MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2012

Rikors Numru. 9/2007/1

Thomas (ID 25939G) u Catherine (ID 271241M) konjugi Cauchi

vs

Benjamin Gafa' (ID 138259M)

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti hija proprjetarja ta' l-ghalqa, b'kamra go fiha msejha "Ta' Loretu" fil-limiti tal-Gudja ta' cirka tlett itmiem u tmien kejliet bil-qbiela ta' Lm16 fis-sena li jithallsu kull 15 t'Awissu b'lura;

Illi l-inkwilin informa lir-rikorrenti illi huwa ma jridx jibqa' jahdem ir-raba' u kien bi hsiebu li jwellieha lil terzi u dan minghajr il-kunsens u approvazzjoni taghhom;

Illi s-sidien ghandhom bzonn ir-raba ghall-uzu taghhom u cioe' ghat-tkabbir tad-dwieli u./jew zebbug stante li huma ghandhom negozju tat-tkabbir tad-dwieli u/jew zebbug u ghandhon bzonn l-istess raba' ghal dan l-iskop.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna r-ripreza tal-ghalqa b'kamra go fiha msejha "Ta' Loretu" fil-limiti tal-Gudja, ta' cirka tlett itmiem u tmien kejliet, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dan il-Bord, u dan wara li l-intimat jircievi l-kumpens li talvolta jista' jkun dovut lilu u taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

Illi l-inkwilin Benjamin Gafa' jichad li qatt informa lir-rikorrenti illi huwa ma riedx jibqa' jahdem ir-raba' in kwistjoni u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh ta' din il-kawza;

Illi l-inkwilin Benjamin Gafa' jichad li qatt kellu hsieb jwelli r-raba' in kwistjoni lil terzi u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh ta' din il-kawza;

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors mhuwiex minnu lir-rikorrenti ghandhon bzonn l-istess raba' ghal uzu taghhom kwistjoni u dan kif ser jigo ppruvat waqt is-smiegh ta' din il-kawza;

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-inkwilin Benjamin Gafa' jopponi ruhu ghat-talbiet tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-istess raba' peress li l-istess raba' huwa fonti importanti ta' l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu u l-inkwilin ibati ferm aktar mir-rikorrenti jekk it-talba tar-

rikorrenti ghar-ripreza tal-istess raba’ tigi milqugha minn dan l-Onorabbli Bord;

Salvi risposti ohra fid-dritt u fil-fatt

Ghaldaqstant, l-intimat umilment jitlob illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

Semgha l-provi;

Ra l-atti tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi f’din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jitolbu r-ripreza ta’ raba’ mikri lill-intimat u dan fuq il-premessa li ghandhom bzonnu bhala estensjoni tan-negozju taghhom ta’ tkabbir ta’ zebbug u dwieli. In sostenn tat-talba taghhom, ir-rikorrenti jghidu illi l-intimat kien infurmahom illi kien fi hsiebu jwilli r-raba’ lil terzi minghajr il-kunsens taghhom. Ghalkemm l-“attentat” ta’ sullokazzjoni mhix raguni li s-sid jista’ jressaq bhala wahda valida ghar-ripreza ta’ fond, jidher li din ir-raguni qed tingieb ‘l quddiem bhala prova li l-inkwilin m’ghandux aktar htiega ta’ dan ir-raba’;

Ezaminati l-provi mressqa ghall-konsiderazzjoni ta’ dan il-Bord, jemergi illi r-rikorrenti, t-tnejn pensjonanti, ghandhom negozju ta’ tkabbir tal-gheneb u jidher illi qeghdin jipproducu ukoll inbid li ghalih ghandhom qeghdin jistennew l-permessi mehtiega sabiex ikunu jistghu jbighuh fis-suq. Issemma ukoll li dan hu parti minn progett ta’ *agriturizmu*. Ir-rikorrenti qeghdin jaghmlu dan il-progett fuq skala professjonali u inghataw parir mill-konsulent taljan taghhom illi sabiex il-progett ikun vijabbli jehtieg li jkollhom tal-anqas ghoxrin tomna raba’. Fil-prezenti huma jkabbru madwar ghaxart itmiem u ghalhekk jehtiegu dan ir-raba’ sabiex jirragungu dak il-punt ta’ vijabilita’. Ir-rikorrenti kienu motivati li jitolbu r-ripreza tar-raba’ *de quo* wara li l-intimat, skond huma, kien infurmahom illi kien ser jitrasferixxi l-qbiela fuq terzi. L-intimat jichad dan kollu u jghid illi r-raba’ dejjem kien u ghadu fonti importanti ghall-

