MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Rikors Numru. 9/1996/1

Clement Attard

vs

Joseph Agius u wara l-mewt tieghu l-atti kienu trasfuzi f'isem martu Filippa Agius b'digriet tal-20 t'April 2011.

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"Illi l-esponenti iqabbel lill-intimat zewg eghlieqi wahda 'Ta' Lorit' u l-ohra 'Tat-Tomna", fil-kontrada "Tal-Hlas", limiti ta' Haz-Zebbug, bis-somma ta' sitt liri (Lm6) bhala qbiela fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem, bl-ewwel skadenza taghlaq fil-15 t'Awissu 1996;

Illi l-esponenti ghandu bzonn jirriprendi l-pussess ta' din l-ghalqa biex jahdimha hu, u dan peress li huwa "full time

farmer” registrat u hafna mir-raba’ li kien imqabbel ghandu (‘il fuq minn 25 tomna) gew mehuda lura minn ghandu mis-sid minhabba li fuq l-art inhargu l-permessi tal-bini;

Illi din ir-raba’ mhuwiex fonti importanti tal-ghixien ghall-intimat ghaliex huwa ghandu xoghol iehor bil-hanut tal-grocer fi Gwardmangia u anke jbiegh il-haxix;

Illi, inoltre, minhabba li l-intimat hu okkupat bin-negozju tieghu, huwa halla r-raba’ tieghu jsir zdingat. Ghandu l-hitan imwaqqghin u lanqas halla xatba;

Illi, barra dan, l-intimat ilu ma jhallas qbiela minn Dicembru 1989 alavolja gie mitlub ihallas diversi drabi;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob umilment illi l-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess taz-zewg eghlieqi msemmija ‘Ta’ Lorit’ u ‘Tat-Tomna’, fil-kontrada “Tal-Hlas”, Haz-Zebbug”, b’effett mill-15 t’Awissu 1996 u dan wara li jigi ffissat kumpens li jista’ jkun dovut lill-intimat, jekk hu l-kaz;

B’rizerva ta’ azzjoni ghad-danni kontra l-intimat;

Ra r-risposta tal-intimat Joseph Agius li tghid:

Illi huwa minnu li l-esponent jikri min ghand ir-rikorrent l-ghalqa “Tat-Tomna” u “Ta’ Lorit” bil-qbiela ta’ Lm6.00 fis-sena izda mhux minnu li ma jhallasx il-qbiela izda jirrileva li din ingustament irrifjutata mir-rikorrent;

Illi l-eghlieqi huma fonti importanti ta’ dhul ghall-esponent;

Illi r-rikorrent irid jipprova meta sar “full time farmer” u x’eghlieqi ghandu kif ukoll x’dahhal bhala kumpens ghall-eghlieqi li rrilaxxa f’idejn terzi kif ukoll jekk din kienetx wara sentenza tal-Qorti jew ghaliex saret transazzjoni

ghaliex f'dan il-kaz tapplika it-tezi ta' 'self inflicted hardship'

Illi mhux minnu li r-raba' hija zdingata u l-hitan imwaqqghin;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza proposta minn sid ta' raba' sabiex jirriprendi l-istess mill-pussess tal-kerrej tieghu u dan fuq tlett kawzali li ser ikunu trattati fl-ordni kif postulati mir-rikorrenti;

L-ewwel raguni vantata mir-rikorrenti hija li jehtieg ir-raba' ghaliex ghandu bzonnu biex jahdmu hu stess. Din hija wahda mir-ragunijiet li biha sid ta' raba' jista' jadixxi li dan il-Bord biex jirriprendi l-istess u dan skond id-dispost tal-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199. L-ewwel konsiderazzjoni ta' dan il-Bord hija indirizzata lejn il-fatt illi r-rikorrenti qed jitlob ir-ripussess sabiex jahdem ir-raba' hu stess minkejja li l-ligi taghtih il-fakolta' li jaghmel talba bhal din ghar-raguni biex jahdem ir-raba' hu jew membri tal-familja tieghu. Tajjeb li jinzamm fil-mira illi din hija ligi specjali u kwantu t-talba hawn skrutinata, l-legislatur jesigi li jkun segwit *iter* procedurali anke jekk xi ftit differenti mill-principju generali *ei incumbit probatio qui dicit non ei qui negat* u dan fis-sens illi kif ser ikun spjegat l-oneru tal-prova l-ewwel jinsab fuq ir-rikorrenti, imbaghad jghaddi fuq l-intimat u jerga jirreverti fuq iz-zewg partijiet. Dan hu kollu elenkat fl-arikolu 4(2)(a) tal-Kap 199 u konfermat mill-gurisprudenza kopjuza in materja. Per ezemplari qed issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele App 12/1993 deciz 3/11/2004**, l-Qorti rriteniet hekk:

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 qabel ma jkunu ezaminati l-fatti fis-sekwenza appena elenkata, opportunement qed tkun riprodotta dik id-disposizzjoni tal-ligi regolanti t-talba tar-rikorrenti. L-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199 jipprovdi illi :

