MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tad-19 ta' Ottubru, 2005

Rikors Numru. 9/1995/1

Mario u Carmelo sive Charlie ahwa Mizzi

vs

Victor Stellini

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma proprjetarji tal-bicca art imsejha "Ta' Wied il-Mans" limiti Kercem, Ghawdex, tal-kejl superficjali ta' cirka tmint elef u erbghin metru kwadru (8,040mk) u konfinanti tramuntana u lvant ma' entrata u nofsinhar ma' beni ta' Anton Grech jew l-aventi kawza tieghu (Dok A) li tinsab imqabbla ghand l-intimat, bil-qbiela ta' hmistax-il

lira Maltin (Lm15) fis-sena li jithalsu fil-hmistax (15) ta' Awissu ta' kull sena (Dok B), murija ahjar fuq il-pjanta hawn annessa u markata dok 'C'.

Illi l-esponenti huma gabilotti (Dok D, E u F) u ghandhom bzonn dan ir-raba ghal skopijiet agrikoli ghalihom personali skond ma jigi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

Talbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom li jirriprendu l-pussess ta' l-imsemmi raba' wara l-iskadenza tal-qbiela li jmiss u cioe' wara l-15 ta' Awissu 1996 salv kwlaunkwe kumpens li ghandu jigi likwidat favur l-intimat skond il-ligi.

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

1. illi t-talba ta' l-istess rikorrenti ghar-ripresa ta' dana r-raba' ghandha tigi michuda u dana peress illi l-istess raba huwa fonti importanti ta' l-ghejxien ta' l-istess intimat u tal-membri tal-familja tieghu fil-waqt li minn naha l-ohra l-istess rikorrenti la jahdmu raba' u lanqas ghandhom bzonn dan ir-raba' ghall-ghejxien taghhom u dana kollhu kif jigi pruvat dettaljatament waqt is-smiegh ta' dana r-rikors;

2. illi ghalhekk jekk it-talba ta' l-istess rikorrenti tigi milqugha, l-intimat u l-membri tal-familja tieghu jbatu ferm akbar hardship mill-istess rikorrenti.

3. salvi risposti ohra fid-dritt u fil-fatt.

Ra s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-23 ta' Gunju, 2000 dwar dan ir-Rikors.

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

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

Ikkunsidra:

Illi permezz ta’ dan ir-Rikors ir-rikorrenti qeghdin jitlobu t-terminazzjoni tal-kirja ta’ l-art indikata fl-istess Rikors u r-ripresa taghha ghal raguni unika u cioe' illi "*ghandhom bzonn dan ir-raba ghal skopijiet agrikoli ghalihom personali*".

Dan ir-Rikors kien gie rimess lil dan il-Bord mill-Qorti ta' l-Appell sabiex jigi ttratat u deciz fuq il-kawzali li fuqha kien ibbazat originarjament, u ghalhekk huwa ghal kollox inutili li r-rikorrenti jergghu jipproponu bhala wahda mir-ragunijiet tal-htiega taghhom, il-permess li ghandhom sabiex jibnu s-serer fuq l-art mikrija.

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 rekwiziti, 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-ghejxien ta’ l-inkwilin, u

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

Fil-kaz in ezami jirrizulta illi l-art in kwistjoni hija mehtiega sabiex ir-rikorrenti jaghmlu fiha z-zergha biex tinghata bhala ghalf ghall-annimali li jrabbu. Dwar il-grad ta’ bzonn mehtieg fir-rikorrent gie stabbilit 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 sinifikat 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 anke 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'…." [1]

Jirrizulta mill-provi prodotti illi r-rikorrenti jrabbu l-gherieh ghan-negozju, il-majjali u l-*broilers*. Ghal xi zmien ma baqghux irabbu *broilers* ghax ma kienx iktar ekonomikament vijabbli ghalihom, li jibqghu jixtru kwazi l-gwies kollu li kienu jinhtiegu minghand terzi, u dana specjalment minhabba l-kompetizzjoni mill-esteru in segwitu ghad-dhul ta' Malta fl-Unjoni Ewropea. Bir-raba in kwistjoni f'idejhom ma jkollhomx ghalfejn jixtru daqstant gwies u allura jkunu f'posizzjoni jikkompetu ahjar fis-suq. F'dan il-kuntest huwa sinjifikanti l-principju ribadit kemm-il darba minn dan il-Bord f'kazijiet simili illi: "*the best conditions of husbandry are created when the holder of the land fills the role of both owner and cultivator*."[2] Zgur ghalhekk illi bhala sidien, ir-rikorrenti jkunu jistghu jisfruttaw mill-ahjar li jistghu r-raba ***de quo*** fl-interess taghhom.

