MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Rikors Numru. 29/2002

Giovanna Cutajar u John Cutajar (u b'ordni tal-Bord tal-4 ta' Dicembru 2006 r-rikors kien trasfuz f'isem in-Nutar Mary Camilleri Cutajar u Pauline Fenech stante l-mewt tar-rikorrent John Cutajar nhar is-7 ta' Lulju 2006)

vs

Francis Gauci

Il-Bord

Ra r-rikors promoss mir-rikorrenti li jghid:

Illi huma proprjetarji ta' l-ghalqa ta' Hal-Millieri, z-Zurrieq, tal-kejl ta' elf, disgha mija u tlieta u tmenin metri kwadri (1,983m.k.) li tinsab imqabbla ghand l-intimat bi qbiela ta' tlett liri (Lm3) fis-sena li jithallas kull hmistax (15) t'Awissu.

Illi l-esponenti jehtiegu r-raba biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnhom personalment u minn membri tal-familja taghhom.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-imsemmija ghalqa u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-intimat u tillikwida l-kumpens xieraq li talvolta jkun dovut lill-istess intimat ai termini tal-Att dwar it-Tigdid ta’ Kiri ta’ Raba’ (Kap 199 tal-Ligijiet ta’ Malta)

Ra r-risposta tal-intimat Francis Gauci li tghid:

Illi mhux minnu li r-rikorrenti ghandhom bzonn l-ghalqa de quo ghal skopijiet agrikoli.

Illi l-ghalqa de quo hija fonti importanti ghall-ghixien tieghu u tal-familja tieghu.

Illi l-esponenti ibati aktar mir-rikorrenti jekk ir-rikors jigi milqugh.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza proposta mis-sidien ta’ raba’ sabiex ikunu awtorizzati jirriprendu l-istess raba’ mqabbel lill-intimat u li hu mehtieg mir-rikorrenti. Din it-talba hija wahda mir-ragunijiet ravvizati fl-artikolu 4(2) tal-Kap 199 u senjataemnt l-artikolu 4(2)(a) li jghid illi l-Bord jilqa’ r-rikors ta’ sid il-kera jekk jipprova li jehtieg ir-raba’ biex ikun uzat 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;

Ill-provi in succint jiddemostraw illi l-konjigi Cutajar li huma pensjonanti u sidien ta’ din l-art li ghandha kejl superficjali ta’ 1,983 metru kwadru, jixtiequ jirriprendu l-istess u ghalhekk it-terminazzjoni tal-kirja minn idejn l-intimat li huwa impjegat *full time*. Iz-zewg partijiet ghandhom raba’ iehor, kif ser jemergi aktar ‘l quddiem u t-tnejn isostnu li dan ir-raba huwa fonti importanti ghall-ghixien taghhom. Ir-rikorrenti John Cutajar miet fil-mori tal-kawza u ghalhekk din il-htiega issa waqghet fuq l-armla tieghu, r-rikorrenti l-ohra u z-zewg uliedu. Ghal xi raguni, l-partijiet inghataw l-opportunita’ li jixhdu diversi drabi mill-Bord diversament presedut u ghalhekk dan gieb mieghu sensiela ta’ dikjarazzjonijiet u kontro-dikjarazzjonijiet fit-tul tal-partijiet;

Kif pacifikament akkolt mill-gurisprudenza, talba bhal dik in dizamina ma tisghax tkun akkolta *sic et simplicitur* fuq dikjarazzjoni ta’ bzonn da parti tas-sid rikorrenti izda jehtieg ezami approfondit fuq tlett livelli kif enuncjat fil-kawza **Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele App 12/1993 deciz 3/11/2004**, fejn kien 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.”;

Jokkorri ghalhekk li jkunu ezaminati l-fatti f'din l-ordni u l-ewwel obbligu tas-sid rikorrenti huwa proprju li jissodisfa lil dan il-Bord illi huwa ghandu htiega tar-raba' biex ikun uzat **minnu personalment jew minn xi membru tal-familja** u dan ghal skopijiet agrikoli. 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 kkonfermaw bil-gurament il-htiega taghhom sabiex jahdmu dan ir-raba. Ghal precizzjoni, John Cutajar kien xehed illi huwa pensjonanat u gia jahdem sitt itmiem raba u minnu jiehu tlett mitt lira, dak iz-zmien, mill-bejgh tal-patata ghall-esportazzjoni u prodott iehor ghall-uzu tal-familja. Martu Giovanna xehdet illi zewgha ghandu bzonn l-istess raba ghall-uzu tieghu u hi ukoll tahdem u tghin fih. Fil-mori tal-kawza r-rikorrenti John Cutajar mar ghal dinja ahjar u l-kawza ssoktat minn martu li kienet gia rikorrenti u uliedu li izda, minkejja li l-atti kienu trasfuzi f'isimhom, ma urew l-ebda htiega ta' dan ir-raba. Il-ko-rikorrenti Giovanni Cutajar, ressqet b'konvinciment argumenti biex tikkonferma l-htiega tar-raba biex ikun uzat minnha personalment u kif ritenut fis-sentenza appena citata, dan il-bzonn huwa wiehed genwin, motivat b'ragunijiet ekonomici fuq l-intrapriza tal-biedja;

