MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Rikors Numru. 6/2006/1

Cettina Xuereb (ID No. 602647M), William Xuereb, Antonia Pisani, Charles Xuereb, Marija Giardina, Nazzarena Xuereb, Salvatore Xuereb, Doris Xuereb, Imperia Zahra, Joseph Xuereb, Magda Attard u Caroline Depasquale.

vs

Joseph Schembri

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"Illi l-intimat Joseph Schembri kien jikri l-ghalqa msejha tal-Fwieli, Haz-Zabbar, b'kera t'erbatax-il lira Maltin (Lm14) fis-sena;

Illi l-kera kienet tithallas kull 15 t'Awissu ta' kull sena;

Illi l-esponenti ilu zmien ma jahdem dan ir-raba' u l-esponenti talbuh jaghtihom il-pussess lura ta' l-art proprjeta' taghhom;

Illi l-intimat irrifjuta jaghmel dan;

Illi l-esponenti jixtiequ jiehdu lura l-pussess ta' dan ir-raba' sabiex jahdmuh huma;

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil dan il-Bord joghgbu;

1. Jawtorizzahom jiehdu lura l-pussess tar-raba' msejha ta' Fwieli, f'Haz-Zabbar, 'l fuq imsemmi peress illi l-intimat naqas li jahdem tali raba' u sabiex ikunu jistghu jahdmuh huma u jiffissa zmien lill-intimat sabiex johrog definitivament minn din l-art taghhom;

2. Jiffissa kumpens lill-intimat, jekk inhu l-kaz, skond il-ligi;

Bl-ispejjes kontra l-intimat

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

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra taghhom;

Mhuwiex minnu li l-esponenti ma jahdimx ir-raba'. Ir-raba' huwa saqwi u l-esponenti ghadu jahdmu u jkabbar l-ucuh regolarment;

Illi l-anqas ma huwa minnu li r-rikorrenti jridu r-raba' biex jahdmuh huma;

Illi inoltre u f'kull kaz, ir-raba' huwa fonti importati ghall-ghixien tal-esponent u l-familja tieghu, u kieku t-talba taghhom kellha tintlaqa', l-esponent ibati aktar mir-rikorrent.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi dan huwa rikors ghar-ripreza ta' raba mikri lill-intimat msejjes fuq zewg ragunijiet. L-ewwel kawzali hija dik ravvizata fl-artikolu 4(2)(d) tal-Kap 199 li jghid illi l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tar-raba jekk "matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-ghalqa thalliet ma tinhadimx ghal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skond il-kalendarju". Ir-rikorrenti kienu zbaljati meta jghidu illi "l-esponenti ilu zmien ma jahdem dan ir-raba" ghaliex naturalment riedu jghidu li kien l-intimat li ilu zmien ma jahdem dan ir-raba', lapsus dan ta' ebda konsegwenza serja. Dan li hu ta' importanza ghall-iskrutinju ta' dan il-Bord huwa li talba bhal dik in dizamina tirrikjedi prova li l-ghalqa thalliet ma tinhadimx ghall-perjodu konsekuttiv ta' aktar minn tnax-il xahar matul is-sentejn qabel it-terminazzjoni tal-kirja;

Concetta Xuereb tghid illi fl-ahhar tas-sena 2004 jew fil-bidu tas-sena 2005 l-intimat kien prezenta it-tifel ta' huh sabiex il-kera tar-raba' idur fuqu ghaliex hu stess ma kienx ghadu jahdem l-ghalqa. Minkejja li tghid li l-intimat stqarr ma huha Willi li ma baqaz jahdem ir-raba biex jirtira bil-kwiet, dan qatt ma xehed f'dawn il-proceduri. Ir-rikorrent Salvatore Xuereb jghid illi wara dan l-incident mar diversi drabi fuq l-ghalqa mal-irgiel ta' hutu, Alfred Giardina u Alfred Massa u oltre li qatt ma raw lill-intimat hemmhekk kienu raw l-ghalqa zdingata. Alfred Massa jghid li mar bejn l-2004 u l-2005 izda mistoqsi jkun aktar preciz jghid li mar bejn Marzu u April tal-2005. L-intimat jinnega li qatt halla r-raba' tieghu zdingat u ghad li hu pensjonant, l-introjtu minnu huwa ta' importanza ghalih. Huwa kkonferma illi kien ssugerixxa li l-kera jinqeleb fuq in-

