MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2012

Rikors Numru. 10/2003/1

Geoffrey u Maria Stella konjugi Grech

vs

Nikola Vella

Il-Bord

Ra r-rikors promutur tal-konjugi Grech li jghid hekk:

Illi huma l-proprejarji tal-art mqabbla lill-intimat maghrufa bhala r-raba tal-Bizbizija, limiti tal-Mosta, konsistenti f’porzjon raba ta’ ghaxart itmiem u dan versu l-qbiela annwali ta’ ghaxar liri Maltin li tithallas kull sena b’lura.

Illi l-qbiela taghlaq fil-15 t’Awissu.

Illi r-rikorrenti ghandhom bzonn ir-raba premessi ghall-ghejxien taghhom u dan billi jridu juzawha ghall-biedja. Illi r-rikorrent Geoffrey Grech li huwa bidwi, u kien fil-fatt jahdem f'dan is-settur, jinsab disokkupat u ilu disokkupat ghal dawn l-ahhar sentejn. L-ghejxien tal-familja ta' Geoffrey Grech kienet tiddependi minnu izda llum id-dhul li ghandu ma hijiex bizzejjed ghall-bzonnijiet tal-familja tieghu u qed ikollu jissellef il-flus minghand ibnu ghall-bzonnijiet tieghu u tal-familja.

Illi l-intimat ma ghandux familja u ghalhekk ma ghandux persuni dipendenti fuqu.

Illi r-rikorrenti ghandhom bzonn urgenti reali u gravi li juzaw il-proprjeta' taghhom ghall-bzonnijiet taghhom ta' kuljum.

Ghaldaqstant in vizta ta' suespost u a tenur tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu prevja li jiffissa l-kumpens gust pagabbli lill-intimat skond l-artikolu 4(4) tal-Kap 199 jittermina l-lokazzjoni tar-raba precitati u jiffissa terminu perentorju ghall-izgumbrament tal-istess da parti tal-intimat, stante l-bzonn tar-rikorrenti.

Ra r-risposta tal-intimat Nikola Vella li tghid hekk:

Preliminarjament in-nuqqas ta' nteress guridiku da parti tal-konjugi Vella peress illi r-raba in kwistjoni ma huwiex mqabbel minn ghandhom.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti qabel xejn iridu jgibu l-prova tat-titolu taghhom jekk ghandhom.

Illi din hija t-tieni darba li nfethu proceduri simili kontra l-intimat u fil-fatt l-ewwel rikors kien intrebah mill-istess intimat u konfermat minn sentenza tal-Qorti tal-Appell; illi ghalhekk ikun opportun li l-imsemmija proceduri precedenti jigu allegati ma dawn odjerni.

Illi ma hux minnu li r-rikorrenti huma bdiewa u fil-fatt it-tielet paragrafu kiontenut fir-rikors in kwistjoni ftit li xejn jaghmel sens meta tqis li l-persuni hemm indikati mhumiex l-istess rikorrenti.

Illi fuq l-istess linja hija qarrieqa ferm l-asserzjoni li l-intimat ma ghandux familja u ma ghandux persuni dipendenti fuqu. Fil-fatt l-intimat oltre li huwa bidwi ‘full time’ ghandu l-mara tieghu u ibnu minorenni li jiddependu fuq id-dhul tieghu.

Illi r-raba inkwistjoni huwa font importanti u essenzjali ghall-ghejxien tal-intimat u tal-familja tieghu kif ser jirrizulta ahjar waqt l-ismiegh ta dawn il-proceduri.

Illi mill-banda l-ohra r-raba li ghandhom ir-rikorrent lanqas biss jinhadem minnhom u lanqas biss ghandhom apparat u ngenji biex jahdmuh tant li huma jqabbdu n-nies barranin biex jaghmlu dan it-tip ta’ xoghol.

Illi ghalhekk it-talba mressqa mir-rikorrenti fl-odjern rikors ghandha tigi respinta peress li hija ghal kollox infondata kemm fuq bazi fattwali u kif ukoll fuq bazi legali.

B’riserva li jigu pprezentati risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f’din il-kawza ir-rikorrenti qeghdin jitlobu r-ripreza ta’ ghaxart itmiem raba mikri lill-intimat u dan fuq il-premessa li ghandhom htiega tieghu sabiex ikunu jistghu jahdmuh u jghixu minn fuqu. Qabel kull konsiderazzjoni ohra, izda jokkorri li jkunu decizi l-ewwel zewg eccezzjonijiet sollevati mill-intimat stante li dawn huma ta’ natura preliminari;

L-intimat ecepixxa l-karenza ta’ interess guridiku stante li r-raba’ mhux mqabbel minghand ir-rikorrenti. Inoltre objetta illi gia kien hemm proceduri konkluzi minn dan il-Bord fuq l-istess mertu. Dwar dawn iz-zewg eccezzjonijiet ftit hemm x’jinghad u dan ghaliex ir-rikorrenti wera illi permezz ta’ kuntratt in Atti ta’ Dottor Clyde La Rosa 2 ta’ Lulju 2003, huwa akkwista din l-art mill-beni ta’ Boomer Company Limited u ghalhekk jemergi b’mod sodisfacenti illi huma s-sidien tal-art in kwistjoni. Kwantu t-tieni eccezzjoni, ma tressqet l-ebda prova da parti tal-intimat izda fil-mori ssemma li kien hemm kawza kontra taghhom fuq dan ir-raba’ li kienet imressqa mis-socjeta’ Boomer Company Limited. Huwa pacifikament akkolt illi wiehed mit-tlett elementi sabiex tirnexxi l-eccezzjoni tal-gudikat huwa l-identita fil-partijiet tal-kawza, *aedem personae*. Issa, ghalkemm irrizulta illi r-rikorrenti ghandu l-maggoranza tal-ismha fis-socjeta’ Boomer, dawn xorta jibqghu persuni distinti minnu skond il-ligi u ghalhekk ikun inutili li l-Bord jinoltra aktar dwar din l-eccezzjoni. Ghal dawn il-motivi, l-eccezzjonijiet preliminari qed ikunu michuda;