Il-Bord jilqa’ r-rikors ta’ sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li jehtieg ir-raba’ biex jigi wzat **ghal skopijiet agrikoli** minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment ghal perjodu ta’ mhux anqas minn erba’ snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni.[sottolinear u enfasi tal-Bord];

In rigward ta’ dan l-ewwel aspett, jigifieri dak tal-**htiega**, fis-sentenza tad-9 ta’ Lulju 2008 fl-ismijiet **Giovanna Spiteri et vs Loreto Zerafa et**, l-Qorti tal-Appell irriteniet is-segwenti li dan il-Bord iqis bhala ta’ importanza tali li qed tkun riprodottoa parti sostanzjalli minnha:

Mill-iskorta tad-diversi decizjonijiet, ta’ l-imghoddi u tal-prezent, jidher li l-interpretazzjoni l-aktar akkurata li tiddixxendi mill-precitat artikolu tal-ligi hi dik kif hawn taht sintetikament rifless:-
(1) Ir-rekwizit tal-bzonn hu wkoll sodisfatt bid-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti. Ara “Andrea Zammit et -vs- Carmelo Bonnici”, Appell, 13 ta’ Novembru, 1979;

(2) Il-bzonn ma ghandux ikun wiehed impellenti jew urgenti imma ragonevoli jrid ikun. Dan fis-sens li rrikorrenti jrid tassew jissodisfa lill-Bord li hu jrid jiehu r-raba lura ghal skopijiet agrikoli. Mhux bizzejjed, allura, is-semplici dikjarazzjoni generika maghmula mir-rikorrenti li ghandu bzonn ir-raba' ghalih. Ara f'dan is-sens "John Zammit et -vs- Salvatore Falzon et', Appell, 5 ta' Novembru, 1996;
(3) "Indubbjament, il-bzonn ekonomiku, u cjoe il-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 kienetx kapriccjuza imma kienet immirata biex tissodisfa l-bzonn tieghu jew tal-familja tieghu". Vide "Anthony Abela et -vs- Francis Degabriele", Appell, 9 ta' Lulju, 1999;
(4) Fi kliem iehor il-bzonn irid ikun genwin u in bona fede u mhux intenzjonat biex is-sid japprofitta ruhu halli wara li jottjeni r-raba' jispekulah favur haddiehor. Ara "Evangelista Xuereb -vs- John Agius proprio et nomine", Appell, 16 ta' Novembru, 1976;

Ir-rikorrenti ddikjara illi huwa *full-time* farmer u dan kien konfermat mill-membri tal-familja tieghu li ddeponew quddiem dan it-Tribunal. Jidher illi l-intimat ma ghandu l-ebda kwistjoni dwar din id-dikjarazzjoni tant li ma ressaq ebda xhieda kontrarja dwarha u qatt ma lmenta dwar dan il-punt. Qua *full-time farmer* li jixtieq jirriprendi l-art biex jahdimha hu stess, il-Bord ma ghandu l-ebda ezitazzjoni jaccetta din bhala raguni valida u maghmula in bona fede aktar u aktar meta r-rikorrenti spjega illi hu kien jahdem ukoll madwar 25 tomna raba' iehor li izda kellu jerhieg f'idejn is-sidien taghhom wara li fuqhom inhareg permess ta' zvilupp. Il-Bord ghandu jkun sodisfatt illi r-rikorrenti verament jehtieg dan ir-raba' sabiex ikun uzat minnu ghal skopijeit agrikoli u kwantu dan l-aspett il-Bord huwa hekk konvint;

L-oneru tal-prova issa jdur fuq l-intimat sabiex jikkonvinci lill-Bord illi dan ir-raba' huwa fonti importanti ghall-ghixien tieghu. Huwa pacifiku illi l-intimat kien jiggestixxi hanut

tal-grocer u tal-haxix u fil-mori tal-kawza l-intimat spjega illi l-hanut issa ghaddieh lill-bintu u zewgha. Huwa persuna li qed tircievi pensjoni ta' dizabilita' u ghalhekk huwa jissuplimenta d-dhul tieghu bil-bejgh tal-prodott kif ukoll bil-konsum tieghu. Il-Bord huwa tal-fehma illi l-htiega tar-raba' mill-intimat ukoll ghandu jkun pruvat bhala wiehed importanti izda mhux necessarjament wiehed indispensabbli u dan sabiex tkun uzata l-istess riga ta' kejl adoperata fil-konfront tas-sid. Dan hu pacifikament akkolt fis-sentenza **Nazzareno Farruga vs John Aquilina** Appell 29.4.1996 fejn kien ritenut sabiex tkun skontata l-prova ta' importanza mill-intimat, m'ghandux ghalfejn juri li ghandu xi dipendenza totali mir-raba' rikjest jew li dan hu ta' imporanza assolut. U dwar dan, il-Bord huwa konvint li dan ir-raba huwa fonti importanti ghall-ghixien tal-intimat u tal-familja tieghu kif minnu dikjarat u demostrat;

