MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tat-2 ta' Novembru, 2006

Rikors Numru. 7/2003

Joseph, Mariano, Lawrence u George ahwa Attard

vs

Joseph Xerri

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma l-proprjetarji ta' zewg porzjonijiet mill-art maghrufa bhala "ta' Bullara" fil-limiti tax-Xaghra, Ghawdex, bil-kejl it-tnejn flimkien ta' hamest elef tmien mija u tnejn u tletin metri kwadri (5832m.k.) liema art hija mqabbla ghand l-intimat versu l-kera ta' erba' liri Maltin (Lm4) fis-sena li tithallas fil-hmistax (15) ta' Awissu ta' kull sena b'lura.

Illi l-intimat mhux qed juza din ir-raba ghall-iskopijiet li ghalih din tinsab imqabbla billi qed juza parti sostanzjali minnha ghall-skopijiet ta' kacca u nsib.

Illi inoltre l-esponenti jinhtiegilhom din l-art sabiex tintuza minnhom ghall-skopijiet agrikoli u certament il-hardship taghhom, kemm-il darba dan ir-rikors ma jigix milqugh ikun ferm ikbar minn dak ta’ l-intimat jekk dan ir-rikors jigi akkolt.

Talbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom, previa l-likwidazzjoni tal-kumpens li talvolta jirrizulta dovut lill-intimat, sabiex fl-iskadenza li jmiss ma jgeddux din il-kirja u jirriprendu l-pussess ta’ l-art fuq deskritta.

Ra r-Risposta ta’ l-intimat fis-sens:

1. illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt stante illi l-ewwelnett mhux minnu li parti sostanzjali minn din ir-raba’ mqabbla ghand l-esponenti qed tintuza ghall-skopijiet ta’ kacca u nsib. Il-parti zghira li fiha hemm mansab u thawlu xi sigar hija dik il-parti li qatt ma setghet tinhadem jew ghax kienet blat jew sidra wieqfa.

2. illi oltre dan ir-rikorrenti xtraw dan ir-raba recentament minghand terzi persuni meta kienu jafu li dan kien bi qbiela ghand l-esponenti kif ukoll li parti sostanzjali minnha kienet tinhadem mill-esponenti u f’parti zghira kien hemm mansab.

3. illi r-rikorrenti ghandhom hafna raba iehor mentri dan huwa l-uniku raba’ saqwi li ghandu l-esponenti.

4. illi fi kwalunkwe kaz l-esponenti ghandu bzonn ir-raba in kwestjoni sabiex jahdimha kif dejjem ghamel u ghalhekk hija fonti importanti ghall-ghejxien tieghu u tal-familja tieghu.

5. salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

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 zewg ragunijiet u cioe' illi:

(i) l-intimat mhux qed juza r-raba ghall-iskopijiet li ghalih giet imqabbla; u

(ii) ghandhom bzonn dan ir-raba ghall-skopijiet agrikoli ghalihom personali.

Dwar l-ewwel raguni: din mhix raguni specifika ghaliex ghandha tintalqa' talba ghat-terminazzjoni tal-kirja taht l-artiklu 4(2) tal-Kap.199. Imma huwa stabbilit fil-gurisprudenza illi: "*Il-Bord tal-Kera, bhala organu ta' gurisdizzjoni sommarja, jista' japplika l-Artikolu 239 (illum art. 213) tal-Procedura Civili, li jippermetti lill-gudikant, meta jirrizulta dritt divers minn dak dedott, li jaqta' l-kawza fuq l-istess atti u fuq id-dritt divers hekk rizultat, avvolja ma jkunx fit-termini tat-talba.* (ara fl-istess sens, XXXIII.I.sez.(I).406 u 530)." [1] Irrizulta, sew mill-provi mressqa, kif ukoll mill-access mizmum fuq il-post,[2] illi din l-ghalqa pjuttost imdaqqsa li tkejjel madwar hamest itmiem u nofs, hija maqsuma f'zewg bicciet, parti ta' 3143 m.k. mahduma u li fija l-intimat ikabbar prodotti agrikoli, u parti ohra ta' 2689 m.k. li ma tinhadimx u li hu ammess mill-intimat illi tintuza minnu u minn uliedu ghad-delizzju tal-kacca u nsib.[3] F'din il-parti gew imhawwla xi zmien ilu, mal-mitt sigra ta' l-*eucaliptus*, li kif huwa maghruf, jintuzaw bhala attrazzjoni ghall-gamiem, torri ghall-kacca u zewg imnasab.[4] A tenur tar-raguni msemmija fil-paragrafu (d) ta' l-artikolu fuq imsemmi, ir-rikorrent irid igib il-prova li l-intimat halla l-ghalqa mhix mahduma ghal perijodu ta'