Kwantu l-mertu, dan il-Bord semgha kif ir-rikorrenti safa’ dizokkupat wara li l-kumpanija tieghu dahlet f’diffikultajiet. Huwa kien jahdem u ghadu jahdem bhala bidwi u fil-fatt ghandu hamest itmiem raba baghli izda sabiex ikun jista’ jghix minghajr ma jissellef aktar flus minghand ibnu, jehtieglu jiehu lura l-pussess tal-art imqabbla lill-intimat. L-intimat, li huwa full-time farmer, ghandu madwar erbghin tomna raba’ mqabbel ghandu izda dan mhux kollu jinhadem ghaliex sittax-il tomna minnu huwa xaghri. Dan huwa l-uniku sors ta’ ghixien tal-intimat.

Premessi dawn il-fatti, jikkonsegwi ezami ta’ l-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199 u l-gurisprudenza applikabbli ghal dawn il-fatti. Kif pacifikament akkolt fil-gurisprudenza, talba bhal dik in dizamina tehtieg 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 test, ir-rikorrenti ressaq dik il-prova konvincenti li ghandu bzonn dan ir-raba sabiex ikun mahdum minnu personalment ghall-ghixien tieghu u tal-familja tieghu. Ghalkemm ta’ spiss inqalghet il-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***) f’dan il-kaz ma hemmx htiega ta’ aktar approfondiment ghaliex r-rikorrenti mhux biss ghandu l-ktieb tar-raba’ izda pprova ukoll li huwa ghandu esperjenza bhala gabilott. Opportunement, izda, tajjeb li jkun riprodott dak 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;*

Certament ir-rikorrenti issodisfa kull aspett ta’ dan il-bzonn u ghalhekk l-ewwel test jitqies superat pozittivament;

Kwantu t-tieni test, l-intimat ukoll wera ghas-sodisfazzjon ta’ dan il-Bord illi dan ir-raba’ huwa fonti importanti ghall-ghixien tieghu tant illi huwa l-uniku sors ta’ ghixien. Il-Bord kien infurmat ukoll illi oltre dan ir-raba, l-intimat ghandu somma flus depozitati f’bank fl-ammont ta’ madwar Lm20,000 u li l-introjtu tieghu annwali wara li jnaqqas l-ispejjez jammontaw ghall-Lm8000.

It-tielet u l-ahhar test issa jaggira dwar min ser ibati l-aktar li kieku kellha tintlaqa’ t-talba tar-rikorrenti. F’dan ir-

rigward, ir-rikorrenti ma provdiex lista tal-assi tieghu u anqas qal kemm hu l-introjtu tieghu mill-bicciet ta' xoghol li jaghmel fuq bazi *part-time*. Kien jispetta lir-rikorrenti li jressaq din l-informazjoni f'materja fejn l-ezitu tal-kuntest bhal dak odjern huwa proprju dwar il-*hardship* paragunabbli bejn il-kontendenti. Is-sitwazzjoni finanzjarja tal-intimat kienet minnu esposta pero' dik dwar r-rikorrenti sar maghruf biss illi huwa dizokkupat izda jaghmel xoghol *part time* u li gieli jissellef flus minghand ibnnu sabiex ikun jista' jlahhaq. Jekk *gratia argomenti* din hija s-sitwazzjoni finanzjarja tar-rikorrenti jehtieglu jressaq dawk l-argomenti li jikkonvincu lil-Bord li l-qaghda tieghu hija tali li timmerita li jinghata lura r-raba *de quo*. Dan il-Bord ghalhekk huwa rinfaccjat b'sitwazzjoni fejn jekk jilqa' t-talba, l-intimat jifdallu 14-il tomna raba x'jikkoltiva u dwar dan huwa xehed illi mir-raba kollu huwa terz minnu biss li jirrendi profitt. Tajjeb li jinghad ukoll illi l-intimat jiehu prodott minn dan ir-raba' baghli peress illi jwassal l-ilma minn spiera li ghandu fir-razzett tieghu. Dan ifisser illi dan ir-raba' jista' jinzera biss bil-mghalef sakemm ma jkollux sors ta' ilma. Irid jinzamm fil-mira ukoll illi r-rikorrenti ghandu hamest itmiem raba iehor li jinzera bil-mghalef u jekk jinghata lura dan ir-raba' certament m'hu ser ikun ta' ebda solljev ghal persuna li tiddependi mir-raba' ghall-ghixien taghha. Issa hija il-fehma ta' dan il-Bord illi bir-ripussess tar-raba' mir-rikorrenti, l-intimat ser jisfa' minghajr sors ta' ghixien u l-aktar li r-rikorrenti jista' juza dan ir-raba' huwa ghall-mghalef ghaliex m'ghandux sors ta' ilma. Din hija sitwazzjoni ghalhekk fejn l-intimat kerrej ser ibati hafna aktar f'kaz illi dan il-Bord kellu jilqa' t-talba tar-rikorrenti;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti;

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

< Sentenza Finali >

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