MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tat-18 ta' Novembru, 2010

Rikors Numru. 2/2005

Michael u Stella konjuġi Gatt .

vs

Joseph Portelli

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma jikru lill-intimat porzjon raba msejħa 'Il-Mejda tal-Bajjad' fil-limiti ta' Żebbuġ, Għawdex tal-kejl ta' madwar tomna u nofs, pari għal ċirka elf sitt mija u disgħin metru kwadru (1690 m.k.) versu l-qbiela ta' erba' liri maltin u ħamsin ċenteżmi (Lm4.50c) pagabbli fil-15 ta' Awissu ta' kull sena;

Illi l-esponenti għandhom bżonn dan ir-raba sabiex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnhom u minn binhom William Gatt;

Illi inoltre l-intimat mhux qiegħed juża din ir-raba għal skopijiet agrikoli anzi l-istess raba huwa fil-maġġor parti abbandunat, u l-intimat l-aktar li jużah huwa sabiex jagħmel xi barbeque xi kultant fih;

Illi inoltre l-intimat riċentement beda iwettaq xogħlijiet ta' kostruzzjoni llegali u mingħajr permessi mingħand l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, u għalhekk jiġi illi qiegħed juża r-raba għal skopijiet illegali kif ukoll jarreka ħsara u preġudizzju lill-istess raba u lill-esponenti.

Talbu li dan il-Bord jogħgbu jawtorizzahom jirriprendu lura l-pussess tar-raba hawn fuq imsemmi wara l-iskadenza tal-15 ta' Awissu, 2006 taħt dawk il-provedimenti illi dan il-Borg jidhirlu xierqa, prevja illi okkorrendo jiġi likwidat il-kumpens talvolta dovut lill-intimat skond il-liġi.

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

1. Illi mhuwiex minnu li r-rikorrent jeħtieġ ir-raba għall-bżonnijiet tiegħu jew ta' ibnu William Gatt, u għandu f'idejh raba li ma jaħdmux u raba ieħor li ma jintużax għal skopijiet agrikoli minkejja li huwa tajjeb għal dan l-iskop;

2. Illi r-raba oġġett tar-rikors jinsab ikkultivat u l-użu huwa wieħed agrikolu, u jinħadem regolarment;

3. Illi l-esponenti ma wettaq ebda xogħol illegali f'dan ir-raba u bix-xogħlijiet li wettaq bħal bini ta' hitan u store agrikolu, il-kundizzjoni tar-raba ġie ameljorat ferm aktar minn meta l-istess raba kien għadu fil-pussess tar-rikorrent;

4. Illi l-hardship li jbati l-esponenti kieku jkollu jittehidlu l-pussess ta' dan ir-raba mir-rikorrent ikun ferm akbar minn tal-istess rikorrent kieku t-talba tiegħu jkollha tiġi milqugħa. Barra minn hekk dan ir-raba huwa sors importanti għall-esponenti u ghal membri tal-familja tiegħu.

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.

Ra d-deċiżjoni tiegħu tal-11 ta' Ottubru 2007.

Ra s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell Inferjuri tad-9 ta' Lulju 2008 li waqqgħet dik id-deċiżjoni u rremettiet l-atti lil dan il-Bord sabiex jiddeċidi dwar ir-raġunijiet l-oħra li fuqhom qed jibbażaw it-talba għar-ripreża r-rikorrenti.

Ra l-provi ulterjuri mressqa wara dik is-sentenza.
Ikkunsidra:

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

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

(ii) *l-intimat mhux qiegħed juża din ir-raba għal skopijiet agrikoli.*

It-tielet raġuni msemmija fir-Rikors, ġiet irtirata kif jirriżulta min-nota ta' l-Osservazzjonijiet tar-rikorrenti.[1]

Bżonn tar-rikorrenti:

Din ir-raġuni ġiet miċħuda bis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tad-9 ta' Lulju 2008.

Użu mir-raba mhux għal skopijiet agrikoli:

M'hemm l-ebda raġuni ndikata fil-liġi speċjali li tirregola din il-materja bbażata fuq din il-premessa tar-rikorrenti, imma wieħed jista' jgħid li din taqa' taħt dak li jipprovdi l-artikolu 4(2) (d) tal-Kap. 199 li jistipula li l-Bord jilqa' r-Rikors jekk sid il-kera jipprova li "**matul is-sentejn**

[1] A fol. 126 tal-process .

minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skond il-kalendarju."

Biex jissostanzjaw din l-allegazzjoni r-rikorrenti esebew sett ta' ritratti meħuda fis-7 ta' Lulju 2005.[2] Dawn ir-ritratti jindikaw borġ kantuni tal-ġebel mitfugħin f'għalqa li ma tidhirx maħduma u l-bidu ta' kostruzzjoni ta' ħajt f'għalqa taħt l-għolja magħrufa "tas-Salvatur". Għar-rikorrenti dawn jindikaw it-traskuraġini li fiha kienet tinsab l-għalqa mqabbla għand l-intimat. Imma l-intimat spjega li dik il-ħabta huwa kien qed jagħmel il-pedamenti għall-ħitan tas-sejjieħ li minħabba l-inklinazzjoni ta' l-art, kienu qed jaqgħu kull darba li tagħmel ix-xita, u b'hekk tintilef ħafna ħamrija. Għalhekk, aktar minn traskuraġni u abbandun, dan ix-xogħol juri l-isforz ta' l-intimat li jġib l-għalqa 'l quddiem. Terġa' r-ritratti ttieħdu fix-xahar ta' Lulju meta ftit li xejn ikun hemm attivita' agrikola fir-raba, u għalhekk mhux mistenni li ssib ħafna uċuh ikkultivati.

Ir-rikorrenti jsemmi wkoll li l-intimat ġieli għamel xi *barbecue* f'din l-għalqa. Dan ġie ammess mill-intimat, imma b'daqshekk ma jfissirx li l-għalqa ġiet ittraskurata. Jissemma ukoll li l-intimat kellu xi mansab f'parti mill-istess għalqa. Dan pero' jidher li kien ilu hemm u bil-kunsens ta' l-istess rikorrenti, u kien biss meta nqala' disgwid bejn il-kontendenti fuq raġunijiet ta' wirt, ftit qabel ma ġie istitwit dan ir-Rikors, li r-rikorrenti bdew joġġezzjonaw għal dan.

Huwa ovvju minn dawn il-ftit provi li tressqu fir-rigward mir-rikorrenti, li ma ġiex determinat b'mod sodisfaċenti li l-intimat matul is-sentejn qabel it-terminazzjoni tal-kirja, ħalla l-għalqa mqabbla lilu ma tinħadimx għal mill-inqas tnax-il xahar konsekuttivi, u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti ma ġewx ippruvati.

Għal dawn il-motivi jiddeċidi billi jiċħad ir-Rikors, bl-ispejjeż, apparti dawk ġie deċiżi mill-Qorti ta' l-Appell, jkunu a karigu tar-rikorrenti.

[2] ara Dokti. MP 1 sa MP 8 u MP. 9 .

< Sentenza Finali >

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