MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tat-2 ta' Mejju, 2013

Rikors Numru. 3/2006

Maria Buttigieg; u b'digriet tas-26 ta' April 2012 il-ġudizzju ġie trasfuż fuq Mark Buttigieg u Vanessa Sciberras stante l-mewt ta' Maria Buttigieg fil-mori tal-kawża; Joseph Buttigieg

vs

Maria Attard

Illum il-Ħamis, 2 ta' Mejju 2013

Iċ-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti , wara li ppremettew:

Illi l-esponenti huma l-proprjetari ta' porzjon art fin-Nadur Għawdex magħrufa bħala "Ta' Tumasu" bil-kejl ta' ċirka

tlett siegħan ekwivalenti għal ċirka ħames ija u wieħed u sittin metri kwadri (561m.k.) u tikkonfina mill-punent ma' proprjeta ta' Rosa Grech, tramnuntana ma' sqaq li jinfed minn Triq San Ġakbu għal Triq il-Qala, u minn nofsinhar ma' proprjeta' ta' Korun Attard;

Illi din l-art hija mqabbla għand l-intimata versu l-kera ta' ħames liri Maltin (Lm5) fis-sena li titħallas fil-ħmistax (15) ta' Awwissu ta' kull sena b'lura;

Illi din ir-raba' m'hija waħda saqwija;

Illi r-rikorrenti jeħtieġu din ir-raba' għal skopijiet residenzjali u diġa ottjenew permess għall-iżvilupp ta' l-istess art għal dan l-iskop;

Talbu li dan il-Bord jogħġbu, previa l-likwidzzjoni tal-kumpens li talvolta jirriżulta dovut lill-intimata, jawtorizża lir-rikorrenti sabiex fl-iskadenza li jmiss ma jġeddidx din il-kirja u jirriprendu l-pussess ta' l-art fuq deskritta.
Ra r-risposta ta' l-intimata fejn eccepiet illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nforndati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u dan stante li Maria Attard għandha titolu validu skond il-Liġi.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-digriet tiegħu ta' l-4 ta' Ġunju 2009 fejn innomina lill-A.I.C. Renato Laferla u lis-sur Anthony Borg bħala esperti tekniċi.

Ra r-relazzjoni ta' dawn l-esperti ppresentata fit-8 ta' Jannar 2010 u maħlufa mill-A.I.C. Laferla fis-17 ta' Mejju 2010 u mis-sur Borg fid-19 ta' Mejju 2010.

Ra d-digriet tiegħu tal-21 ta' Frar 2013 fejn ħalla dan ir-Rikors għal-lum għas-sentenza.

Ra n-Nota ta' l-Osservazzjonijet tar-rikorrenti.

Ra l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja ta' l-art deskritta f'dan ir-Rikors u r-ripresa tagħha għax jeħtieġuha għal skopijiet edilizzji. L-artikolu 4(2) (b) tal-Kap.199 li jirregola din il-materja jintitola s-sid jirriprendi r-raba' tiegħu mingħand l-inkwilin meta jkun jeħtieġu għall-kostruzzjoni ta' bini għal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrijali, basta r-raba' meħtieġ ma jkunx saqwi. Dwar dan ġie deċiż li : "*Il-kelma 'requires' fil-kuntest li hija użata fl-artikolu 4(2)(b) insibuha wkoll użata fil-liġi tal-kera, u fil-fehma tal-Bord għandu jkollha l-istess sinjifikat u nterpretazzjoni li ġie mogħti lil dik il-kelma f'dik il-liġi. Infatti huwa ċar li l-kelma 'requires' bħal 'meħtieġ' fit-test malti, tindika 'bżonn' mhux sempliċi xewqa jew 'preferenza'. Għalhekk hu applikabbli dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell f' A. Saliba v M. Caruana (28.5.66) illi: 'Il-piż tal-provi ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jeħtieġ juri mhux biss li hu qed jaġixxi in buona fede, imma anche li hu għandu bżonn li jirriprendi l-pussess tal-fond. Ċertament mhux biżżejjed li s-sid jgħid illi hu jrid jibni l-fond, imma jrid jipprova li effettivament hu sejjer jibni u għandu l-karti kollha in regola, u fil-fatt jista' jibni meta jkollu l-fond f'idejh, għalhekk għandu bżonn reali u attwali li jieħu l-fond lura biex ikun jista' jibni… u jkun kontra l-ispirtu tal-liġi u l-intendiment tal-leġislatur li jiġi żgumbrat il-gabillott mir-raba' bla bżonn qabel iż-żmien.*" [1]