Isegwi ghalhekk il-paragun bejn min ser ibati l-aktar li kellu jintlaqa' r-rikors bazat fuq din it-talba. Kwantu dan l-aspett hekk decissiv, sia r-rikorrenti kif ukoll l-intimat naqsu milli jipprovdu dik l-informazzjoni finanzjarja dwarhom sabiex il-Bord ikun jista' jasal ghal konkluzzjoni tieghu. Ir-rikorrenti jghid illi huwa huwa kellu jirritorna 25 tomna raba lis-sidien taghhom wara l-hrug ta' permess ghal zvilupp. Minkejja dan, ir-rikorrenti ma jghidx jekk ghandux raba iehor biex jikkoltiva. Ma jghidx ukoll, gia gustament rilevat mill-intimat fl-objezzjoni tieghu, jekk irrekavax xi kumpens mis-sidien meta rritorna r-raba' u jekk dan kienx in forza ta' proceduri quddiem dan it-Tribunal u fil-kaz kemm kien dan il-kumpens. Tajjeb li jinghad ukoll illi r-rikorrenti xtara r-raba' mertu tal-kawza odjerna mill-pussess ta' hutu li kienu qed jitolbu l-prezz ta' erbat elef liri maltin. Minkejja dan, r-rikorrenti opta li jixtri r-raba' hu stess bi prezz ferm aktar ghola, jigifieri ta' sitt elef u hames mitt lira Malta. X'ghandu ifisser dan minghajr ma l-Bord jinghata lista tal-assi tar-rikorrenti sabiex ikun jista' jikkomparah ma dik tal-intimat jibqa' mhux rizolt. Dan kien fil-poter tar-rikorrenti li jispjegah u jippruvah u la darba naqas milli jaghmel dan, il-Bord ma jistghax jasal ghal-konkluzzjoni favur tieghu;

Ir-rikorrenti jilmenta ukoll mill-fatt illi l-intimat qatt ma hallas kera tar-raba. Jinsab inciz fl-artikolu 4(2)(e) tal-Kap

199 illi sid ir-raba' jista' jitlob lil dan il-Bord, li ghandu jilqa' t-talba, *jekk jipprova illi matul is-sentejn minnufih qabel id-data ta' terminazzjoni, il-kerrej ikun naqas relattivament ghal zewg perjodi jew izjed, li jhallas il-kera, f'kull okkazzjoni, fi zmien hmistax-il gurnata mill-gurnata li fiha sid il-kera ikun talbu bil-miktub biex ihallas".* Il-Bord m'ghandux ghafejn jinoltra fit-tul dwar din it-talba ghaliex r-rikorrenti mhux biss mkien ma jghid li qatt interpella lill-intimat sabiex ihallas il-kera talli naqas milli jipprova li qatt kien hemm interpellanza bil-miktub. U ghal dan il-fatt wiehed, din it-talba ma tistghax tintlaqa;

In kwantu l-allegat zdingar u hsara fil-hitan tas-sejjieh, dawn huma zewg kawzali ravvizati fl-artikolu 4(2) (d) u (f) tal-Kap 199. Ir-rikorrenti esebixxa ritratti li juru proprju l-oppost. Dawn ir-ritratti juru ghelieqi b'xitel ta' tadam mizrugh li izda kienu fl-ahhar taghhom u allura nexfin wara li kien ittiehed il-frott minnhom tant li uhud mix-xtieli jidhru b'tadam fuqhom. L-intimat stess jistqarr a fol 40 illi "jekk tigi f'certu perjodu tas-Sajf, ir-raba' taraf zdingat" – haga komprensibbli din la darba l-intimat jizra prodotti tax-xitwa. Ir-rapport tal-periti membri ta' dan il-Bord ukoll jikkorrobora c-cahda tal-intimat minn fejn jirrizulta illi ma kien hemm ebda zdingar hlief li l-passagg li jwassal ghall-ghalqa z-zghira huwa mimli b'haxix hazin izda dan certament ma jirrinentrax fl-obbligi tal-intimat li jzomm l-istess priv minn tali haxix. Hija fehma konvinta tal-Bord illi l-allegat zdingar ma jirrizultax;

Kwantu ghall-kondizzjoni tal-hitan tas-sejjieh, il-periti membri tal-Bord ikkonstataw illi hemm selha ta' 4.57 metri kwadri f'parti mill-hitan u li l-hajt li jmiss mat-triq huwa wiehed tal-franka. Dan fil-fatt huwa evidenti fir-ritratti esebiti mir-rikorrent izda l-intimat jilqa' ghal dan billi jghid li ta kull sena jirranga l-hajt tas-sejjieh izda ma tistax ittellghu ta' malajr. Jghid ukoll illi kienu n-nies tal-Gvern li bnew hajt gdid tal-franka. Fil-fehma tal-Bord, din il-hsara, li parti minnha zgur m'ghandux jahti l-intimat, mhix tali li ghandha twassal ghall-estremi tal-izgumbrament.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-tabliet tar-rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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