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-ghejxien ta' l-intimat. F'dan ir-rigward, il-Bord ma jridx jissodisfa ruhu biss jekk ir-raba *de quo* tikkostitwix il-fonti principali ghall-ghejxien ta' l-intimat, imma bizzejjed jekk tikkostitwixxi **fonti importanti** ta' l-ghejxien tieghu u tal-membri tal-familja tieghu. Mill-provi jirrizulta illi l-intimat illum huwa pensjonant, u jircievi pensjoni tas-sigurta' socjali bhala dizabilitat. Ir-raba li ghandu f'idejh tinhadem minn martu u uliedu u r-rikavat jinqasam bejniethom. Huma jikkoltivaw b'kollox ma' l-ghoxrin tomna, inkluzi s-sebat itmiem raba mqabbla minghand ir-rikorrenti. B'kollox dawn jirrendulhom xi sebat elef lira Maltija (Lm7,000) fis-sena. Mit-tliet ulied ta' l-intimat, li lkoll jghixu mieghu, wiehed huwa *full-time*

---

[1] 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

[2] vide Abensour and Moral-Lopez: Principles of Land Tenency Legislation: FAO,Rome 1966

farmer, u ghandu dhul sekondarju mill-kiri ta' zewg *farmhouses*, l-iehor jaghmel xi xoghol ta' mastrudaxxa u l-iehor huwa impjegat mal-Water Services Corporation. Ma ntqalx id-dhul taghhom minn dan ix-xoghol x'inhu. Fi kwalunkwe kaz jidher pero' illi r-raba in kwistjoni ma tistax ma titqiesx bhala fonti mportanti ta' l-ghejxien ta' l-intimat u l-familja tieghu.

Jibqa' ghalhekk sabiex jigi ezaminat il-*hardship* rispettiv tal-partijiet. Ir-rikorrent Mario Mizzi huwa impjegat bhala *driver full-time* mal-Gvern. Barra minn hekk jaghmilha ta' sensar fil-bejgh ta' l-annimali u huwa wkoll biccier. Fis-sena 2002 ddikjara qliegh totali ta' sebat elef hames mija u tnax-il lira Maltin (Lm7,512). Huh Carmelo huwa *sole shareholder* f'kumpanija kummercjali. Huwa *hawker* u ghandu wkoll hanut tal-laham. Jiddikjara qliegh ta' cirka tlett elef u hames mitt lira Maltin (Lm3500) fis-sena. Zgur illi bir-raba in kwistjoni f'idejhom, ir-rikorrenti jkunu f'posizzjoni ahjar sabiex ikabbru l-qliegh taghhom, imma, apparti l-fatt illi mkien ma ndikaw kemm jistghu jiffrankaw spejjez, f'kaz li ma jkollhomx ghalfejn jixtru gwies, b'daqshekk ma jistax jinghad illi minghajr l-istess raba ser isofru xi tbatija partikolari. Hija wkoll f'lokha l-osservazzjoni maghmula mill-intimat illi ghal dak li jirrigwarda r-rikorrenti, jekk hemm xi *hardship* dan huwa *self-inflicted* ghax din ir-raba huma akkwistawha fil-konsapevolezza illi kienet imqabbla ghand terzi.[3]

Minn naha l-ohra jekk tittiehed din ir-raba, li prattikament tikkostitwixxi t-terz tar-raba kollu mahdum mill-familja ta' l-intimat, ser jitnaqqas sostanzjalment id-dhul taghhom u fil-kaz taghhom certament ma jistax jinghad illi n-nuqqas ta' din ir-raba m'hi ser taghmel ebda differenza ghall-ghejxien taghhom. F'tali cirkostanzi jirrizulta ghalhekk illi l-*hardship* ta' l-intimat u tal-familja mmedjata tieghu ikun ferm akbar jekk din it-talba tintlaqa' milli kieku jkun dak tar-rikorrenti kieku t-talba taghhom tigi michuda.

[3] ara Appell Civ. 30.6.1947 Spiteri vs Spiteri, u Appell Civ.28.1.1957 Salvatore Ebejer vs Salvatore Ciappara

Ghal dawn il-motivi, jiddeciedi ghalhekk ir-Rikors billi jichad it-talba tar-rikorrenti ghat-terminazzjoni tal-kirja tar-raba ndikata fir-rikors u r-ripresa taghha minghand l-intimat.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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