Għalhekk sabiex tirnexxi talba ibbażata fuq din ir-raġuni, jridu jiġu sodisfatti tliet rekwiziti, u ċioe' :

(i) il-bżonn veru tar-rikorrenti,

(ii) il-ħruġ ta' permessi validi tal-bini, u

(iii) li r-raba' ma jkunx saqwi.

Dwar l-ewwel rekwiżit xehdu ż-żewġ rikorrenti biex jispjegaw il-ħtieġa rispettiva tagħhom. Maria Buttigieg

[1] Bord tal-Qbejjel: E. Fenech vs M.Mercieca et. 26.01.68; ara wkoll decizjonijet ta' dan il-Bord: F.Xuereb v L.Muscat: 5.02.68 u L.Galea v G.Muscact: 3.09.75

fissret kif hija riedet tibni il-parti tagħha minn dan ir-raba' sabiex binha Mark, li kien issepara minn ma' martu, jkollu l-post indipendenti tiegħu fejn joqgħod, billi sa minn dakinhar kien għadu qed jirrisjedi magħha.[2] Dan l-istat ta' fatt ġie konfermat mill-istess binha Mark Buttigieg,[3] kif ukoll minn żewġha Joseph Buttigieg.[4] Ir-rikorrent l-ieħor ried jakkwista l-parti tiegħu mill-istess raba' sabiex fuqha jkun jista' jibni r-residenza matrimonjali tiegħu billi kien għarus u kien wasal biex jiżżewweġ.[5] L-intimata ma ressqet ebda prova sabiex tirribatti dak li kienu qed jgħidu r-rikorrenti dwar il-ħtieġa tagħhom, u dan il-Bord lanqas ma jsib ebda raġuni għaliex għandu jiddubita mill-ġenwinita' tar-rikorrenti. Dan l-ewwel rekwiżit ġie għalhekk sodisfaċentement ippruvat.

Dwar it-tieni rekwiżit ġew prodotti l-permessi relattivi tal-bini maħruġa lir-rikorrenti sabiex ikunu jistgħu jibnu fuq il-partijiet rispettivi tagħhom minn dan ir-raba'.[6]

Kif rajna, jrid jiġi stabilit ukoll jekk ir-raba' *de quo* jikkwalifikax bħala saqwi, f'liema każ ikun protett taħt l-istess artikolu 4 (2) (b) tal-liġi, minkejja kull permess għall-iżvilupp li jista' jinħareġ dwaru. Ġie deċiż f'dan ir-rigward illi: "… *biex iżżomm raba' saqwi f'Malta trid ma' xi 24 pulzier ilma barra x-xita tas-sena; biex wieħed isaqqi tomna raba jkollu bżonn ta' 150,000 gallun, u għalhekk jidher li l-ilma li hemm fuq il-post mhux biżżejjed biex jirrendi r-raba' saqwi.* " [7] Fil-każ in eżami l-esperti tekniċi kkonkludew illi r-raba' in kwistjoni: "*m'hijiex art saqwija*." U dan għaliex "*...ma deher ebda sinjal ta' ebda attrezz ta' tisqija, bħal ma huma kanali, ħwat jew pajpijiet*." [8] Żgur għalhekk illi l-art in kwistjoni ma tistax tiġi kunsidrata bħala art saqwija.

