MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta ta' l-1 ta' Gunju, 2011

Rikors Numru. 5/2007/2

Carmelo sive Charles (ID 393354M) u Josephine (ID 699858M) mizzewgin Gauci

vs

Victor Gauci (ID 252950M)

Il-Bord

Ra r-rikors promotorju li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti huma s-sidien ta' ghalqa maghrufa bhala "Tal-Mielah", kontrada tal-Qarbuni, limiti ta' San Pawl il-Bahar, tal-kejl ta' cirka elf disa' mija u sittin metru kwadru (1960mk);

Illi din l-ghalqa hija mikrija lil Victor Gauci bi qbiela ta' tmien liri Maltin (Lm8) fis-sena, liema qbiela tithallas fil-15 t'Awissu ta' kull sena;

Illi r-rikorrenti ndunaw li l-intimat juza parti minn din l-ghalqa ghal skopijiet ta’ nsib;

Illi l-intimat issuloka lil terzi parti minn din l-ghalqa u dan minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;

Illi issa r-rikorrent Carmelo ghandu bzonn l-ghalqa ghalih personalment sabiex jahdimha u biex juzaha ghall-skopijiet agrikoli;

Illi l-intimat qatt ma hallas lir-rikorrenti l-qbiela dovuti.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jigu awtorizzati jirriprendu lura l-pussess ta’ l-ghalqa maghrufa bhala tal-“Mielah” kontrada ta’ Qarbuni, limiti ta’ San Pawl il-Bahar tal-kejl ta’ cirka elf disa mija u sittin metru kwadru (1960mk, bi qbeila ta’ tmien liri Maltin (Lm8) fis-sena;

Rat ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

Illi fl-ewwel lok ghar-rigward tat-talba li l-esponenti qieghed juza din l-ghalqa ghall-skopijiet ta’ nsib dan mhuwiex minnu ghax l-esponenti juza din l-ghalqa ghall-skopijiet ta’ agrikoltura u l-mansab ilu hemm sitta u tletin sena u dan bil-permess tas-sid precedenti;

Illi ghar-rigward it-talba li l-esponenti issulloka lil terzi dan mhuwiex assolutament minnu u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza u dan aktar u aktar ghal ftit illi huwa l-istess esponenti li jahdem l-ghalqa;

Illi ghar-rigward it-talba li r-rikorrenti ghandu bzonn l-ghalqa ghalih, l-istess rikorrenti ghandu ‘l fuq minn sittax it-tomna raba’ tieghu personalment u ghalhekk hija inveritiera li ghandu bzonn l-ghalqa ghalih anki minhabba l-fatt li ghandu eghlieqi li l-anqas jahdimhom;

Illi mhuwiex minnu li l-intimat ma hallasx qbiela anzi ghandu ricevuti li juru l-oppost;

Ghaldaqstant filwaqt li jopponi t-talbiet tar-rikorrenti, jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jicahd it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti u dan ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord b'talba ghar-ripreza ta' raba' msejsa fuq erba ragunijiet. Huwa mill-ewwel distingwibbli nuqqas tar-rikorrenti li jitlob li jkun likwidat kumpens favur l-intimat kwantu dan jirrigwarda il-hames premessa. Filwaqt illi din it-talba mhix mehtiega meta si tratta ta' ripreza minhabba ksur tal-obbligi lokatizji, din hija dejjem mehtiega meta t-talba tkun bazata fuq il-htiega tar-raba' ghal-uzu mis-sid jew familjari tieghu. Dan in-nuqqas ma kienx sollevat mill-intimat u ghalhekk m'hu qed isir ebda gudizzju dwaru;

