MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2009

Rikors Numru. 3/2004

Carmela Gauci kemm f'isimha proprju
Kif ukoll għan-nom ta' l-eredi ta'
Francesco Gauci.

VS

Angiolina Xuereb kemm f'isimha proprju
Kif ukoll għan-nom ta' l-eredi ta' Salvu Xureb.

Iċ-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma proprjetarji ta' biċċa raba magħrufa bħala "Ta' Taħt il-Belt" fil-limiti ta' Għajnsielem, Għawdex tal-kejl ta' ċirka ħamest itmiem, illi kienet mqabbla lill-mejjet Salvu Xuereb versu l-qbiela ta' ħames liri maltin (Lm5) fis-sena pagabbli fil-ħmistax (15) t'Awissu ta' kull sena;

Illi l-esponenti għandhom bżonn dan ir-raba sabiex jiġi wżat minnhom ghal skopijiet agrikolu;

Illi oltre dan l-intimati ħallew dan ir-rab żdingat kif ukoll qed jutiliżżaw parti minnu għall-insib u mhux għal skopijiet agrikoli;

Talbu li dan il-Bord jgħoġbu jawtorizzahom li jirriprendu lura l-pussess tar-raba hawn fuq imsemmi wara l-iskadenza li jmiss tal-ħmistax (15) t'Awissu 2005, taħt dawk il-provedimenti li dan il-Bord jidhirlu xierqa, prevja li okkorrendo jigi likwidat il-kumpens talvolta dovut lill-intimata skond il-liġi.

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

1. It-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża w allura għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti pro et noe.

2. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti l-oħra kollha tal-każ, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Ra n-nota ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tar-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrenti qed jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja tar-raba indikata fl-istess Rikors u r-ripresa tagħha għal tliet raġunijiet u ċioe' illi:

(i) *Huma għandhom bżonn dan ir-raba għal skopijiet agrikoli minn membri tal-familja tagħhom;*
(ii) *L-intimata ħalliet ir-raba żdingat; u*

(iii) *parti minn din ir-raba qed jintuża għall-insib u mhux għal skopijiet agrikoli.*

Bżonn tar-rikorrenti:

Din ir-raġuni hija bbażata fuq l-artiklu 4(2)(a) tal-Kap. 199. Huwa magħruf illi sabiex wieħed jirnexxi f'talba simili għar-ripreża ta' art agrikola biex tinħadem mir-rikorrenti jew xi membru tal-familja tiegħu, jenħtieġ li jiġu sodisfatti tliet rekwiżiti, u ċioe' illi:

(i) is-sid irid jipprova l-bżonn tiegħu;

(ii) jekk jiġi pruvat dan il-bżonn, il-Bord jara jekk id-dħul mir-raba jikkostitwix fonti mportanti għall-għixien ta' l-inkwilin, u

(iii) f'każ affermattiv il-Bord irid imbagħad jiżen il-*hardship* rispettiv tal-partijiet u jara min minnhom jista' jbati l-iktar jekk it-talba tiġi aċċettata nkella rifjutata.

Fil-każ in eżami r-rikorrenti jgħidu li jridu jieħdu lura l-art in kwistjoni sabiex jaħdimha huma. Dwar il-grad ta' bżonn meħtieġ fir-rikorrent ġie stabilit illi:

"*Il-kelma* ***requires*** *fil-kontest li hija użata fl-art. 4(2) (b) insibuha ukoll użata fil-liġi tal-Kera, u fil-fehma tal-Bord għandha jkollha l-istess sinjifikat u interpretazzjoni li ġie mogħti lil dik il-kelma f'dik il-liġi. Infatti huwa ċar li l-kelma* ***requires*** *bħal* ***meħtieġ*** *fit-test malti, tindika bżonn, mhux sempliċi xewqa jew preferenza. Għalhekk hu applikabbli dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell f'* ***A. Saliba v. M. Caruana*** *illi: 'Il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jeħtieġ juri mhux biss li hu qed jaġixxi in buona fede, imma anche li hu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal-fond. Ċertament mhux meħtieġ li tiġi pruvata neċessita' assoluta, iżda… jeħtieġ jiġi pruvat grad raġonevoli ta' bżonn'….*" [1]

Ġie mfisser ukoll illi:

"*Indubbjament il-bżonn ekonomiku, u ċioe' il-ħtieġa li s-sid jirriprendi l-pussess tal-fond biex jaħdmu hu u jżid l-introjtu tiegħu u tal-familja hu forsi l-iktar wieħed ovvju u*

