall-bhejjem tieghu li huma bosta.

Illi min-naha taghhom l-intimati huma pensjonanti u ghalhekk ma ghandhomx bzonn l-istess raba la huma personalment u lanqas il-membri tal-familja taghhom, ghandhom raba iehor fil-pussess taghhom u ghalhekk l-istess raba ma huwiex fonti importanti ta' l-ghejxien la ghalihom personalment u wisq anqas ghall-membri tal-familja taghhom;

Talab li dan il-Bord joghgbu jawtorizzah li jirriprendi 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 likwidat kwalunkwe kumpens talvolta dovut lill-intimati skond il-ligi.

Ra r-Risposta ta' l-intimati fis-sens:

1. Illi mhux veru illi l-esponenti huma subinkwilini tar-raba de quo minghand ir-rikorrenti, izda huma inkwilini diretti minghand is-sidien ta' l-istess raba, u r-rikorrenti huwa biss "chief tenant" ta' dan ir-raba. Illi ghaldaqstant ma hux moghti d-dritt lir-rikorrenti illi jipprocedi b'dan ir-rikors fil-konfront ta' l-esponenti.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti u l-familji taghhom ghandhom bzonn jahdmu dan ir-raba ferm aktar milli ghandu bzonnu r-rikorrenti u l-hardship illi huma jsofru jekk jittiehdilhom ir-raba jkun ferm akbar minn kwalunkwe tbatija illi jista' jsofri r-rikorrenti jekk it-talba tigi michuda.

3. Ghaldaqstant it-talba kontenuta fir-rikors ghandha tigi michuda bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

4. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

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.

Ra wkoll l-atti tal-kawza Avviz Nru.55/1991 fl-ismijiet “Gaetano Grech vs Lewis Calleja”, allegati ma’ dawn l-atti a tenur tad-digriet tieghu tal-31 ta’ Jannar 2001.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta’ dan ir-Rikors ir-rikorrenti qed jitlob it-terminazzjoni tal-kirja ta’ l-art indikata fl-istess Rikors u r-ripresa taghha peress illi din jehtiegha sabiex tinhadem minnu halli fiha jkabbar iz-zergha tal-qamh 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, jinhtieg 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-intimati dwar l-allegazzjoni taghhom illi huma m’humiex is-subinkwilini tar-rikorrent, imma dan kien biss jigbor is-sehem tal-qbiela minghandhom bhala c-*chief tenant*. L-

intimati mkien fil-kors tas-smiegh ta' dan ir-Rikors ma ressqu ebda prova sabiex jissostanzjaw dak li kienu qeghdin isostnu f'din l-ewwel risposta taghhom. Anzi kien l-istess rikorrent li fil-kawza li saret referenza ghaliha tella' lil certu Anthony Vella li stqarr li ghamel tmien (8) snin jikri l-istess raba' minghad in-nannu tar-rikorrent[1]. Fl-istess kawza hemm ukoll esebit il-ktieb tal-kera ta' Gaetano Grech dwar din ir-raba, maghrufa wkoll bhala "tal-Harrax"[2]

Din l-allegazjoni ta' l-intimati ma tirrizultax ghalhekk gustifikata u qed tigi minn issa michuda.

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* ***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'….*" [3]

Jirrizulta mill-provi prodotti illi r-rikorrent Gaetano Grech huwa bidwi registrat *full-time* bla ebda professjoni jew introjtu iehor hlief dak tat-trobbija tal-baqar, bil-kwota tieghu tal-halib[4] u jghid li jehtieg din ir-raba biex jiehu minnha il-maghlef ghal dawn il-baqar. Minhabba n-numru mdaqqas ta' rjus li ghandu, jenhtieg 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

---

[1] a fol. 20-21 tal-kawza msemmija
[2] ara verbal ta' Dr.G.Merceica ghar-rikorrent tal-31.1.2001
[3] 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

