MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tas-6 ta' Frar, 2013

Rikors Numru. 15/2004/1

David Mallia u Mary Mallia

vs

Joseph Deguara u Mary Deguara bhala eredi ta' Gerolamo Deguara

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma proprjetarji ta' erbat itmiem raba' u xaghari, maghrufa bhala ta' l-Imnadar, u/jew ta' Kifer il-Kif, l-Imselliet, limiti tal-Imgarr, li kienu imqabbla ghand Girolamo Deguara missier l-intimati Joseph u Mary ahwa Deguara, bil-qbiela ta' lira u hamsa u hamsin centezmu (Lm1.55) fis-sena li tithallas 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.

Illi l-istess raba mhux fonti importanti ghall-ghixien tal-intimati u tal-familja taghhom u dippiu’ huma jbatu anqas mill-esponenti jekk ir-rikors jigi milqugh.

Illi inoltre r-raba in kwiwstjoni gie cedut jew sullokat minghajr il-kunsens ta’ sid il-kera;

Illi inoltre l-intimati naqsu li jsewwu u jzommu fi stat tajjeb il-hitan tar-raba u hallew li jsir hsara fir-raba u s-sigar fih;

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

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

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda peress illi l-esponenti ma’ ghamlu ebda hsarat lill-hitan li jdawru r-raba’. Inoltre r-raba’ huwa mizmum tajjeb kif jista’ facilment jirrizulta waqt il-mori tal-kawza;

Illi anqas ma’ huwa minnu dak allegat fir-rikors promutur li l-esponenti cedew ir-raba’ lil terzi.

Illi l-esponenti jghixu mir-raba’ inkwistjoni u dana kuntrarjament ghar-rikorrenti li assolutament ma ghandhom xejn x’jaqsmu ma’ xogholijiet konnessi mar-raba’. Inoltre l-ghixien tar-rikorrenti ma jiddependiex minn xoghol tar-raba kif ser jirrizulta fil-mori tar-rikors.

Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda;

Bl-ispejjes;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza maghmula taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, proposta mir-rikorrenti sabiex jizgumbraw lill-inkwilini mir-raba' in mertu. Ir-rikorrenti ressqu tlett ragunijet ghaliex dan il-Bord ghandu jikkonsidra jawtorizzahom jirriprendu r-raba' u dawn ser ikunu trattata serjatim;

Illi l-ewwel premessa mressqa mir-rikorrenti hija dik ravvizata fl-artikolu 4(2)(a) ta' 'l fuq msemmi Kap 199 u l-istess sidien jikkontendu illi jehtiegu dan ir-raba' sabiex ikun uzat ghall-skopijiet agrikoli minnhom personalment u minn membri tal-familja taghhom. Ezaminati l-atti kollha huwa manifest illi minkejja li r-rikorrenti ghandom tlett itfal, hadd minnhom ma allega b'xi mod li xi wiehed minn dawn it-tfal jehtieg li jahdem ir-raba. B'hekk huwa ragjonevoli li jkun konkluz li r-raba huwa mehtieg biss miz-zewg rikorrenti. Dwar din id-disposizzjoni tal-ligi hemm diversi sentenzi li enuncjaw l-*iter* procedurali partikolari li ghandu jkun segwit mill-Bord. Fil-kawza **Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele App 12/1993 deciz 3/11/2004**, l-Qorti rriteniet hekh:

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, "liter 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.";

Sentenzi precedenti ghal din kienu itendu b'mod divers ghar-rizoluzzjoni tal-kwistjoni odjerna. Fis-sentenza **Nazzareno Farrugia vs John Aquilina** deciza mill-Qorti tal-Appell Civili fid-29 t'April 1996 kollegjalment komposta, kien rikaptat l-*iter* procedurali li kien segwit sa dak iz-zmien: "*Bhala punt ta' dritt sewwa jigi sottolinejat illi l-Qorti ghandha l-ewwel tiddeciedi jekk ir-raba kienx verament fonti importanti ghall-ghixien ta' l-appellat u dana* <u>*qabel*</u> *ma tinvesti l-kwistjoni tal-'hardship'. Jekk ir-risposta ghall-ewwel kwezit hi fin-negattiv, il-Qorti ghandha tieqaf hemm ghax il-materja tal-'hardship' issir ghal kollox irrelevanti…."* Dan il-Bord izda ma inghata ebda raguni ghaliex m'ghandux isegwi l-insenjament emergenti minn **Calleja vs Calleja;**