Sorvolat it-test tal-htiega, jokkorri issa lill-intimat jikkonvinci lil dan il-Bord illi ir-raba' mertu tal-kawza huwa fonti importanti ghall-ghixien tieghu. Fis-sentenza gia citata, l-Qorti tal-Appell, trattandosi tar-rekwizit in dizamina, ghamlet referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 t'April, 1996 fl-ismijiet **Nazzareno Farrugia vs John Aquilina** fejn intqal in rigward illi:

"mhux bizzejjed li jirrizulta li mir-raba' l-inkwilin idahhal xi qligh jew jiehu xi vantagg. Jehtieg li jigi provat li r-raba' jikkostitwixxi mhux biss mezz ta' ghixien tieghu imma li tali mezz ikun mezz importanti ghal tali ghixien. Importanti ma jfisserx necessarju b'mod assolut, li minghajru l-inkwilin ma jkunx jista' jghix. Pero` d-dhul mir-raba' jrid ikun tali illi jekk l-inkwilin jigi mcahhad minnu, ikun ser ibati sensibilment 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', n-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".

Jemergi mill-provi mressqa illi l-intimat jahdem *full time* bhala *security guard* mal-Gvern u ghandu raba' iehor

barra dak mikri lilu mir-rikorrenti u b'kollox madwar sebat itmiem. Ir-raba' l-iehor huwa ta' hutu izda jahdmu hu u ghalhekk l-prodott jinqasam bejn l-ahwa. L-aktar li jizra f'din l-ghalqa hija patata u prodotti ohra ghall-konsum mill-familja tieghu kif ukoll qamh biex ikollu biex jghalef l-annimali. L-intimat huwa guvni izda mieghu jghixu tnejn minn hutu. Din hija l-familja tal-intimat u mill-prodott tar-raba' igawdu ukoll it-tfal ta' hutu. Sabiex ikun jista' jiehu prodott minn din ir-raba' huwa ghamel spejjez sabiex jintroduci hamrija tajba u jirranga l-bir ghat-tisqija. Il-periti membri tal-Bord kkonstataw illi f'dan ir-raba hemm dwieli u diversi sigar tal-frott varjat u li r-raba' huwa mahdum sew u bis-sengha. Waqt l-access kienu nnotati ucuh ta' patata, qarabali, tewm u basal. Kif ritenut fis-sentenza Farrugia – Aquilina citata *supra*, 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' importanza assolut. Dan ir-raba' huwa importanti ghall-intimat ghaliex fih ikabbar dawk il-prodotti li huma ta' htiega ghall-ghixien tieghu u tal-familja tieghu u ghalhekk il-Bord hu tal-fehma illi l-intimat skonta l-oneru impost fuqu li jipprova li dan ir-raba' huwa fonti importanti ghall-ghixien tieghu;

Min mill-partijiet ser ibati l-aktar li kieku dan ir-raba' kellu jkun ritornat lir-rikorrenti huwa ghalhekk issa determinanti ghall-ezitu ta' din il-kawza. Il-provi kienu akkwiziti b'mod, biex il-Bord jissellef minn terminu muzikali, *staccato* u wara hafna zmien kienet finalment maghquda stampa pjuttost cara tal-qaghda finanzjarja taz-zewg partijiet. Ezami komparattiv tal-assi tal-partijiet juri illi r-rikorrenti tinsab f'qaghda ekonomika ferm ahjar mill-intimat. L-imghax mill-kontijiet bankarji tar-rikorrenti jissuperaw b'mod inkomparabbli dawk li jirrikava l-intimat u dan il-Bord m'ghandux ghalfejn jelenka l-ammonti f'din id-decizzjoni u l-istess jghodd ghall-gid proprjetarju tar-rikorrenti li huwa f'livell ferm akbar minn dak tal-intimat. Kif menzjonat aktar kmieni, l-atti kwantu rapprezentati mill-*fu* John Cutajar kienu trasfuzi f'isem iz-zewg uliedu. Issa, il-ko-rikorrenti Giovanni Cutajar tispjega illi ulieda huma mizzewwga u joqghod ghar-rashom. Minn meta l-atti kienu trasfuzi f'isem ulied ir-rikorrenti, huma ma

ressqu ebda prova tal-htiega ta' dan ir-raba' jew xi forma ta' dipendenza minnu u kienu assolutament passivi f'dan ir-rigward. Il-Bord ghalhekk huwa tal-fehma illi l-htiega ta' din l-art mir-rikorrenti, oltre l-art li gia tikkoltiva, ser tkun ta' pregudizzju aktar ghall-intimat b'telf tal-introjtu, anke jekk indirett, minn dan ir-raba';

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba. L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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