MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2012

Rikors Numru. 17/2000/1

Paul Abela u Maria Victoria Attard

vs

Emanuele Vella

Il-Bord

Ra r-rikors promutur:

"Illi huma propjetarji ta' diversi porzjonijiet mir-raba' maghrufa bhala ta' Wied il-Qlejjgha jew ta' Wied ix-Xoqqa fil-limiti tal-Mosta;

Illi dawn il-porzjonijiet ta' raba' flimkien ma' zewg porzjonijiet ohra propjeta' tal-intimata Carmela Vella huma mikrija lill-intimat Emanuele Vella bil-kera ossia qbiela ta'

sitt liri Maltin (Lm6) fis-sena pagablli kull 15 t'Awissu, bil-prezenti skadenza taghlaq fil-15 t'Awissu, 2001;

Illi l-qbiela ta' sitt Liri Maltin (Lm6) kull sena tithallas lill-intimat ghal porzjon raba' in kwistjoni proprjeta tar-rikorrenti u ghar-raba' l-iehor formanti parti mit-territorju ta' Wied il-Qlejjgha ossia ta' Wied ix-Xoqqa fil-limiti tal-Mosta billi tigi ddepozitata taht l-Awtorita' tal-Qorti;

Illi r-rikorrenti odjerni qatt ma accettaw ebda hlas ta' qbiela minghand l-intimat;

Illi r-rikorrenti ntavolaw dan l-umli rikors sabiex jirriprendu l-pussess vakanti tal-imsemmija raba' minghand l-intimat u dan ghar-ragunijiet segwenti;

I. Illi r-rikorrenti jehtiegu r-raba' 'de quo' sabiex tintuza ghal skopijiet agrikoli minnhom personalment ghal perjodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih mat-terminazzjoni tal-kirja u dan ai termini tal-artikolu 4 (2) (a) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta;

II. Illi r-rikorrenti ghandhom bzonn ir-raba 'de quo' ferm izjed mill-intimat;

III. Illi l-intimat, matul is-sentejn minnufih qabel it-terminazzjoni, halla l-ghalqa 'de quo' ma tinhadimx ghal minn l-inqas tnax-il xahar konsekuttivi skond il-kalendarju, u dan ai termini tal-artikolu 4 (2) (d) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta;

IV. Illi l-intimat ghall aktar minn sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni halla l-ghalqa 'de quo' taqa' fi stat ta' abbadun billi abitwalment naqas li jsewwi u jzomm fi stat tajjeb ta' tiswijiet il-hitan tas-sejjiegh tal-imsemmija ghalqa, u dan ai termini tal-artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi dawn il-kawzali ha jirrizultaw apjament waqt it-trattazzjonit tal-kawza;

Illi permezz ta' dan l-istess rikors ir-rikorrenti qed jitolbu umilment lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jillikwida l-benfikati talvolta dovuti lill-intimat u dan ai termini tal-artikolu 4 (1) (b) tall-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu umilment lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom li jirriprendu l-pussess vakanti tar-raba’ propjeta’ taghhom li tifforma parti mit-territorju msejjah ta’ Wied il-Qlejjgha jew ta’ Wied ix-Xoqqa fil-limiti tal-Mosta u sabiex jipprefiggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tal-istess intimat mir-raba’ ‘de quo’ proprjeta’ tar-rikorrenti, prevja li tistabilixxi l-benefikat talvolta dovut lill-intimat, kif fuq espost, u dan taht kull ordni u provediment iehor li dan l-istess Onorabbli Bord jidhirlu li jkun xieraq u opportun;

Ra r-risposta tal-intimat:

Fl-ewwel lok ir-rikorrenti iridu l-ewwel jippruvaw liema parti mill-eghlieqi imsemmija hi propjeta’ taghhom;

Fit-tieni lok l-esponenti jissottometti illi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma kollha infondati peress illi ma ghandhom l-ebda bzonn ta’ xi ghalqa in kwistjoni, l-intimat mill-banda l-ohra ghandu bzonn l-eghlieqi ghall-ghixien tieghu u ta’ familtu u huma fonti principali tal-ghixien tieghu. L-intimat ilu jahdem dawn l-eghlieqi in kwistjoni ghal aktar minn tletin sena u li hu jikkura l-eghlieqi in kwistjoni u ma jhalli ebda zdingar kif jirrizulta mill-provi li ser jgib waqt il-kawza.”