neputi tieghu Daniel Schembri u dan peress illi huwa guvni u ma xtaqx li r-raba' jintelef wara mewtu. Grezzju Magro kkonferma bil-gurament illi tul dawn l-ahhar ghoxrin sena qatt ma ra r-raba tal-intimat zdingat. Dan ix-xhud ghandu ingenji u jahdem ghan-nies inkluz l-intimat fl-erbat itmiem tieghu;

Ezaminati dawn il-provi, hija l-fehma ta' dan il-Bord illi t-talba ghar-ripreza bazata fuq in-nuqqas ta' thaddim tar-raba' hija destinata li tfalli. Ir-rikorrenti naqsu li jipprovaw li dan ir-raba kienu ma jinhadimx fil-parametri ravvizat fl-artikolu 4(2)(d) tal-Kap 9 ghaliex wara kollox anke jekk *gratia argomenti* kien hemm perjodu fejn dan ma nhadimx dan seta kien bejn Marzu u April tas-sena 2005 li certament ma jammontawx ghal mill-anqas tnax-il xahar matul il-kors ta' sentejn rikjest mil-ligi. Il-principju *ei incumbit probatio qui dicit non ei qui negat* huwa applikabbli ukoll f'kawzi dwar materja bhal din in dizamina u hija l-fehma tal-Bord li r-rikorrenti ma skontawx dik il-prova rikjesta mil-ligi;

It-tieni raguni tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-ghalqa imbaghad tikkorrispondi ghal dak ravvizat fl-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199 li jipprovdi illi l-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk jipprova li jehtieg ir-raba' biex ikun uzat ghall-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;

Kif drabi ohra ritenut minn dan il-Bord huwa jaghzel illi jipprocedi fuq l-insenjament 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.”;

Dan ir-rikors kien promoss minn xejn anqas minn tnax-il rikorrent izda kienu erba biss li xehdu li ghandhom bzonn ir-raba’ ghall-uzu personali taghhom. Dak li xehdet Concetta Xuereb li jinsab riprodott fl-intier tieghu meta a fol 21 tghid: Ahna nixtiequ niehdu l-art lura biex il-membri tal-familja tieghi, li ghandhom wkoll sehem minnha jkunu jistghu jahdmuha u jghinu naqra l-familja taghhom”. Din ix-xhud hija xebba, mara tad-dar, izda tghin fir-raba li ghandha l-familja taghha li minnu ma jdahhlu xejn. Hutha huma kollha pensjonanti. Salvatore Xuereb xehed illi qeghdin “erba irgiel li nixtiequ nahdmu din l-art”. Mhux mifhum ezatt x’irid ifisser b’dan meta huma hafna aktar ahwa minn hekk u jekk b’hekk hux qed jeskludi lill-ohtu li ukoll tixtieq din l-art. Dan ix-xhud jghid li b’hekk ikunu jistghu jahdmu madwar tomna u ftit kull wiehed. Alfred Massa xehed ukoll bl-istess spirtu izda in kontro ezami, u ghad-domandi tac-Chairman, wera illi ma kellu ebda uzu determinat ghal dan ir-raba. Mistoqsi jekk kien ser isir negozju fuqha, dan ix-xhud wiegeb li “jista’ jsir” (fol 59) u meta rega’ mistoqsi x’kienu bihsiebhom jaghmlu bl-art, wiegeb: “Once li inti jkollok l-art tara tistax tinhadem l-affarijiet flok ahna inzommuhom ghalina nistghu mbaghad inbieghu l-prodott u naqalghu xi haga minnhom”. Dawn il-progetti fl-arja ma tantx jiprospettaw tajjeb f’kawzi ghar-ripreza tar-raba’ ghaliex il-Bord jehtieg li jkun konvint li s-sid verament ghandu uzu ghar-raba’ ghall-skopijiet agrikoli. Fis-sentenza fl-ismijiet **Giovanna Spiteri et vs**