ghixien tal-familja tieghu u kien informa biss lir-rikorrenti illi minhabba ragunijiet medici kien ser ikollu jnaqqas l-attivita’ tieghu fir-raba’ ghal ftit ta’ zmien;

Riassunti dawn il-fatti, jokkorri li dawn ikunu ezaminati mill-ottika ta’ dak li tirrikjedi l-ligi, jigifieri l-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199 u l-gurisprudenza in rigward. Issa, kif pacifikament akkolt fil-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 issegwenti:-

“(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.”;

Kwantu l-ewwel ezami li ghandhu jkun kondott, dan il-Bord huwa konvint illi r-rikorrenti ghandhom bzonn ta’ dan ir-raba’ sabiex ikabbru l-progett ta’ vinikultura li jnizjjaw flimkien u li ghalih gia hargu somom kbar ta’ flus. Dan huwa korroborat sew b’ricevuti u returns, certifikati ta’ attendenza ta’ klassijiet ta’ istruzzjoni in rigward u xhieda. Tajjeb li dejjem jinzamm fil-mira, pero’, illi l-artikolu 4(2)(a) jirrikjedi li s-sid ikun jehtieg ir-raba’ sabiex ikun uzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn membri

tal-familja tieghu. Issa ta' spiss kienet tinqala' l-kwistjoni jekk bil-kliem "uzat… minnu personalment" il-ligi riedet tfisser li s-sid jehtieg li jkun gabilott (**Mario Mizzi et vs Victor Stellini", Appell, 23 ta' Gunju 2000**), jew li jixtieq jagixxi bhala bidwi (**Calleja vs Callejja *cit. supra***).. Dan il-punt kien dibattut f'diversi kawzi quddiem dan il-Bord u jidher li, bhalma hu soggett kull provvediment iehor tal-ligi, kien hemm zvilupp fl-interpretazzjoni tieghu. Il-quid juris prezenti tidher li hi dik kif spjegata fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat- 8 ta' Gunju 2008 fil-kawza fl-ismijiet Giovanna Spiteri et vs Loreto Zerafa et. F'din il-kawza kien ritenut:

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;*

Ir-rikorrenti wera b'sodisfazzjon lil dan il-Bord illi huwa bniedem intiz fir-raba, ghandu l-biljett tar-raba u ghalkemm fil-passat kien bankier u issa pensjonant, huwa involut sew f'settur tal-agrikoltura jigifieri fis-settur tad-dwieli u sigar taz-zebbug. Huwa wera ukoll li ghandu htiega ta' aktar raba' sabiex il-progett tieghu isir aktar vijabbli u ghalhekk l-ewwel rekwizit huwa ben pruvat mir-rikorrenti;