[1] Bord, Malta : E. Fenech v. M. Mercieca : 26.1.68; ara wkoll : Bord, Għawdex : F. Xuereb v. L. Muscat u L. Galea v G. Muscat .

ndiskutibbli. Mhux eskluż pero' li jista' jkun hemm bżonnijiet oħrajn inqas apparenti, imma daqstant ieħor validi, biex jawtorizżaw ir-ripreza tal-fond mis-sid li jeħtieġlu jipprova li t-talba tiegħu ma kenitx kappriċċjuża imma kienet immirata biex tissodisfa xi bżonn tiegħu jew tal-familja tiegħu." [2]

Jirriżulta mill-provi prodotti illi r-rikorrenti jixtiequ jirriprendu r-raba in kwistjoni, konsistenti f'ħamest iħbula raba taħt xulxin li jkejlu komplessivament mal-ħamest itmiem (5620 metri kwadri),[3] sabiex jaħdmuha membri tal-familja tagħhom. Huwa sinjifikanti l-prinċipju ribadit kemm-il darba minn dan il-Bord f'każijiet simili illi: "*the best conditions of husbandry are created when the holder of the land fills the role of both owner and cultivator*."[4] Żgur għalhekk illi bħala s-sid, ir-rikorrenti jkun jista' jisfrutta mill-aħjar li jista' r-raba ***de quo*** fl-interess tiegħu. Is-sidien ressqu biss lil Nathalie Vella u lil Anthony Cauchi biex jgħidu għaliex iridu lura din ir-raba. Mid-depożizzjoni tagħhom pero' ftit li xejn toħroġ il-ħtieġa li r-rikorrenti jgħidu li għandhom ta' din ir-raba. Nathalie Vella taħdem *full time* bħala *nurse* fl-Isptar Generali ta' Għawdex. Semmiet li ġieli tgħin lir-raġel fil-ġnien li għandha wara d-dar tagħha. Mistoqsija in kontro-eżami jekk għandhiex il-ħsieb li taħdem ir-raba in kwistjoni, x-xhud wieġbet: "*Naħdem jekk ikun hemm bżonn. Kapaċi nagħmel xi ħaġa bħal ma għidtlek*." Qalet ukoll li kienu disat aħwa, u allura l-implikazzjoni kienet li dawn kienu jriduha biex jaħdmuha wkoll. Imma mill-aħwa kollha ieħor biss xehed, u ċioe' Anthony Cauchi li spjega li jaħdem bħala messaġġier mal-Gvern, u ġieli jgħin lill-missier il-mara fir-raba li dan għandu n-Nadur. Huwa evidenti li minn din il-ftit informazzjoni żgur li r-rikorrenti ma rnexxielhomx jissuperaw b'mod sodisfaċenti il-prova dwar il-ħtiega tagħhom għal din ir-raba, kif imfissra mill-ġurisprudenza in materja. Sa fejn it-talba għar-ripreża hija bbażata fuq il-bżonn tar-rikorrenti qed tiġi għalhekk miċħuda.

---

[2] Appell : Anthony Abela et vs Francis Degabriele : 9.7.1999 .
[3] ara verbal ta' l-aċċess miżmum fir-raba in kwistjoni a fol 23 - 24 tal-proċess .
[4] vide Abensour and Moral –Lopez : Principles of Land Tenency Legislation : FAO, Rome 1966 .