Dwar l-ewwel rekwizit, fis-sentenza **Grezzju Caruana et vs Giuzeppi Degabriele**, il-Qorti tal-Appell irriteniet illi: *kwantu jolqot il-proposizzjoni nkwadrata taht (a) fis-sentenza precitata, jinsab deciz illi d-disposizzjoni tas-subinciz 2(a) ta' l-Artikolu 4 "tistabbilixxi bhala prerekwiziti sine qua non ghar-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali (a) li r-ripresa tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli; (b) illi sid il-kera kien qed jitlob ripreza tieghu biex juza r-raba personalment jew biex jigi wzat minn xi membru tal-familja tieghu personalment; (c) li allura l-persuna, kwalifikata skond din id-disposizzjoni biex taghmel uzu mir-raba, tkun gabillott." - "***Mario Mizzi et -vs- Victor Stellini***", Appell, 23 ta' Gunju 2000.* Mill-provi mressqa, jemergi illi z-zewg rikorrenti huma nies tar-raba anke jekk ix-xoghol principali taghhom huwa wiehed divers. Ir-rikorrenti David Mallia huwa *full time* technician mas-socjeta' Maltacom filwaqt illi l-korikorrenti Mary Mallia hija *self employed book keeper* u tahdem nofs ta' nhar kull jum, l-gimgha kollha f'dan il-qasam. Minkejja dan hija ghandha l-ktieb tar-raba u registrata bhala *full time farmer*. Minn-ezami tal-*Income Tax Return* tar-rikorrenti, cirka disghin fil-mija tal-introjtu tieghu huwa mix-xoghol fiss li ghandu mal-Maltacom. Iz-

zewg rikorrenti jaghmlu xoghol ta’ biedja f’raba’ iehor li ghandhom;

Issa, u dejjem fuq l-ewwel rekwizit, l-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199 jitkellem fuq il-**htiega** ghar-ripreza tar-raba. Dwar dan, intqal illi “*Il-parametri tal-bzonn avvanzati mis-sid ghandhom ikunu arginati fuq dak minnu stess dikjarat u migjub ‘il quddiem bhala kawzali*” **Anthony Zammit vs Francis Carnemolla** App 10.7.2003. Ir-rikorrenti jghidu illi fuq ir-raba’ tal-intimat jixtiequ jibnu serer u gibjun tahthom u gia ghandhom il-permess relevanti ghal dan. Pero’ huma ma esebew ebda permess in sostenn. Jinsab assodat ukoll fil-gurisprudenza illi l-htiega tar-raba f’kawzi konsimili ma tistax tkun wahda biss ta’ xewqa izda wahda dettata minn bzonn rejali. Ara in rigward il-kawza fl-ismijiet **Giovanni Spiteri et vs Loreto Zerafa et** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta’ Lulju 2008 fejn kien ritenut hekk:

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 riflessa:-

*(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;*

Issa proprju dwar dan l-ahhar aspett, l-intimat jirritjeni illi l-vera raguni ghaliex ir-rikorreni iridu r-raba' lura hija biex wahda ta' spekulazzjoni. Dwar dan huwa itenni li dan ir-raba imiss mar-raba li jiccirkonda ir-razzett li jghixu fih ir-rikorrenti li mal-gbir tal-provi irrizulta li huwa fil-fatt *farmhouse* mdawwra b'madwar tlettax-il tomna raba. Ezaminati r-ricerka tar-rikorrenti esebiti mill-intimat, jemergi illi l-istess rikorrenti huwa propretarji ta' diversi immobli. Jemergi ukoll illi r-rikorrenti akkwistaw xtraw dan ir-raba fis-sena 2003, u r-rikorrenti jghid li ha self ta' Lm50,000 biex setgha jixtri l-istess. Pero' jirrizulta illi minkejja li r-rikorrenti verament isselfu s-somma ta' Lm50,000 minn bank kummercjali, b'dak is-self huma xtraw mhux biss l-5642 metri kwadri raba tal-intimat izda ukoll 20,196 metri kwadri raba' ohra fl-istess kontrada bil-prezz globali ta' Lm50,000. Minn dan jiddixxendi certu dubju dwar il-bona fede tar-rikorrenti almenu kwantu l-ewwel rekwizit hawn sktrutinat;

Kwantu t-tieni rekwizit, jemergi illi l-intimat huwa fulltime farmer u jahdem total ta' cirka hamsin tomna raba. Huwa jahdem ukoll raba flimkien ma ohtu u l-ghalqa in kwisjtoni hija wahda minnhom. L-intimat jghid illi f'dan ir-raba ikabbar l-aktar qamh u silla hlief recenetment illi beda jkabbar prodotti ohra. Pero' l-qamh ipartu mad-demel ma' rahhala ohra sabiex juza l-istess fir-raba l-iehor li ghandu. Il-Bord iqis illi mhix gusta l-pretensjoni tar-rikorrenti meta jghid li mhux ser taghmel l-ebda differenza lill-intimat jekk jittiehdulu dawn l-erbat itmiem raba. Dan ghaliex ir-raba in mertu hu mehtieg minnu biex izomm dak l-ekwilibrju ghas-sostenn ta' l-uniku introjtu tieghu mill-biedja. Hija l-fehma tal-Bord illi l-intimat wera li dan ir-raba huwa fonti

importanti ghall-ghixien tieghu u ghalhekk il-Bord issa ser jghaddi biex jikkonsidra it-tielet rekwizit, jigifieri jekk il-kerrej hux ser ibati l-aktar li kieku kella tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti;

Dwar dan it-tielet rekwizit, r-rikorrenti jghidu illi r-ripreza ta' dan ir-raba huwa indispensabbli sabiex jaghmel il-progett taghhom ta' agrikoltura organika. Tajjeb li jinghad illi dan huwa progett li holqu r-rikorrenti meta t-tnejn ghandhom impjiegi u mhumiex dipendenti mill-biedja bhalma huwa l-intimat. Ezaminata l-qaghda finanzjarja tar-rikorrenti, jemergi illi dawn ghandhom diversi proprjeta' immobbli. Huma f'posizzjoni li jisellfu mill-banek, bhalma ghamlu u jiggarantixxu d-dejn taghhom bl-istess proprjeta'. Tajjeb li jinghad illi ta' kull xahar ihallsu lura s-somma ta' €1460 mill-introjtu taghhom. Inoltre, jekk jinghataw lura din ir-raba, ser ikollhom jidhlu fi spejjez akbar sabiex ihaffru l-gibjun u jibnu zewg serer fuqhom u dan ifisser illi jew ghandhom jew huma fi stat li jisselfu aktar flus mill-banek. Dan kollu certament juri illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti jinsabu f'qaghda finanzjarja ferm u ferm aktar tajba mill-intimat. Da parti tieghu, l-intimat ser jitlef l-introjtu minn dan ir-raba fil-kaz li l-kawza jkollha ezitu negattiv fil-konfront tieghu. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet kif ukoll tenut kont li r-rikorrenti donnhom lesti jesperimentaw bir-raba' li hu koncess lill-intimat, l-Bord hu tal-fehma li l-intimat kerrej ser ibati aktar b'decizzjoni favur ir-rikorrenti u ghalhekk ser jichad it-talba kwantu bazata fuq il-htiega tieghu ghal skopijiet agrikoli;