Loreto Zerafa et, Qorti tal-Appell 9 ta' Lulju 2008, l-Qorti irriteniet is-segwenti:

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 r-rikorrenti 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;

Dawn l-elementi jassumu importanza meta l-Bord finalment kkonsidra ix-xhieda ta' Salvatore Xuereb in kontro-ezami meta jghid illi "il-kwistjoni dwar l-ghalqa hija li naghmlu serra kbira fiha, minghajr bexx, il-prodott inzommuh ghalina u jekk jifdal nehduh ghall-bejgh, dejjem bejn l-istess nies, jiena, iz-zewg t'irgiel ta' huti u hija – lkoll pensjonanti, (fol 75). Dawn l-ahhar hsibijiet huma fil-verita nocivi ghar-rikjesta tar-rikorrenti. Ghalkemm it-twaqqif ta'

serer jaqa' fid-definazzjoni ta' "raba" skond l-artikolu 2 tal-Kap 199 il-bini ta' serer fuq raba' jehtieg l-approvazzjoni tal-awtoritajiet ta' l-ambjent u pjanar u dan jirrientra f'rekwizit partikolari emergenti mill-gurisprudenza in rigward. Ghall-ahjar intendiment, ghalkemm r-rikorrenti ma ressawx kawzali ta' htiega tar-raba' ghal skop ta' zvilupp, fejn allura kien ikun irid jipprova li ghandu tali permess, il-**htiega** li llum qed jivvanta ghal skop ta' uzu ta' agrikoltura tassumi prova partikolari. Ir-rikorrenti issa jehtieglu jipprova illi din il-htiega mhix biss semplici xewqa izda hija wahda vera tant li ghandu l-permessi tal-bini tas-serer kif rikjest mil-ligi. U hawn qed issir analogija mar-rekwiziti kif evouluti mill-Qrati taghna meta jezaminaw il-kelma "htiega" f'kazijiet ta' zvilupp. Ara in rigward **Alfred Manduca et vs Philip Vella deciza fis-26/04/02 per Onor. Mhallef J.A.Filletti**; Appell tal-4 ta' Mejju 2005 fl-ismijiet **Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs Emanuel Galea**; Appell fl-ismijiet **Olive Gardens Investments Limited et vs Clement Schebmri et** tas-27 ta' Novembru 1998 fejn hu rikjest Full Development Permit meta sid jehtieg jirriprendi raba ghal skop ta' zvilupp u Outline Development Permit wahda mhux prova bizzejjed ta' din il-htiega. Dan qed jinghad minghajr ma tintilef il-mira tal-ezami dwar il-htiega tal-uzu ghaliex tajjeb li jkun mfakkar li r-rikorrenti kellhom jippruvaw li jehtiegu dan ir-raba' ghall-uzu personali taghhom. Pero' r-rikorrenti xejn ma huma konvincenti ghaliex il-Bord inghata x'jifhem illi r-rikorrenti iridu r-raba' lura f'idejhom, imbaghad naraw x'jaqbel naghmlu bih, nizrawhx, nibnux serer, inkabbru l-prodott u jekk jibqa' inbijawh.

Il-Bord huwa tal-fehma illi r-rikorrenti ma ppruvax b'mod konvincenti illi huma jehtiegu dan ir-raba' biex ikun uzat minnhom jew minn minn membri tal-familja taghhom. Fi kwalunkwe kaz, l-intimat pprova illi dan ir-raba' huwa fonti importanti ghall-ghixien tieghu ghaliex b'hekk jissupplimenta l-pensjoni tieghu. Huwa iddikjara li mir-raba kollu li jahdem, jigifieri erbat itmiem kompriz dak in dizamina, huwa jaqla' €1,630 fis-sena u ghad illi ma gab l-ebda prova ta' dan, ir-rikorrenti ma talbuhx isostni dan bi prova materjali. Inoltre, l-istess rikorrenti naqsu milli igibu dawk il-provi mehtieg sabiex il-Bord jaghmel ezami ta' min

kien ser ibati l-aktar jekk ir-raba jinghata lura lis-sidien u ghalhekk ser ikollu jiddeciedi kontra t-talbiet taghhom;

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

< Sentenza Finali >

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