Billi t-tliet rekwiżiti ġew sodisfatti m'hemm l-ebda raġuni għaliex t-talbiet għat-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa

---

[2] Ara affidavit taghha a fol.20 – 22 tal-process
[3] Ara affidavit tieghu a fol. 43 - 44
[4] Ara affidavit tieghu a fol. 45 - 46
[5] Ara affidavit tieghu a fol. 47 - 48 u dik tax-xhud Joseph Buttigieg
[6] Ara dokti.MB 3 a fol. 29 – 32 tal-process u MB 4 a fol.33 - 36
[7] Appell: J. Sammut vs J. Cassar: 22.11.1971
[8] Ara konkluzjonijiet fir-rapport taghhom a fol. 21 ta' l-istess rapport

m'għandhomx jiġu milqugħa. Il-provi kollha mressqa mill-intimata dwar il-*hardship* tagħha jekk tiġi terminata l-kirja ma għandhom l-ebda rilevanza għal din il-kawża, la ma hix ibbażata fuq is-subinċiż (a) tal-paragrafu (2) ta' l-artikolu 4 tal-liġi.

L-esperti nominati mill-Bord jirrilevaw fir-rapport tagħhom illi mhux l-art kollha f'idejn l-intimata hija koperta bil-permess tal-bini, u dan b'referenza għall-parti li fuqha Maria Buttigieg kienet intenzjonata li tibni d-dar tagħha. [9] Imma l-liġi tispeċifika f'dan ir-rigward li biex ikun hemm *partial eviction* u l-parti li ma tkunx ser tinbena titħalla f'idejn l-inkwilin, waħda mir-rekwiżiti hija li "*l-bqija ta' dik l-art teċċedi 1124 metri kwadri*", [10] li żgur mhux il-każ hawnhekk meta l-art kollha in kwistjoni ma tkejjilx iżjed minn 561 m.k.

Niġu issa għalhekk għall-kwistjoni dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens li jista' jkun dovut lill-intimata minħabba din it-terminazzjoni. Taħt is-subinċiż (5) tal-artikolu 4 tal-liġi, l-inkwilin li tteħidlu r-raba għal skopijiet ta' bini huwa ntitolat għal żewġ tipi ta' kumpens:

(i) għal kull benefikat agrikolu li jkun sar mill-kerrej jew minn membru tal-familja tiegħu fl-imsemmi raba' jew parti minnu matul il-perijodu ta' tmien snin konsekuttivi minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni; u

(ii) daqs il-valur tal-prodotti miġbura mill-kerrej jew minn membru tal-familja mill-imsemmi raba' jew parti minnu, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż li jkunu saru għall-koltivazzjoni tiegħu fl-aħħar erba' snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni.

Madankollu, minkejja li l-intimata kellha kull opportunita' tressaq il-provi kollha tagħha dwar il-kumpens pretiż quddiem l-esperti tekniċi nominati f'din il-kawża, dan baqgħet ma għamlitux, u kull ma qalet hi u l-familjari tagħha kien illi min-nagħaġ u t-tiġieġ li kienu jżommu

---

[9] Ibid.
[10] Art.4(3) tal-Kap.199

f’dan ir-raba’ huma kienu jieħdu l-ħalib għal ġbejniet u l-bajd li kienu jutilizzaw sabiex jipprepaw il-ftajjar li kienu jipproduċu fil-forn tagħhom. Imkien ma kkwantifikaw ebda benefikati li setgħu għamlu jew xi dħul minn prodotti tar-raba’ u frott li setgħu kienu qegħdin jieħdu minn dan ir-raba, u għalhekk fin-nuqqas ta’ evidenza f’dan ir-rigward, l-ebda kumpens ma jista’ jiġi likwidat mingħajr ma jerġa’ jinfetaħ l-istadju tal-provi.

Għal dawn il-motivi jiddeċidi r-Rikors billi, filwaqt li jiċħad l-eċċezzjoni tal-intimata, jilqa’ t-talba u jawtorizza t-terminazzjoni tal-kirja tar-raba’ indikat fir-Rikors u r-ripresa tiegħu fl-iskadenza li jmiss tal-15 ta’ Awwissu 2013.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata.

< Sentenza Finali >

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