[1] Kollez. Vol.XXXII.I.(I) 192 - App.Civ.: 12.iii.1945,Cutajar vs Cini
[2] ara verbal ta' l-access tas-27.4..2006 a fol. 170-172
[3] ara kontro-ezami ta' l-intimat a fol. 82 -95
[4] ara affidavit ta' Mariano Attard a fol. 11 -15 tal-process,kif ukoll .ritratti esebiti bhala Dokti..MA 5,6 u 7 a fol.24 - 28

tnax-il xahar konsekuttivi, fis-sentejn ta' qabel id-data tat-terminazzjoni tal-kirja. Inghad f'dan ir-rigward illi:

"*Din il-Qorti tifhem li meta l-ligi titkellem dwar uzu ta' raba', riedet tfisser illi r-raba' jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodotti. Ma kienitx allura tifhem li r-raba' jkun qed jigi utilizzat jekk semplicement kull tant zmien tintefa' ftit zerriegha mhollija ghall-elementi. Meta hekk jigri, wiehed gustament seta' jsostni li r-raba' ma jkunx qed jigi uzat imma abbuzat*." [5]

Rikors quddiem dan il-Bord ibbazat *inter alia* fuq talba simili, kien gie michud appuntu ghax ma giex ippruvat sodisfacentement illi l-intimat kien halla l-art zdingata ghall-perjodu rikjest mil-ligi.[6] L-istess fil-kaz prezenti, l-unika prova inkontestata li tirrizulta, hija li l-intimat Xerri jaghmel uzu ta' partijiet sostanzjali minn din l-ghalqa ghad-delizzju tieghu u ta' uliedu tal-kacca u l-insib. Imma ma jistghax jigi nnegat illi xorta wahda jahdem aktar min-nofs taghha,[7] u li dik il-parti li mhix mahduma, hija mzerzqa, hija miksija bit-tafal u fiha l-intimat hawwel is-sigar ta' l-*eucaliptus* gia msemmija, bil-konsegwenza li mhix koltivabbli. Ir-rikorrenti jargumentaw illi f'din il-parti l-intimat seta' hawwel sigar tal-frott, li kienu jirrendu, bhalma ghamlu l-bdiewa fil-vicinanzi, minflok dawk ta' l-*eucaliptus* li jaghmlu tant hsara lill-hamrija. Dan l-argument huwa wiehed validu, imma b'daqshekk ma jidhirx illi ghandha tigi mposta s-sanzjoni estrema tax-xoljiment tal-kirja, gialdarba ma jistax jinghad illi l-intimat abbanduna r-raba ghaz-zmien rikjest mil-ligi.

Jekk imbghad nikkunsidraw l-ilment tar-rikorrenti taht il-paragrafu (f) ta' dan is-subartikolu, insibu jinghad fil-gurispridenza taghna illi: ".... *Biex il-ksur ta' patt kuntrattwali ta' kiri jaghti lok ghax-xoljiment tal-kuntratt, skond il-ligi civili, jew ghall-izgumbrament skond il-ligi specjali, il-ksur irid ikun evidentement ta' xi gravita'*

---

[5] Appell: Markiz Joseph Scicluna vs Joseph Bezzina et.: 6.10.1999

[6] Rik.49/1972: Gianni Attard et vs Bertu Muscat deciz fit-3.09.1975

[7] ara xhieda tal-bdiewa li ghandom ir-raba fl-istess inhawi, u cioe' ta' Emanuel Portelli a fol 61 - 66, u dik ta' Joseph Refalo a fol.68 -73,kif ukoll ir-ritratti esebiti mill-intimat bhala Dokti.JX 1 sa JX 12 a fol. 77 -81

apprezzabbli u proporzjonata." [8] Fil-kaz taghna, fejn partijiet minn din l-ghalqa, mhux daqstant facilment koltivabbli, qed jintuzaw ghall-kacca u nsib, ma rrizultax sodisfacentement illi b'daqshekk l-intimat qed jikkawza xi hsara konsiderevoli li timmerita x-xoljiment tal-kirja. Terga' ma jidhrix illi qatt kien hemm xi oggezzjoni ghal dan l-uzu mis-sidien precedenti, la mis-sid originali, li skond l-intimat approva t-thawwil tas-sigar,[9] u lanqas mis-sid sussegwenti Victor Borg, li baqa' dejjem jirrikonoxxieh bhala inkwilin.[10]

Ghalhekk safejn it-talba hija bbazata fuq il-premessa li r-raba mhux qed jintuza ghall-iskopijiet li ghalih kien inkera, din ma tistax tirnexxi.