Konkordament mal-gurisprudenza citata, jehtieg issa li l-intimat jipprova illi dan ir-raba huwa fonti importanti ghall-ghixien tieghu. Kwantu dan l-aspett, il-Bord semgha kif l-intimat ghandu familja li tikkomprendi lil martu u zewg uliedu. Huwa dipendenti fuq xoghol *full-time* li ghandu bhala *grass cutter* mal-Gvern u ghalkemm ma jbigh l-ebda prodott mir-raba' in kwistjoni, huwa juza l-prodott ghall-konsum mill-familja tieghu u ghal dan il-ghan ikabbar diversi prodotti. Fis-smiegh tal-provi, l-Bord kien pjuttost sorpriz kif l-intimat iddikjara illi l-prodott minn dan ir-raba' jekwivali ghall-elf lira maltin u li familja ta' erba minn nies tikkonsma daqshekk prodott agrikolu kull sena . Pero', kif kostantement deciz mill-Qrati taghna, hija fid-diskrezzjoni tal-Bord jekk jiehux kont ta' dik l-allegazzjoni jew le. Issa r-rikorrenti preventivament laqgha ghal din l-allegazzjoni billi fil-premessi tieghu allega illi l-intimat kien infurmah li kien fi hsiebu iwelli r-raba' lil terzi. Dwar dan intqal hafna mill-partijiet u l-intimat jichad dan kollu meta jghid illi meta mar ghand ir-rikorrenti sabiex ihallas l-iskadenza tal-kera, kien informah illi minhabba ragunijiet medici, kien ser inaqqas mill-attivita fir-raba' u jekk jara xi haxix hazin fiha kienet tkun dik ir-raguni. Dwar din l-kwistjoni inqalet kontroversja u jekk qatt kien hemm konflitt fil-provi din il-kawza, f'dan l-aspett, tikkwalifika tajjeb. Issa jista' jinghad illi r-rikorrenti sema' hazin meta kellmu l-intimat u bid-dovut rigward dan huwa plawsibbli ghaliex l-istat ta'

smiegh tar-rikorrenti kien wiehed li setgha jikkonstatah il-Bord stess. Pero' fil-fehma tal-Bord, l-provi dwar din l-allegazzjoni huma nebuluzi jew ahjar mhux pruvati b'certezza tali li ghandha timmilita kontra l-intimat. Kif ritenut, "*anke jekk hemm dubju fl-interpretazzjoni, dan id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej, illi minhabba dik l-interpretazzjoni l-ohra jista' jigi jitlef il-pussess tal-fond*". (**Vol XXXI pI p110**; **Vol XLVI pI p366**) u ghalhekk d-dubju sollevat f'dan il-kaz qed imur favur l-intimat kerrej;

Kwantu ghal oneru inkombenti fuq l-intimat li juri li r-raba' huwa fonti importanti ghall-ghixien tieghu u fic-cirkostanzi kollha tal-kaz, ma hemm xejn li ghandu jikkonduci lil gudikant li ma jemminx lill-istess intimat. In konkluzzjoni ghalhekk, il-Bord huwa konvint illi r-raba' *de quo* huwa fonti importanti ghall-ghixien tal-intimat;

Jokkorri issa li jkun trattat it-tielet u l-ahhar element jigifieri dak dwar min ser ibati l-aktar li kieku kellha tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti. F'dan ir-rigward, kien jispetta lill-kontendenti f'materja specjalizzata, illi jressqu dawk il-provi mehtiega ghal din il-konkluzzjoni, haga, din li ma saritx hlief li semmew xi dettalji *via scorrendo*. Minn dak li jista' jestrapola l-Bord mix-xhieda mressqa, r-rikorrenti huma pensjonanti u r-rikorrenti wahdu huwa pensjonant ukoll minn xoghol ta' bankier. L-istess rikorrenti huma sidien ta' proprjeta' ohra izda qatt ma kienet zvelata l-entita' taghha. Ghal dan il-progett ta' vinikultura, jidher li r-rikorrenti gia hargu mijiet ta' eluf ta' euro u ghalhekk il-mezzi taghhom ma jikkomparaw xejn ma dawk tal-intimat. L-intimat huwa persuna b'impjieg mal-Gvern u l-provi juru li dan huwa l-uniku intorjtu tal-familja konsistenti f'erba minn nies. L-introjtu mill-ghalqa, jew ahjar bin-nuqqas ta' infieq ta' flus ghax-xiri ta' prodotti agrikoli grazzi ghal din l-ghalqa, jghin sabiex l-intimat jippreserva l-introjtu mill-paga fissa tieghu. Meta jsir paragun bejn dawn il-varjabbli, huwa bil-wisq evidenti illi huwa l-intimat li l-aktar ser ibati li kieku dawn it-tlett itmiem raba' jinghataw lura lis-sidien li jistghu ikunu agevolta biss fis-sostenn tal-intrapriza taghhom li jehtigilhom ghall-anqas ghaxart itmiem ohra raba' sabiex il-progett taghhom isir vijabbli.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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