L-ewwel raguni vantata mir-rikorrenti sabiex dan il-Bord jawtorizzahom jirriprendu r-raba' *de quo* hi dik enumerata tlieta fejn jghidu illi indunaw illi l-intimat qieghed juza parti minn din l-ghalqa ghal skopijiet ta' nsib. L-intimat ma jinnegax dan u izid jghid li ilu jaghmel hekk ghal dawn l-ahhar hamsa u tletin sena u dan dejjem bil-permess tas-sid precedenti. Jemergi mill-provi illi r-rikorrenti akkwista din l-art flimkien ma' martu f'Ottubru tas-sena 2005 in atti Nutar Dottor Rachelle Farrugia Buhagiar (Dok CG1 a fol. 18). Issa li saru s-sidien godda tal-art, ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw mill-fatt illi parti minnu qed jintuza ghall-insib. Jinghad mill-ewwel illi din il-premessa hija destinata li tfalli u dan ghaliex, kif jirrizulta mill-provi, r-rikorrent Carmelo Gauci ddikjara hu stess li ghandu cirka tnax-il tomna raba iehor fl-istess inhawi u l-provi ikomplu juru illi ghandu ukoll raba iehor imiss proprju ma' dak in kwistjoni. Anke jekk dan ma kienx il-kaz, jibqa' biex jinghad illi dan huwa raba fl-apert u kien jispetta lir-rikorrenti *qua* xerrejja jispezzjonaw ir-raba' li kien fi hsiebhom jakkwistaw. Haga din li setghu facilment jghamluha stante li si tratta ta'

ghalqa kif ukoll huma fil-mistier tal-biedja billi jahdmu tnax-il tomna raba. Huwa ferm inattendibbli li r-rikorrenti ma kienux jafu li parti minn dan ir-raba' kien qed jintuza ghal-insib u ma ressqu ebda prova li dan beda jsir minn meta xtraw ir-raba sentejn qabel ma fethu dawn il-proceduri. Ghalhekk it-talba ghar-ripreza bazata fuq din il-premessa qed tkun michuda;

It-tieni raguni vantata mir-rikorrenti sabiex dan il-Bord jawtorizzah jirriprendi dan ir-raba' hija dik ta' sullokazzjoni tal-istess minghajr il-permess tieghu. Ir-rikorrenti jghid illi meta xtara din l-ghalqa, il-bejjiegh infurmah illi din kienet mqabbla ghand Victor Gauci. Din id-dikjarazzjoni ma tidhirx fil-kuntratt tal-akkwist esebit a fol 18 tal-process. Meta avvicina lil Victor Gauci, dan tal-ahhar infurmah li l-ghalqa kienet fuq huh Tony Gauci li meta avvicinat mir-rikorrenti, jikkonferma li dan kien minnu. Fid-deposizzjoni tieghu, Victor Gauci jghid illi dan ir-raba' ilu jinhadem minnu u minn huh ghal dawn l-ahhar hamsa u tletin sena. In kontro-ezami ikkonferma li din l-ghalqa tinhadem minnu u minn huh li gieli mar ihallas il-qbiela hu f'ismu ghaliex jehodlu hsieb ta' kollox. Tony Gauci ikkonferma li hu jahdem l-ghalqa flimkien ma huh, huwa jghid li twieled fl-ghalqa u jahseb li ser imur fiha ukoll. Tony Gauci qal li huh Victor jiehu hsieb ihallas il-qbiela "imbaghad qlibt ir-raba', mhux qlibtu proprja, ghamlu fuq ghax hu marad u biex niehu s-sussidju". Mistoqsi jekk Victor ghaddiex ir-raba ghal fuqu, jghid illi "Hu qisna t-tnejn minn dejjem konna". Tony Gauci jghid li huh Victor marad xi ftit u id-dipartiment tal-agrikoltura issugerielu li r-raba ghandu jinqaleb ghal fuqu biex ikun jista' jiehu s-sussidju. Dawn huma l-provi quddiem dan il-Bord sabiex jiggudika jekk minn dan kollu kienx hemm sullokazzjoni vera u proprja u fil-fehma tal-Bord dan ma ghandux jitqies bhala sullokazzjoni. Ir-rekwizit principali tas-sullokazzjoni f'dawn il-kazi huwa li l-kerrej ikun svesta lilu nniffsu minn kull aspett tal-oggett mikri lilu. Fil-kaz in ezami, jirrizulta illi l-inkwilin Victor Gauci, ghad illi ghadda dan ir-raba' f'idejn huh ghal ragunijiet amminsitrattivi, ghadu jahdem l-istess raba' bl-ghajnuna tal-istess huh. Dwar dan, il-Bord opportunement jirriproduci silta mis-sentenza fl-ismijiet **Baruni Gino Trapani Galea Feriol pro et noe et vs**

paola Deguara et App 1.12.2004 fejn in tema simili kien ritenut:

Kwantu ghal fatt tat-trasferiment tal-kirja li jsemmi d-dispost tal-ligi in diskussjoni, kif drabi ohra rilevat, dik illokazzjoni ma hijiex limitata ghac-cessjoni kif kontemplat fil-Kodici Civili izda ghandha konnotazzjoni aktar wiesgha u "tikkolpixxi kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid, u ma taghmel ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratwit; u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69" – "**Salvu Cutajar -vs- Emanuel Schembri**", Appell, 7 ta' Ottubru 1996. Dan l-istess insenjament ghandu *mutatis mutandis* japplika ghal kaz taht l-Artikolu 4 (2) (c) tal-Kapitolu 199;

Premess is-suespost, huwa pacifikament akkolt illi "pero` hu car u ovvju illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cjoe li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew itrasferixxa l-kirja. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita`. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt li juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor" – "**Concetta Theuma *et* -vs- Ir-Reverendu Dun Gwann Mercieca *et***", Appell, 20 ta' Frar 1996;

Applikat dan l-insenjament ghal kaz in ezami, bil-wisq jirrizulta illi ma sehhet l-ebda sullokazzjoni bejn l-inkwilin u huh li dejjem hadmu dan ir-raba' flimkien u l-intimat Victor Gauci qatt ma rrinunzja ghall-godiment tal-art u l-frott li taghti. L-ghajnuna li jipprestalu huh ma jfissirx b'daqshekk illi sehhet xi sullokazzjoni bejnithom ghaliex huwa pacfikament akkolt illi ma hemm l-ebda obbligu li l-kerrej jahdem ir-raba' hu proprio di mano sua ghaliex jista' jqabbad nies ohra jikkoltivaw l-ghalqa sabiex ikun jista' jgawdi l-frott taghha jekk hu ma jkunx jista' fizikament jaghmel ix-xoghol hu jew kollu wahdu.

Kif gia rilevat *supra*, r-rikorrenti qeghdin ukoll jitolbu r-ripreza ta' dan ir-raba peress illi jehtieguh biex jinhadem mir-rikorenti Carmelo Gauci. Din hija talba msejsa fuq dak ravvizat fl-artikolu 4(a) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi dwar din id-disposizzjoni tal-ligi hemm diversi sentenzi li enuncjaw l-*iter* procedurali partikolari li ghandu jkun segwit mill-Bord. Fil-kawza **Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele App 12/1993 deciz 3/11/2004**, l-Qorti rriteniet hekh:

Jinsab spjegat fis-sentenza fl-ismijiet "**Jane armla minn John Mary Calleja *et* -vs- Francesco Calleja *et***", Appell, 6 ta' Ottubru 2000, illi skond it-test tal-ligi fuq riprodott, "l-iter procedurali li kellu allura jigi segwit mill-Bord kien is-segwenti:-

"(a) Il-Bord kellu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba kien jehtiegu biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja. Din il-prova kellha ssir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera;
"(b) Il-kerrej kellu mbaghad jipprova li r-raba in kwistjoni kien fonti importanti ta' l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu;

"(c) Jekk dan l-element jigi sodisfacentement pruvat mill-kerrej, il-Bord kellu jikkonduci l-ezami komparattiv li l-ligi tesigi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh.";