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi fl-objezzjonijiet tieghu l-intimat ecepixxa in linea preliminari li r-rikorrenti iridu l-ewwel jippruvaw liema parti mill-eghlieqi msemmija hija taghhom. In rejazzjoni ghal din l-eccezzjoni, r-rikorrenti oltre li spjegaw kif inhuma sidien tal-partijiet ta’ raba’ minnhom pretizi, huwa esebew ukoll prova dokumentarja konsistenti f’atti notarili u pjanti li juru ghas-sodisfazzjon tal-Bord illi huma s-sidien tal-porzjonijiet tar-raba’ mertu tal-kawza. L-intimat ma ressaq l-ebda objezzjoni ulterjuri u ma weriex lilu nniffsu kontrarju

ghal din il-prova li kif gia inghad f'diversi decizjonijiet ta' dan il-Bord, l-iskop ta' din il-prova mhix wahda petitorja izda hija intiza biss sabiex turi li r-rikorrenti huma l-persuni intitolati li jippercepixxu l-kera tar-raba in kwisjtoni u din il-prova tidher debitament skontata mir-rikorrenti. Ghalhekk din l-eccezzjoni hija sorvolata;

Illi fil-mertu, r-rikorrenti qieghed jitolbu r-ripreza ta' dan ir-raba' ghal-tlett ragunijiet konsentiti mill-artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta. L-ewwel raguni vantata mir-rikorrenti hi li ghandhom bzonn ir-raba' sabiex ikun mahdum minnhom personalment ghall-skopijiet agrikoli per artikolu 4(2)(a). Fit-tieni lok, ir-rikorrenti jallegaw illi l-intimat naqas milli jahdem ir-raba' matul il-perjodu ta' sentejn qabel it-terminazzjoni per artikolu 4(2) (d) u fit-tielet lok li halla l-hitan tas-sejjieh mgarrfa skond artikolu 4(2) (f);

Illi kwantu jikkoncerna it-tieni u tielet premessi, jista jinghad minghajr ebda ezitazzjoni u konsiderazzjonijiet fit-tul illi dan ma hu minnu xejn. *In primis* ir-rikorrenti ma lissnux kelma wahda biss dwar dan l-allegat stat ta' fatt minkejja li ddikjaraw li dan ghandu jirrizulta ampjament waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Inoltre, fir-rapport taghhom, l-periti membri li accedew fuq is-sit ma kellhom assolutament xejn x'jirrimarkaw dwar din l-allegazzjoni fejn sabu raba' fil-maggior parti tieghu bis-sigar tal-frott u fejn ma kienx hemm sigar kien mizrugh bil-wicc tal-qamh. Is-sigar kienu msoqqija b'sistema ta' *drip irrigation*. Jemergi ukoll illi l-intimat jiehu ammont sostanzjali ta' prodott minn dan ir-raba u r-ricevuti minnu esebiti huma indikazzjoni li r-raba' huwa mahdum;

Ghal dawn ir-ragunijiet, t-talbiet tar-rikorrenti kwantu bazati fuq it-tieni u t-tielet premessa qed ikunu michuda;

Kwantu ghall-ewwel premess, l-artikolu 4(2)(a) jirraviza illi l-Bord jista' jawtorizza r-ripreza jekk is-sid *jehtieg ir-raba biex jigi wzat ghall-skopijiet agrikoli minnu personalemnt jew minn xi membru tal-familja personalment ghal perjodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni.* Marbuta ma dan

il-provvediment hemm il-*proviso* tal-artikolu 4(2) li jirraviza li r-raba' ma jinghatax lura fil-kaz li l-kerrej jipprova li dan huwa fonti importanti ghall-ghixien tieghu. Il-Bord ukoll ma jawtorizzax ir-ripreza f'kaz li l-intimat ikun ser ibati aktar mis-sid jekk tintlaqa' t-talba tieghu. Issa, fid-decizjonijiet tieghu fuq mertu simili, dan il-Bord sal-lum adopera l-insenjament emergenti mill-kawza **Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele App 12/1993 deciz 3/11/2004**, fejn kien ritenut illi:

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.";

Ghalhekk kwantu l-ewwel rekwiziti li ghandu jkun pruvat mir-rikorrenti dan il-Bord semgha kif ir-rikorrenti kellu impjieg fiss bhala pustier u kien fl-istess waqt jahdem bhala *part-time farmer*. Ir-rikorrenti kien kostrett illi jirtira b'mod prematur minn dan ix-xoghol minhabba ragunijiet ta' sahha fl-1992 u minn hemm 'l quddiem beda jahdem bhala bidwi *full-time*. B'kollox jahdem 25 tomna raba. Minn dawn, ghaxarat itmiem huma fuq *sub-allocation* u ghalihom ihallas €2096 kull sena. Ir-raguni ghaliex irid jirriprendi l-pussess ta' dan r-raba huwa sabiex jahdmu hu personalment sabiex ikun jista' jissuplimenta l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu;

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 riprodotta 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 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;

Il-htiega tar-rikorrenti meta ezaminata mill-ottika ta’ dawn is-sentenzi certament li tilhaq dak il-livell ta’ prova li tiddemostra adempjenza ma’ l-istess u kwindi l-ewwel test huwa superat b’mod posittiv;

Jikkonsgwi issa illi l-intimat juri lil dan il-Bord illi dan ir-raba' huwa fonti importanti ghall-ghixien tieghu. Fl-inizzju ta' dawn il-proceduri, l-intimat kien impjegat bhala *watchman* mal-Gvern u kellu erbat itfal tnejn minnhom mizzewgin u t-tnejn l-ohra huma magorreni. Fil-mori, huwa irtira u ha somma ta' €18,000 cirka u kellu tarbija ohra. L-intimat ghandu ukoll raba' iehor, diversi kontijiet bankarji u investimenti pero ilu jahdem ir-raba' mindu kien zghir. Mill-assjem tal-provi, l-importanza ta' dan ir-raba' ghall-intimat mhix wahda impellenti ghall-ghixien tieghu. Illum il-gurnata, stante trapass mill-inizzju tal-proceduri, l-intimat huwa pensjonant u ghalhek jippercepixxi pensjoni. Issa ghalkemm dan ir-raba' jista' jkun, kif fill-fatt hu, ta' ghajnuna sabiex jissuplimenta l-introjtu tieghu, l-provi jiddemostraw illi dan mhux ta' xi entita' tali li minghajru ser jireka xi tbatija. Huwa minnu li l-intimat jixtieq jghaddi r-raba' lill-ibnu li hu *part-time teacher* izda l-kawza tippernja fuq il-htiega tal-intimat u d-dipendenti tieghu;

In effetti f'dan il-kaz partikolari, it-tieni u t-tielet rekwizit huma marbutin sew flimkien fis-sens illi r-rikorrenti wera lil-Bord illi l-intimat ghandu mezzi sufficjenti sabiex jghix hafna u hafna ahjar minnu anke minghajr dan ir-raba'. Ghalhekk l-Bord huwa tal-fehma li l-intimat ma weriex li dan ir-raba' huwa fonti importanti ghall-ghixien tieghu. G*ratia argomenti* l-intimat irnexxielu juri bil-kontra, t-test dwar min kien ser ibati l-aktar kieku intlaqa' r-rikors kien certament juri illi l-intimat ma kien ser ibati xejn. Dan ghaliex huwa titolari ta' diversi kontijiet bankarji u diversi investimenti u jirrizulta illi fis-sena 2004 wiret is-somma ta' 167,710.00 li fi ftit zmien applikaha billi xtara vann gdid, ta somma flus lil kull wiehed minn uliedu u xtara tomnejn raba'. In-nuqqas ta' introjtu mir-raba' *de quo* certament mhux ser ikun raguni ta' tbatija ghall-intimat;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti. Filwaqt illi qed jillikwida l-valur tal-benefikati fuq dan ir-raba' fis-somma ta' sebat-elef euro €7,000.00 li ghandhom jithallsu lill-intimat mir-rikorrenti, qed jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi r-raba' mill-pussess tal-intimat mill-15 t'Awissu 2013 'l quddiem suggett ghall-hlas tas-somma likwidata b'effett mill-istess data tar-ripreza.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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