MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tas-16 ta' Mejju, 2005

Rikors Numru. 3/1998/1

Antonia mart John Busuttil, Vincenza, xebba, Rita, xebba, Emanuel, Katie mart Grezzju Ebejer, Joseph, Nazzareno, ilkoll ahwa Caruana.

Vs

Emanuel Camenzuli.

Il-Bord ra r-rikors ta' l-istess Antonia Busuttil et, fejn jesponu bir-rispett:

Illi l-esponenti jikru lill-intimat ir-razzett bir-raba' tieghu mlaqqma "Tar-Ramla" fid-dahla ta' San Tumas, limiti Masaskala, versu l-qbiela ta' sitta u tletin lira Maltija (Lm36) fis-sena, jithallas kull Santa Marija b'lura, l-ahhar skadenza ghalqet fil-15 t'Awissu, 1998;

Illi l-intimat huwa pensjonant, m'ghadux produttur tal-halib u r-raba' cedieh u/jew ittrasferith lill-ibnu u dan minghajr il-kunsens tas-sidien;

Illi inoltre llum ir-raba' m'ghadux fonti importanti ghall-ghixien ta' l-intimat u dippju' l-esponenti jihtiegu ghall-bzonnijiet taghhom;

Illi l-intimat naqas li jhares il-kondizzjonijiet lokatizzi bill halla li ssir bosta hsara u traskuragni fir-razzett formanti parti mill-kirja;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord jghogbu jawtorizzahom jirriprendu pussess tar-razzett bir-raba' tieghu fuq indikat u dan ghar-ragunijiet premessi salv il-likwidazzjoni tal-kumpens ghall-benefikati talvolta dovut lill-intimat.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta' l-intimat fejn jesponi bir-rispett:

1. In linea prelimenari ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw it-titolu taghhom fir-rigward tar-razzett u r-raba' meritu ta' din il-kawza.

2. Bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni - u fil-meritu - it-talba tar-rikorrenti ghandha tkun respinta – bl-ispejjez kontrihom – stante li ma hemmx fatti jew cirkostanzi li fuqhom ir-rikorrenti jistghu jibbazaw l-azzjoni taghhom ghar-ripreza tar-razzett u r-raba' in kwistjoni a tenur tal-Art. 4 (2) tal-Kap. 199 – in partikolari s-subinciz (a) u (c).

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra li fl-4 ta' Marzu, 2002, l-intimat talab li jzid kawzali ohra, liema talba giet milqugha (fol 66).

"Illi l-intimat naqas li jhares il-kondizzjonijiet lokatizzji billi halla li ssir bosta

hsara u traskuragni fir-razzett formanti parti mill-kirja."

Ra r-risposta ulterjuri ta' l-intimat (fol 67).

"L-esponent oltempra ruhu ma' l-obbligi lokatizzji tieghu skond il-ligi u ghalhekk hija legalment u fattwalment infondata l-pretensjoni tar-rikorrenti li fir-razzett li jghamel parti mill-kirja saret bosta hsara u traskuragni".

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal.

Ra li gew nominati periti teknici b'digriet l-Pl Anthony Mifsud u l-A.I.C. Frederick Valentino.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Ra li fis-seduta tal-25 ta' Frar, 2000, giet imressqa lura l-eccezzjoni in konnessjoni mat-titolu.

Ikkonsidra:

1. L-ewwel kawzali tar-rikorrent li hi
"L-intimat huwa pensjonant u m'ghadux produttur tal-halib u r-raba' cedieh u/jew trasferieh lill-ibnu u dan minghajr il-kunsens tas-sidien".

2. Sid il-kera jista' jiehu fond lura skond l-artikolu 4(2) (c) tal-Kap. 199 jekk
"ir-raba' jkun gie sullokat jew il-kirja tieghu tkun giet trasferita minghajr il-kunsens tas-sid il-kera' lil xi persuna ohra li ma tkunx ta' kerrej iehor ta' l-istess raba' jew membru tal-familja".

3. Sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja minghajr il-kunsens tas-sid tista' ssir lill-persuna li ghada parti mill-istess raba' jew membru tal-familja tal-kerrej. F'dan il-kaz

ir-rikorrenti qed jirreferu ghal Michael Camenzuli li jigi t-tifel ta' l-intimat. L-ghan socjali tal-ligi gie mfisser billi min-membru parlamentari li kellu sehem fit-tfassil tal-ligi li wara b'emendi , sar l-Att XVI tal-1967 (emendat diversi drabi, illum Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta)

"... u dan hemm bzonnu ghaliex meta ghandek dak in-nurmru kbir li jahdmu l-art, jekk ma jkollhomx protezzjoni, l-art li tkun ilha tinhadem mill-familja taghhom, jitilqughha. Dawn in-nies ghandhom attakament ma' l-art taghhom u ... jekk kemm il-darba il-bidwi ma jkollux il-forza tad-tradizzjoni u attakament ma' dik l-art li qablu hadem missieru jekk ma jkunx hemm dan is-sentiment, difficli li zzomm bniedem ma' l-art jekk ma ittihx dak id-dritt li jibqa' jgedded il-kirja, vuoldiri 'protezzjoni' (It-Tieni Parlament, Seduta tat-22 ta' Frar, 1967, pp. 4048 – 4099).