Illi r-rikorrenti qieghed ukoll jallegaw sullokazzjoni jew cessjoni tad-drittijiet lokatizji mill-kerrej favur terzi. Huwa minnu illi l-artikolu 4(2)(c) tal-Kap199 jipprovdi ghar-ripreza tar-raba' jekk dan *ikun gie sullokat jew il-kirja tieghu tkun giet trasferita minghajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna ohra li ma tkunx xi kerrej iehor ta' l-istess raba' jew membru tal-familja*. Ir-rikorrenti huma tal-fehma illi parti minn dan ir-raba' kien cedut jew sullokat lil terzi u dan jattenwaw din il-fehma ghaliex fuq ir-raba in kwisjtoni, li nofsu huwa blat, hemm mansab. Pero tajjeb ukoll li jkun mfakkar il-principju: *ei incumbit probatio quie dicit non ei qui negat.* Fil-kawza **Baruni Gino Trapani Galea Feriol**

pro et noe et vs Paola Deguara et App 1.12.2004 l-Qorti tal-Appell irriteniet illi l-kunsens mehtieg sabiex ikun validament sullokat ir-raba' lil terzi jista' jkun wiehed tacitu u dan b'differenza ghal dak il-kunsens li hu mehtieg fil-kaz ta' sullokazzjoni ta' fondi urbani taht il-Kap 69. *Dan il-punt qed jigi illustrat u accentwat biex jaghti rizalt lil fatt illi fil-kaz ta' kirja agrikola l-ligi ma tirrikjedix li l-kunsens ikun espress. Li jfisser allura li f'dan il-kaz dan il-kunsens jista' jkun tacitu jew dezunt mic-cirkostanzi.* B'dana kollu l-Bord m'ghandux ghalfejn jasal sa dan il-punt fil-konsiderazzjonijiet tieghu, ghaliex ir-rikorrenti mhux biss ma ressqux prova li hemm xi forma ta' rinunzja ta' parti mir-raba' lill-terzi, jew li qed ikun uzat minn terzi, izda anqas li kieku kien hekk, kien jehtigilhom ukoll jippruvaw illi s-sidien precedenti ma kienux taw il-kunsens taghhom ghal dik is-sullokazzjoni jew cessjoni. U dan dejjem ghaliex huma xtraw ir-raba' proprju sena qabel ma intavolaw il-kawza odjerna;

Illi r-rikorrenti jilmentaw ukoll minn nuqqas tal-intimati li jzommu il-hitan tar-raba fi stat tajjeb u li jallegaww li qed jsir hsara fir-raba u fis-sigar. L-artikolu 4(2) (f) tal-Kap 199 jipprovdi illi l-Bord jawtorizza ir-ripreza tar-raba fil-kaz li matul sentejn qabel id-data tat-terminazzjoni, l-kerrej jkun naqas li jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba jew naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja. L-importanza li l-hitan tar-raba jinzamm fi stat tajjeb certament ma jistghax ma jkunx apprezzat f'dan il-qasam tant li anke l-ligi tqisu bhala infrazzjoni meritevoli tal-estrem tal-izgomberu kif evidenti fl-artikolu appena citat. Il-periti membri tal-Bord assenjati proprju sabiex jikkonstataw kull allegata infrazzjoni, wara li accedew f'dan ir-raba' ma rraportaw xejn negattiv dwar iz-zamma tal-hitan tas-sejjiegh jew ta' xi hsara fis-sigar. Dak li osservaw il-periti membri kien borg gebel li kien jinsab fil-parti blat jew xaghri. L-intimat spjega dwar dan meta qal li qeghdu hemm hu stess ghaliex huwa gebel li jitla waqt li tkun qed tinharat l-ghalqa. Tajjeb li jinghad ukoll illi anke hawn kien hemm diversi decizzjonijiet mill-Qrati taghna fejn ma sabu xejn hazin li kerrej juza dik il-parti xaghri tar-raba ghat-tqieghid fuqha ta' oggetti anke jekk mhux konnnessi max-xoghol tar-raba;

Ghal dawn ir-ragunijiet, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti.

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

< Sentenza Finali >

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