Bord li Jirregola l-Qbejjel
Ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna.

Chairman: Magistrat Dottor Paul Coppini LL.D.

Rikors Numru 5/1998

Francis sive Frank Cini u martu Jane Cini

vs

Emmanuel Camilleri.

Illum 18 ta' Ottubru 2000

Ic-Chairman:

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti,wara li ppremettew illi huma, anzi Jane mart Francis Cini hija proprjetarja ta' porzjon art imsejha "Ta' Majru", fil-limiti ta' Victoria, Ghawdex konsistenti f'zewgt ihbula tal-kejl komplessiv ta' cirka elf mija u hamsa u sittin metri kwadri (1,165m.k.) jew kejl verjuri u tmiss mil-lvant ma' beni tal-Gvern, punent ma' beni ta' Rosa Saliba, u tramuntana ma' beni ta' Giljan Zammit, liema art tinsab mikrija lill-intimat bil-qbiela ta' ghoxrin lira Maltin (Lm20) pagabbli kull sena b'lura fil-hmistax (15) ta' Awissu;

Illi Francis Cini huwa *full-time* farmer u l-qliegh tal-ghejxien tieghu u tal-familja tieghu ta' erbat ulied li ghadhom jitrabbew, huwa biss mill-kultivazzjoni tar-raba u jehtieg dan ir-raba biex jigi uzat ghall-skopijiet agrikoli minnu personalment billi l-istess raba huwa tajjeb u kenni ghall-kultivazzjoni ta' sigar tal-frott u kultivazzjoni ta' prodotti ohra, filwaqt li l-intimat m'ghandux bzonn dan l-istess raba u otlre l-fatt li ghandu raba' iehor x'jahdem huwa ghandu impjieg fiss mal-Gvern.

Talbu lil dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom ma jgeddux lill-intimat il-qbiela tar-raba' imsemmi u jirriprendu l-pussess ta' l-istess raba' wara l-ewwel skadenza u dan previa l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut skond il-Ligi lill-intimat in vista ta' tali terminazzjoni tal-kera.

Ra r-Risposta ta' l-intimat fis-sens illi preliminarjament ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw it-titolu taghhom ghar-raba' li dwaru qieghed isir ir-rikors.

ii. illi subordinatament mhux minnu li r-rikorrenti jinhtieg dan ir-raba' ghall-fini ta' kultivazzjoni minnu personalment.

iii. illi fi kwalunkwe kaz il-hardship ta' l-esponenti kieku dan ir-rikors kellu jigi milqugh ikun ferm ikbar minn dak tar-rikorrenti kieku dan ir-rikors kellu jigi michud.

Salvi twegibiet ulterjuri.

Ra l-atti l-ohra kollha processwali, inkluz il-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti.

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

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-proceduri prezenti r-rikorrenti qeghdin jitolbu r-ripresa tar-raba' mikrija ghand l-intimat ghax jghidu li ghandhom bzonnha ghall-skopijiet agrikoli. L-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat tirrigwarda t-titolu tar-rikorrenti ghar-raba' in kwistjoni. Ir-rikorrenti esebew bhala "Dok.FC.1" kopja formali ta' att ta' donazjoni in atti Nutar Dr. Paul Pisani tal-10 ta' Settembru 1998, li jindika illi r-raba' 'de quo' giet donata lir-rikorrenti Jane Cini. In vista ta' din il-prova, l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat qed tigi ghalhekk minnufih respinta.

L-eccezzjonijiet l-ohra ta' l-intimat iridu jigu ttrattati fid-dawl ta' dak li tghid il-ligi in materja u l-interpretazzjoni kostanti moghtija mill-gurisprudenza lokali f'dan ir-rigward. Ghalhekk dan il-Bord irid qabel xejn jara jekk ir-rikorrenti tassew jinhtiegux l-art in kwistjoni ghal skopijiet agrikoli. Fil-kaz illi tali bzonn jirrizulta, l-Bord ghandu imbaghad jara jekk l-istess raba jikkostitwix fonti mportanti ta' ghixien ghall-intimat u l-familja tieghu. Jekk dan jirrizulta irid fl-ahhar nett isir paragun bejn il-*hardship* rispettiv tal-kontendenti, [Art. 4(2)(a) tal-Kap. 199, u sentenzi ndikati fin-Noti ta' l-Osservazzjonijiet tal-partijiet, li a skans ta' ripetizzjoni nutili, qed issir pjena referenza ghalihom].