4. Billi l-kirja giet mghoddija mill-intimat lill-ibnu u l-ligi ma tikkunsidrax dan bhala nuqqas min-naha tal-kerrej, il-Bord jichad it-talba msejsa fuq l-ewwel kawzali. (interessati is-sentenza in re "Portelli vs. E.T. l-Isqof t'Ghawdex", App. Sup. 19/05/2000).

5. It-tieni kawzali tar-rikorrenti hi msejsa fuq il-bzonn

"ir-raba' m'ghadux parti importanti ghall-ghixien tal-intimat u dejjem l-esponenti jihtieguh ghall-bzonnijiet taghhom".

6. F'kazi bhal dawn l-iter procedurali hu kif gej:

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 personalment. Din il-prova issir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera.

b. Il-kerrej kellu mbaghad jipprova li r-raba' in kwistjoni kien parti importanti ta' ghixien tieghu t tal-familja tieghu.

c. Jekk dan l-element jigi sodisfacentement pruvat mill-kerrej il-Bord ikollu jinduci l-ezami komparattiv li l-ligi tezigi

biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh. "(Appell mill-Bord "Calleja vs Calleja", 06/10/2000; ara wkoll "Portelli vs Saliba", 13/01/1999)".

"Issa kwantu jolqot il-propozizzjoni inkwadrata taht (a)...
(din) testabilixxi bhala perekwiziti sine qua non ghar-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali (a) li r-ripreza tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli; (b) illi sid il-kera biex qed jitlob ripreza 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 id-dispozizzjoni biex taghmel uzu mir-raba' tkun gabillott". ('Mario Mizzi et vs Victor Stellini', Appell 26 ta' Gunju, 2000; ara wkoll 'Caruana et vs Degabriele', Appell 3 ta' Novembru, 2004; 'Schembri et vs Schembri et, Bord 28 ta' Frar, 2005).

Illi mir-rekwiziti hawn imsemmija ir-rikorrenti ma ssodisfaw l-ebda wiehed. Lanqas biss jghidu x'inhu l-bzonn taghhom ahseb u ara kemm iffirmawh. Ma jghidux li jridu juzawh kif lanqas li xi hadd irid jaghmel uzu mir-raba' bhala gabillott.

Ghalhekk it-talba msejsa fuq it-tieni kawzali qed tigi michuda.

7. Ir-rikorrenti permezz ta' rikors dahhlu kawzali ohra:

"Illi l-intimat naqas li jhares il-kondizzjonijiet lokatizzji billi halla li ssir bosta hsara u traskuragni fir-razzett formanti parti mill-kirja".

L-intimat iwiegeb li:

"ottempra ruhu ma' l-obbligi lokatizzji tieghu skond il-ligi u ghalhekk hija legalment u fattwalment infondata il-pretensjoni tar-rikorrent li fir-razzett li jaghmel parti mill-

kirja saret bosta hsara u traskuragni salvi eccezzjonijiet ohra”.

8. Il-ligi taghti permezz lis-sid li jiehu lura r-raba’ jekk:

“matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni il-kerrej li jkun marbut li jsewwi u jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba’ naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuragni kkaguna jew halla li tigi kagunata hsara, hlief hsara ta’ importanza zghira f’xi sigar tal-frott fir-raba’.”

9. In re ‘Manduca et vs Vella’ (App. 13/01/1998) intqal li dan l-artiklu jikkontempla bhala kawza ghal zgumbrament il-kaz fejn l-inkwilin ikun abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja. “Ix-xoljiment tal-kuntratt skond id-dottrina u l-gurisprudenza mhux anness hlief fil-kaz li l-hsara tkun gravi u serja”. (“Mallia vs Giordmaina”, Prim Awla Imhallef A. Magri, 11/11/1957). Il-periti tal-Bord zammew access fit-12 ta’ Frar, 2000 qabel ma dahlet din il-kawzali izda kienu diga’ ezaminaw ix-xhieda moghtija sa dak inhar li kienet principlament dwar hsara, l-element li fuqu imxiet din il-kawza. Ic-chairman u l-periti ikkunsultaw lil xulxin fuq din il-kawzali u waslu ghall-konkluzzjoni li m’hemmx il-hsara lamentata min-naha tar-rikorrenti. Huwa raba’ mizmum flimkien mar-razzett fi stat tajjeb bhal raba’ iehor u m’hemm xejn li jiggustifika talba ghal zgumbrament. Ghalhekk din il-kawzali qed tigi michuda wkoll.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom.

< Sentenza Finali >

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