Illi fuq l-iskorta ta' dan l-insenjament gia assodat fil-gurisprudenza taghna, l-Bord ghadda biex jezamina dawn ir-rekwiziti applikati fil-kaz in dizamina. Apparti nuqqas iehor tar-rikorrenti li kellhom qabel xejn jippremettu illi dan ir-raba' mhuwiex fonti importanti ghall-ghixien tal-intimat, ir-rikorrent Carmelo Gauci jghid illi ix-xoghol tieghu qieghed fi stat prekarju u ghalhekk ghandu htiega ta' dan ir-raba' ghaliex dan ser ikun l-uniku intorjtu tieghu. Jirrizulta illi r-rikorrenti huwa impjegat bhala *watchman* u fil-mori tal-kawza huwa ddikjara li spicca minghajr xoghol u b'hekk avverat il-biza li kellu dwar il-qadgha incerta tal-impjieg tieghu. Tajjeb li jinghad izda illi, kif gja konstatat, ir-rikorrenti xtraw dan ir-raba proprju sentejn qabel ma

intavolaw dawn il-proceduri u dan bil-valur dikjarat ta' tmint elef liri Maltin (llum ekwivalenti ghal €18,635). Fl-istess xhieda tieghu ir-rikorrenti jghid illi mir-raba kollu li jahdem idahhal medja ta' tmien mitt lira Maltin (€1,863) fis-sena ghaliex huwa jizra l-ghelieqi bil-qamh. F'dan ir-raba ma hemmx ilma u ghalhekk, la ma qal xejn dwaru r-rikorrenti, huwa prezumibbli li bi hsiebu jizra dan ir-raba ukoll bil-qamh. L-intimat u huh xehdu illi wara li r-rikorrenti kien xtara dan ir-raba, kien talabhom jirrilaxxjawh ghaliex ghandu l-bejgh tieghu u ma xtaqhomx itelfulu n-negozju tieghu fejn huma wiegbuh li jekk irid jista' jbigh mill-ghoxrin tomna li ghandu. Fil-fehma tal-Bord, jekk minn tnax il-tomna raba ir-rikorrenti idahhal €1,863 fis sena, allura pro rata minn dan ir-raba in kwistjoni jista' jdahhal €232.00 fis sena tenut kont li hawn si tratta ta' cirka tomna u nofs raba. Ir-rikorrenti ghalhekk kien jehtieglu jikkonvinci lill-Bord ghaliex xtara dan ir-raba b'nefqa sostanzjali meta jista' jdahhal minn profitt daqshekk baxx proprju ghaliex ghandu bzonnu biex jahdmu hu personalment. Mhuwiex bizzejjed li r-rikorrenti jghid li jehtieg ir-raba biex jahdmu hu personalment biex jissodisfa r-rekwizit in dizamina. L-impenn ta' sid l-ghalqa jikkonsisti filli jipprova li t-talba tieghu ghar-ripreza mhix wahda kapriccjuza izda intiza biex tissodisfa l-bzonn tieghu jew tal-familja tieghu. Haga din li r-rikorrenti ma rnexxilux jaghmel u l-Bord itendi biex jikkonkludi illi t-talba tieghu bazata fuq din il-premessa hija wahda kapriccjuza;

Il-Bord qieghed ukoll jichad it-talba tar-rikorrenti bazata fuq il-premessa illi "l-intimat qatt ma hallas lir-rikorrenti il-qbiela dovuta". Dan ghaliex meta huwa jghid "qatt" jista' biss jirreferi ghas-sentejn li kien ilu sid qabel ma ntavola r-rikors. Imkien fix-xhieda tieghu ma jghid ir-rikorrenti li hu talab il-hlas tal-kera u minkejja din it-talba l-intimat baqa' inadempjenti. Ghal kuntrarju ta' dan l-intimat u huh jghidu fix-xhieda taghhom illi appena r-rikorrenti mar biex jinfurmahom illi huwa s-sid il-gdid tal-art, huma stess wiegbu li b'hekk jafu lil min ghandhom ihallsu l-qbiela izda hu wiegibhom illi ma kienx hemm ghalfejn ihallsu kera. Meta offrewlu din il-kera huwa irrifjuta li jaccettaha u l-intimat kellu jiddepozita l-istess taht l-awtorita' tal-Qorti. Ic-cedola ta' depozitu a fol. 20 hija testimonjanza ta' dan,

cedola din li kienet pprezentata fit-18 ta' Mejju 2007, sena u seba xhur wara li r-rikorrenti akkwista din l-art, u erba xhur qabel intavola l-procedura odjerna;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jichad it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

< Sentenza Finali >

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