Dwar it-tieni raguni:

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 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-ghixien 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.

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*

[8] Appell mill-Bord tal-Kera : G.Magro vs E.Mizzi:22.01.1971
[9] ara affidavit tieghu a fol. 53
[10] ara kuntratt ta' bejgh minn Victor Borg lir-rikorrenti; Dok.MA 4 a fol 21 -23

*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'….*" [11]

Intqal ukoll illi:

"*Indubbjament, il-bzonn ekonomiku, u cioe' l-htiega li s-sid jirriprendi l-pussess tal-fond biex jahdmu hu u jzid l-introjtu tieghu u tal-familja hu forsi l-iktar wiehed ovvju u indiskutibbli. Mhux eskluz pero' li jista' jkun hemm ukoll bzonnijiet ohra inqas apparenti, imma daqstant iehor validi, biex jawtorizzaw ir-ripresa tal-fond mis-sid li jehtieglu jipprova li t-talba tieghu ma kinitx kapriccjuza imma kienet immirata biex tissodisfa l-bzonn tieghu jew tal-familja tieghu.*" [12]

Jirrizulta mill-provi prodotti illi r-rikorrenti jikkoltivaw madwar hamsin tomna art. Jipposjedu bejniethom ma' l-ghoxrin tomna bi proprjeta' u ghoxrin tomna ohra huma taz-zijiet taghhom li jghixu fl-esteru u jahdmuhom bi pjacir taghhom. Jikkoltivaw ukoll ghaxart itmiem ohra li jikru minghand terzi minn sena ghall-ohra. Tnejn mir-rikorrenti huma bdiewa *full-time*, u tnejn ohra jahdmu r-raba *part-time*, billi huma diversament impjegati, wiehed bhala *agricutural officer* mal-Gvern, u l-iehor bhala *computer technician*.[13] Minn dan ir-raba huma ghandhom dhul sostanzjali. Infatti jirrizulta mill-*profit and loss account* ghas-sena elfejn u hamsa (2005) illi kellhom dhul nett ta' tmintax-il elf hames mija u wiehed u hamsin lira maltija (Lm18,551).[14] Ir-rikorrenti jsostnu illi peress illi nvestew f'hafna ingenji agrikoli sabiex jghinuhom fil-koltivazzjoni aktar moderna, efficenti u produttiva tar-raba, ghandhom il-kapacita' li jahdmu ferm izjed raba milli attwalment

---

[11] 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

[12] Appell: Anthony Abela et. vs Francis Degabriele: 9.7.1999

[13] ara affidavit ta' Mariano Attard a fol.11 -15; ta' Lawrence Attard a fol.31 - 33; ta' Joseph Attard a fol.34 - 36

[14] a fol 165 tal-process

jipposjedu. Apparti l-fatt illi parti mir-raba taghhom recentement giet esproprjata mill-gvern ghat-twessieh tat-triq,[15] huma jenhtiegu izjed raba billi jridu jtejbu l-kwalita' tal-prodott taghhom u dana specjalment minhabba l-kompetizzjoni mill-esteru li qeghdin jiffaccjaw in segwitu ghad-dhul ta' Malta fl-Unjoni Ewropea. Bir-raba in kwistjoni f'idejhom jkunu jistghu iqassmu ahjar il-*crop rotation* tant essenzjali sabiex iserrhu l-art u ma jigux ezawriti s-sustanzi fil-hamrija. B'dan il-mod allura jkunu f'posizzjoni jikkompetu ahjar fis-suq. Barra minn hekk, billi wiehed minnhom u precizament ir-rikorrent Lawrence Attard huwa kwalifikat sew fl-agrikoltura u jzomm ruhu aggornat fl-izvilupp tekniku tal-biedja, jista' jaghti pariri siewja lil hutu ghal dan il-ghan.[16] 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*." [17] Zgur ghalhekk illi bhala sidien, ir-rikorrenti jkunu jistghu jisfruttaw mill-ahjar li jistghu r-raba ***de quo*** fl-interess taghhom. Jirrizulta ghalhekk illi l-htiega tas-sidien hija wahda genwina u motivata biss mix-xewqa ta' tkabbir tal-produzzjoni 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-ghixien ta' l-intimat. F'dan ir-rigward, 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. Gie ribadit mill-qrati taghna illi:

"*Mhux bizzejjed li jirrizulta li mir-raba l-inkwilin idahhal xi qliegh jew jiehu xi vantagg. Jehtieg li jigi pruvat li r-raba jikkostitwixxi mhux biss mezz ta' ghixien tieghu, imma li tali mezz ikun mezz importanti ghal tali ghixien. Importanti*

---

[15] ara Dok.AA a fol. 117-118, u Dok.A a fol. 119
[16] ara affidavit tieghu a fol. 31 -33
[17] vide Abensour and Moral-Lopez: Principles of Land Tenency Legislation: FAO,Rome 1966

ma jfissirx b'mod assolut, li minghajru l-inkwilin ma jkunx jista' jghix. Pero' d-dhul mir-raba irid ikun tali illi jekk l-inkwilin jigi mcahhad minnu, ikun ser ibati sensibbilment fil-mezzi tal-ghixien tieghu. Ifisser allura li l-Qorti trid tistabilixxi jekk hux il-kaz li jekk is-sid jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tar-raba, in-nuqqas ta' l-istess raba jkun ifisser ghall-inkwilin tbatija u sagrificcju li jaffettwa negattivament il-kwalita' tal-hajja tieghu. Dan b'mod sostanzjali, anke jekk relattiv u mhux assolut." [18]

Mill-provi jirrizulta illi l-intimat illum huwa pensjonant, u jircievi zewg pensjonijiet, wahda mill-Awstralja ta' tletin lira (Lm30) u ohra mill-gvern. Ma qalx kemm huwa b'kollox l-introjtu tieghu. Imma fuq domanda specifika tal-legali tar-rikorrenti jekk ir-raba ghandux bzonnha ghall-ghixien tieghu, l-intimat wiegeb: "*M'inhix qed nghidlek jien, jiehdu t-tfal kollha minnha."* Ghandu sitt itfal, u din ir-raba tinhadem minn uliedu Cisju u Michael, li t-tnejn li huma ghandhom impieg iehor.[19] Ma rrizulta minn imkien kemm idahhal minn dan ir-raba, imma tant ma jidhrix illi r-raba huwa daqstant essenzjali ghall-ghixien tieghu, illi jammetti illi kellu bicca raba ohra bi proprjeta' tieghu li kien biegh recentement ghall-bini,[20] u raba iehor li jipposjedi, nofsu juzah ukoll bhala mansab.[21] Terga' anke l-fatt illi pprefera, minhabba d-delizzji tieghu u ta' wliedu, li jhawwel sigar ta' l-*eucaliptus* li ma jirrendu xejn kwazi f'nofs ir-raba kollu in kwistjoni, meta seta' facilment hawwel sigar tal-frott, huwa ndikazzjoni illi l-kultivazzjoni tar-raba mhix daqstant ta' prijorita' ghall-intimat u wisq inqas essenzjali ghall-ghixien tieghu jew tal-familja tieghu.

Billi ghalhekk ma giex pruvat sodisfacentement mill-intimat illi din ir-raba hija fonti mportanti ghall-ghixien tieghu, m'hemm l-ebda htiega li jigi ezaminat ukoll it-tielet rekwizit ta-hardship rispettiv tal-partijiet.

Ghal dawn il-motivi, jiddeciedi ghalhekk ir-Rikors billi jilqa' t-talba tar-rikorrenti ghat-terminazzjoni tal-kirja tar-raba

---

[18] Appell: Nazzareno Farrugia vs John Aquilina: 29.4.1996
[19] ara xhieda in kontro-ezami ta' l-intimat a fol. 89
[20] ibid a fol. 91-92
[21] ibid. a fol. 90

ndikata fir-rikors u r-ripresa taghha minghand l-intimat. 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 2007. Ghall-fini tal-kumpens dovut lill-intimat ghall-benefikati talvolta maghmula minnu fir-raba in kwistjoni fit-tmien 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 jghaddi 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-intimat, hlief ghal dawk ta' l-esperti teknici li jridu jigu ssoportati mir-rikorrenti stess.

< Sentenza Finali >

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