Fil-kaz in ezami nsibu illi r-rikorrent Frank Cini huwa bidwi *full-time*, u huwa registrat bhala tali kemm ma' l-'Employment and Training Corporation', mad-Dipartiment tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud, mad-Dipartiment tat-Taxxi Nterni u mad-Dipartiment tal-Biedja u Sajd, u dan kollu huwa ssostanzjat mid-Dokumenti "FC.2 sa F.C.5" minnu esebiti. Huwa ma jaghmel ebda xoghol iehor hlief dak ta' bidwi, kif jidher ukoll mir-*returns* tax-taxxa fuq id-dhul li gew esebiti. Huwa jahdem biss raba' li huwa mqabbel lilu minghand il-Kummissarju tal-Artijiet, b'kollox erbgha u ghoxrin (24) tomna, u m'ghandu ebda raba' iehor proprjeta' tieghu f'idejh. Il-familja tieghu tikkonsisti fih, martu u erba' uliedu zghar, l-akbar minnhom tewmin ta' disa' snin. L-introjtu annwu tieghu mill-kultivazzjoni tar-raba' li ghandu f'idejh, kif jirrizulta mir-*returns* tax-taxxa esebiti, jvarja bejn elfejn u seba' mitt lira maltija (Lm2700) u elfejn u disa' mitt

lira (Lm2900). Ir-rikorrent irid jiehu r-raba 'de quo f'idejh sabiex jahdmu hu personalment u biex ikompli jkabbar il-produzzjoni tieghu. Jghid illi dan ir-raba' ser ikun dedikat ghall-kultivazzjoni ta' sigar tal-frott, li huwa sal-lum ghad m'ghandux. Dan ikun jista' jaghmlu peress illi r-raba f'idejn l-intimat huwa kenni u addattat sabiex fih jitkabbru s-sigar tal-frott.

M'hemmx dubbju ghalhekk illi r-rikorrenti tassew jenhtiegu din ir-raba sabiex tigi minnhom koltivata ghal skopijet agrikoli.Il-bzonn tar-rikorrenti li bhala bidwi *full time* jixtieq ikabbar il-produzzjoni agrikola tieghu u li minnha jiddependi ghal kollox ghall-ghejxien tieghu gie stabbilit. Lill-intimat ir-raba ma jridx jehodhielu b'kapricc jew ghad-delizzju, imma biex fiha jkabbar sigar tal-frott li altrimenti m'ghandux fejn ikabbar, billi r-raba l-iehor li ghandu f'idejh mhux tajjeb ghal dan il-ghan.

A bazi tal-principju maghruf illi "the best conditions of husbandry are created when the holder of the land fills the role of both owner and cultivator" (ara Abensour and Moral–Lopez: "Principles of Land Tenancy Legislation (FAO 2nd ed.Rome 1966) u mehud in konsiderazzjoni illi l-iskop finali li gieghel lil-legislatur jintervjeni fir-relazzjonijiet bejn il-kerrej u s-sid, kien li jippromwovi l-interess ta' l-agrikoltura u jkabbar il-produzzjoni, is-sid ghandu dejjem jigi preferut mill-kerrej f'kaz li dan ta' l-ahhar ma jirnexxilhux jissupera l-ostakoli l-ohra imposti mil-ligi biex talba simili ma tirnexxix.