It-tieni raġuni mressqa mir-rikorrenti hija li r-raba tħalliet żdingata. Din hija bbażata fuq l-artikolu 4(2)(d) tal-Kap. 199 li jistipula li s-sid ikun intitolat jirriprendi l-pussess tar-raba tiegħu jekk jipprova illi: "**matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skond il-kalendarju**" . Bħala prova ta' din l-allegazjoni r-rikorrenti ppreżentaw sett ta' ħames ritratti li juri li r-raba in kwistjoni, almenu f'partijiet minnha kienet għamlet xi żmien żdingata.[5] Ix-xhud Nathalie Vella qalet biss li dawn kien ħadhom huwa. Ma rriżultax pero' f'liema sena ħadhom u lanqas l-istaġun, għalkemm jidher mill-istess ritratti li ma kienx proprju fl-aqwa tas-sajf. Anthony Cauchi jgħid li fl-aħħar sitt snin qatt ma ra r-raba maħduma kollha. Minn naħa l-oħra l-konvenuti jsostnu li din ir-raba qatt ma ġiet abbandunata. Sa kemm kien għadu ħaj ir-raġel tal-konvenuta Angiolina Xuereb, minkejja l-eta' tiegħu dan baqa' jiffrekwenta r-raba in kwistjoni ta' kuljum. Dan l-aħħar kienu bdew jgħinuh l-irġiel ta' uliedu Frenċ Buttigieg u Carmel Saliba. Wara mewtu kienu dawn it-tnejn li baqgħu jaħdmu l-istess raba, u kienu jqassmu l-uċuh tar-raba bejn l-ulied kollha ta' l-intimata. Waqt l-aċċess li nżamm fuq il-post, iċ-Chairman seta' jinnota illi dan ir-raba kien fil-maġġjor parti tiegħu qed jinħadem, u kien hemm ukoll xi siġar tal-frott li ma kienux ittraskurati.[6] Rikors quddiem dan il-Bord, ibbażat *inter alia* fuq talba simili, kien ġie miċħud appuntu għax ma ġiex ippruvat sodisfaċentement illi l-intimat kien ħalla l-art żdingata għall-perijodu rikjest mil-liġi.[7] L-istess fil-każ preżenti, ma rriżultax b'mod konvinċenti li l-intimata tassew ħalliet ir-raba mqabbla għandha mhux maħduma għall-perijodu ta' tnax-il xahar konsekuttivi fl-aħħar sentejn ta' qabel id-data tat-terminazzjoni. Sa fejn għalhekk it-talba għar-ripreża hija bbażata fuq din ir-raġuni, lanqas ma tista' tirnexxi.

Niġu għalhekk għat-tielet raġuni. Din hija li partijiet minn dan ir-raba kien qed jintuża għall-insib. Għalkemm din ir-raġuni ma tissemmiex speċifikament fil-liġi bħala waħda li

[5] ara Dokti. NV 1 - NV5 a fol. 10 tal-process .
[6] ara verbal ta' l-access a fol. 23 – 24 .
[7] Rik. 49/1972 : Ganni Attard et vs Bertu Muscat ; deciz fit-3.09.1975 .

tintitola r-ripreża, jista' jingħad illi hija nkorporata fir-raġuni indikata fil-paragrafu (f) ta' l-artikolu 4(2) tal-Kap. 199, u partikolarment fejn jingħad illi l-inkwilin ikun "…**abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja.**" Biex il-ksur ta' patt kontrattwali ta' kiri jagħti lok għax-xoljiment tal-kuntratt, skond il-liġi ċivili, il-ksur irid ikun evidentement ta' xi gravita' apprezzabbli u proporzjonata.[8] Huwa preżunt illi raba agrikola bħal dik in eżami inkriet għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli u mhux ghall-insib. Irrizulta inkontestat illi ghal xi zmien Frencu Buttigieg kien qed jaghml uzu minn wiehed mill-hbula f'din ir-raba ghall-insib. Infatti hemm ukoll dura ta' l-insib f'parti minn dan il-ħabel. Anthony Cauchi jgħid illi dan il-mansab kien ilu hemm xi sitt snin, ċioe' x'aktarx minn wara li miet l-inkwilin oriġinali. Minn dakinhar is-sidien ma aċċettawx iżjed il-qbiela mingħand l-intimata,[9] u allura ma jistax jingħad illi is-sidien kienu taw il-kunsens tagħhom għal dan il-mansab. Madankollu jidher illi dan il-mansab sar f'parti mir-raba li ma kien jikber xejn fiha,[10] u allura ma jistax jingħad illi dan il-ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja kien ta' xi gravita' apprezzabbli u proporzjonata kif imfissra fil-ġurisprudenza, ġialadarba l-maġġjor parti tar-raba u ċioe' l-erbat'itmiem l-oħra kienu baqgħu qed jiġu kkoltivati. Għalhekk lanqas sa fejn it-talba għar-ripreża hija bbażata fuq din ir-raġuni ma tistax tirnexxi.

Għal dawn il-motivi, jiddeċidi r-Rikors billi jiċħad it-talba tar-rikorrenti għat-terminazzjoni tal-kirja tar-raba ndikata fir-rikors u r-ripresa tagħha mingħand l-intimata għar-raġunijiet indikati fir-Rikors, bl-ispejjeż ikunu a karigu tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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

[8] ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell minn kawza quddiem il-Bord tal-Kera : G. Magro v E.Mizzi : 22.1.1971 .
[9] ara xhieda ta' Angiolina Xuereb a fol. 45 .
[10] ibid.