[4] garra nru.350

gie anke konfermat minnn zijuh ir-rikorrenti Anthony Grech[5] u minn Joseph Zammit[6] u Alfred Buttigieg[7]. 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. Infatti spjega kif minn tomna raba jirnexxielu jiehu bejn ghoxrin (20) u tletin (30) balla qamh, skond l-istagun, u ghalhekk ir-raba in kwistjoni l-aktar li tista' tatieh huwa xi erbghin (40) balla ohra. Dawn certament m'huma xejn hdejn l-eluf li jkun jenhtieg ta' kull sena biex jitma l-merhla kollha tieghu. Imma kif jispjega fid-deposizzjoni tieghu, huwa ghandu bzonn ikollu f'idejh raba kemm jista' jkun, ghax dak li jirnexxilu jkabbar fi hwejgu, jiffranka li jixtrieh minghand haddiehor jew li jmur jahsad il-qamh f'raba ta' terzi biex jixtrieh minghandu.

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 mportanti tal-ghixien ta' l-intimati. Huwa principju maghruf illi 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. Mill-provi jirizulta illi l-intimati jahdmu bejniethom ir-raba in kwistjoni. Kull wiehed minnhom ghandu terz individwat minn ta' l-ohrajn. Anthony Calleja u Joseph Calleja huma pensjonanti u m'ghandhom il-hadd minn uliedhom jiddependi minnhom ghall-ghixien tieghu. It-tnejn kemm huma qalu li jikkoltivaw diversi tmiem ohra ta' raba apparti dak in kwistjoni. Anthony Calleja stqarr ukoll illi ghandu xi depositi bankarji. Hadd minnhom pero' ma rrileva x'introju jhallilu dan ir-raba. Anzi l-intimat Saviour Calleja baqa' ma xehed xejn. Ghalkemm naturalment din ir-raba xi tip ta' beneficcju zgur li thallilhom, u ma jixtiequx jitilfuha, in-nuqqas taghha ma jidhirx li ser jaghmel xi bidla sinjifikanti fil-kwalita' ta' hajja taghhom, tenut kont ukoll tal-fatt illi

[5] ara deposizzjoni tat-3.12.1997 fir-Rikors Nru.11/1992
[6] ara deposizzjoni ta' l-10.03.1993 fir-Rikors Nur.10/1992
[7] ara deposizzjoni ta'l-10.03.1993 fir-Rikors Nru.10/1992

dawn it-tomnejn raba huma maqsumin bejn tlieta u r-rikavat ghalhekk ma tanx jista’ jkun kbir. L-istess bhalma qal dan il-Bord f’cirkostanzi pjuttost simili, fejn ir-raba f’idejn l-intimati kienet anke ikbar:

“ *…..Dwar jekk l-art in kwistjoni tistghax 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 jistghax jippermetti xi rikavat partiklari mit-tkabbir ta’ hxejjex ghall-kcina. Ma jistghax jinghad illi l-flus li jiffrankaw l-intimati mix-xiri ta’ hxejjex ghad-dar, jistghu jaghmlu xi differenza sostanzjali fir-rizorsi finanzjarji taghhom..*”[8]

Billi ghalhekk ma rrizultax li l-intimati, bhala s-subinkwilini tar-raba *de quo*, rnexxielhom jipprovaw sodisfacentement li dan ir-raba huwa fonti mportanti ghall-ghixien taghhom, 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. Ghall-fini tal-kumpens dovut mir-rikorrenti lill-intimati ghall-benefikati talvolta maghmula minnhom fir-raba in kwistjoni fit-tmien (8) snin konsekuttivi ta’ qabel id-data tat-terminazzjoni, qed jigu nominati l-A.I.C. Renato Laferla u s-sur Anthony Borg, li ghandhom jirrelataw fi zmien xahrejn mil-lum. Iz-zmien stipulat bl-artikolu 4(6) tal-Kap. 199 ghall-hlas ta’ dan il-kumpens, ghandu jibda jaghddi mid-data li fiha l-esperti teknici jkunu halfu r-rapport taghhom, li ghandu jitqies bhala parti ntegrali minn din id-decizjoni.

L-ispejjez ta’ dan ir-rikors ikunu a karigu ta’ l-intimati, in solidum bejniethom, hlief ghal dawk ta’ l-esperti teknici li jridu jigu ssoportati mir-rikorrent innifsu.

(ft.) Paul Coppini

---

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

Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur

< Sentenza Finali >

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