Stabbilit ghalhekk il-bzonn tar-rikorenti, jmiss issa li jigi pruvat illi din ir-raba hija fonti mportanti ghall-ghixien ta' l-intimat. Irrizulta illi l-intimat huwa mpjgat *full-time* mal-Gvern fid-Dipartiment tas-Sahha bhala 'ambulance driver'u bejn paga u *allowance* ghandu introjtu ta' tliet elef u seba' mija u hamsa u sebghin lira maltija (LM3775) netti fis-sena, (ara xhieda ta' Susanne Portelli a fol.162 tal-process). Apparti din ir-raba, jikkoltiva wkoll xi tomnejn u nofs raba ohra, u minn dan ir-raba kollu jiehu l-hxejjex li ghandu bzonn ghall-konsum tal-familja tieghu, konsistenti fih, il-mara u zewg it-tfal, wahda ta' tmintax (18) u l-ohra hmistax (15) il-sena, t-tnejn ghadhom studenti. Irrizuta wkoll illi f'parti mir-raba in kwistjoni ghandu mansab ghad-delizzju tieghu ta' l-ghasafar.

L-intimat ma ta ebda ndikazzjoni tal-valur tal-produzzjoni ta' l-ucuh li jirnexxielu jiehu minn din ir-raba u ghalhekk il-Bord lanqas jista' jkun f'posizjoni jikkwantifika l-flus li qed jiffranka bil-hxejjex (ful, zergha, patata u pizelli) illi jiehu mill-istess raba. Sinjifikanti wkoll illi l-intimat lanqas qed jipprova jaghmel l-ahjar uzu mnn din ir-raba sabiex jghin id-dhul tal-familja, ghax kif ammetta hu stess u kif anke jirrizulta mir-ritratti esebiti (a fol.29), parti sostanzjali mir-raba mhix qed tkun ikkoltivata minhabba l-mansab li l-intimat ghandu go fiha. Tenut kont tal-fatt illi l-intimat jipposjedi tomnejn u nofs raba ohra li jikkoltiva wkoll esklussivament ghall-bzonnijiet tad-dar u li l-intimat ihallas ghoxrin lira (Lm20) qbiela fis-sena ghar-raba in kwistjoni, ic-Chairman ma jistax ikun konvint illi r-rikavat ta' anqas minn tomna raba (jekk nelliminaw l-parti fejn ghandu l-mansab, u wara li titnaqqas il-qbiela u spejjez ohra) jista' jitqies daqstant bhala

sors imporanti ta' dhul li jista' jaghmel xi differenza sostanzjali fl-ghixien ta' l-intimat u l-familja tieghu.

Billi l-intimat ma rnexxilhux ghalhekk jipprova sodisfacentement illi din ir-raba hija fonti importanti ta' l-ghejxien tieghu kif trid il-ligi, m'hemm l-ebda skop allura illi jigi ndagat ukoll il-'hardship' rispettiv tal-partijiet.

Ghal dawn il-motivi, ic-Chairman jiddeciedi ghalhekk r-Rikors billi jilqa' t-talba ghar-ripresa tal-pussess mir-rikorrenti tar-raba indikata fir-Rikors. It-terminazjoni tal-qbiela u r-ripresa tar-raba 'de quo' ghandha issehh b'effett mill-iskadenza li jmiss, u cioe' mhux qabel il-15 ta' Awissu 2001.

Ghal-fini tal-kumpens dovut mir-rikorrenti lill-intimat u li jrid jigi likwidat ghall-benefikati agrikoli talvolta maghmula minnu fir-raba in kwistjoni, qed jigu nominati l-A.I.C. Renato Laferla u s-Sur Anthony Borg li ghandhom jirrelataw fi zmien tlett xhur mill-lum. Iz-zmien stipulat bl-Artikolu 4(6) tal-Kap. 199 ghall-hlas ta' dan il-kumpens, ghandu jibda jghaddi mid-data li fiha l-esperti teknici jkuni 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-intimat, hlief ghal dawk ta' l-esperti teknici li jridu jigu ssoportati mir-rikorrenti stess.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

vera kopja

Ghar-Registratur