MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' l-4 ta' Gunju, 2014

Rikors Numru. 10/2011

Peter Montebello 9115166M), Maria sive Miriam mart Carmelo sive Charles Grima 9ID 282567M) u l-istess Carmelo sive Charles Grima (ID 325154M) ghall-kull interess illi jista jkollu

vs

Mario Dalli

Illum 4 ta' Gunju 2014

Il-Bord,

Ra ir-rikors ippresentat fit 8 ta' Lulju 2011 fejn ir-rikorrenti qalu illi huma sidien tal-ghalqa maghrufa bhala Ta’ Xlejli, fil-limiti tal-Gudja, li ghandha l-kejl ta’ cirka tomna u nofs, liema ghalqa jikru lill-intimat bis-somma ta’ tmein euro u hmistax-il centezmu fis-sena. Huwa stqarrew illi ghandhom il-htiega li jirriprendu l-pussess ta’ l-istess ghalqa u dana sabiex ir-rikorrent Peter Montebello ikun jista juzaha personalment hu stess ghall-skopijiet agrikoli halli jkun jista jkabbar id-dhul tieghu. Ghalhekk huma talbu lill-Bord sabiex tawtorizzahom jirriprendu pussess tal-ghalqa wara illi l-Bord jillikwida favur l-intimat kull kumpens li jista jkun dovut lilu,

Ra ir-risposta ta’ l-intimati maghmulha fit 2 ta’ Ottubru 2012 fejn l-intimat sahaq, l-ewwel u qabel kollox, ili r-rikorrenti kellhom jippruvaw illi ghandhom it-titolu fuq l-ghalqa. Huwa

sahaq ukoll illi ma jirrizultax illi r-rikorrenti Peter Montebello ghandu introjitu mill-biedja stante illi ghandu impjieg full time. Ghalhekk huwa sahaq illi t-talba rikorrenti ghandha tigi michuda izda, f'kaz li tintlaqa', ghandu jigi likwidat kumpens li ghandu jithallas lill-intimat.

Sema ix-xhieda ta' **Peter Montebello** moghtija fl-24 ta' Ottubru 2012, 23 ta' Novembru 2012, 13 ta' Gunju 2013 u 12 ta' Frar 2014.

Sema ix-xhieda ta' **Maria Grima** mogthija fit 28 ta' Frar 2013.

Sema ix-xhieda ta' **Mario Dalli** moghtija fit 13 ta' Gunju 2013, 11 ta' Ottubru 2013 u 12 ta' Frar 2014.

Ra id-dokumentazzjoni kollha ippresentata minn Peter Montebello u Mario Dalli waqt ix-xhieda taghho.

Semghet it-trattazzjoni orali ta' l-abbli difensuri tal-partijiet moghtija fit 23 ta' April 2014.

Ikkunsidra

Fil-kawza odjerna jirrizulta illi r-rikorrenti Peter Montebello, illi huwa guvni, u Maria Grima, mizzewga lill Charles Grima, wirtu l-art meritu tal-kawza odjerna minghand ommhom Cristina Ellul illi mietet mil 21 ta' Awissu 2009.

Jirrizulta illi l-art in kwistjoni tifforma parti minn art akbar illi r-rikorrenti wirtu, li parti taghha tinhadem mir-rikorrent Peter Montebello filwaqt illi l-parti l-ohra tinhadem mill-intimat Mario Dalli.

Jirrizulta illi l-intimat juza l-art meritu in kwistjoni sabiex ikabbar diversi hxejjex ghal familja tieghu li tikkomprendi l-mara tieghu u zewgt it-tfal tieghu li presentement qieghdin jaghmlu studju terzjarju.

Jirrizulta illi r-rikorrent Peter Montebello, da parte tieghu, jahdem il-parti 'l ohra ta' l-ghalqa li tmiss ma' l-art meritu tal-kawza odjerna u dana juzaha billi jizra il-qamh fiha u, bhala rizultat, jibbenefika minn sussidji illi l-Gvern jaghti sabiex jinzera l-qamh.

Jirrizulta, anke mir-ricerki esebiti mill-istess rikorrenti, illi huma ghandhom eghlieqi ohra illi, mix-xhieda taghhom, jintuzaw minnhom ukoll.

Jirrizulta illi r-rikorrent Peter Montebello, li huwa guvni, jahdem bhala 'welder burner' gewwa l-garaxx tal-Gvern filwaqt illi r-rikorrenti Maria Grima tahdem bhala health assistant gewwa l-Isptar.

Jirrizulta, minn-naha l-ohra, illi l-intimat jahdem bhala xufier ta' l-ambulanzi gewwa l-Ipstar.

Ikkunsidra

Jirrizulta kemm mill-atti processwali kif ukoll mill-provi prodotti illi r-rikorrenti qieghdin jitolbu sabiex jirriprendu pussess ta' l-art apart ta' l-artikolu 4 (2) (a) tal-Kap 199 li jipprovdi li r-rikorrenti ghandhom dritt jitlobu r-ripreza

> *(a) jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment għal perijodu ta' mhux anqas minn erba'snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tatterminazzjoni;*

L-istess artikolu, fil-proviso tieghu, ikompli jghid illi

> *Iżda ċ-ċirkostanza msemmija fil-paragrafu (a) ma tkunx raġuni biżżejjed biex jiġi milqugħ ir-rikors ta' sid il-kera, jekk il-kerrej jipprova li r-raba'in kwistjoni jkun fonti importanti talgħajxien tiegħu u tal-familja tiegħu u jekk il-Bord ikun sodisfatt li l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jiġi milqugħ:*

JirrizuIta, kif pacifikament akkolt fil-gurisprudenza, illi talba bhal dik in dizamina ma tisghax tkun akkolta semplicement 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.";*

In rigward ta' 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;*

In rigward tat-tieni aspett, jigifieri dik tal-fonti importanti ghall-kerrej, hu pacifikament akkolt fis-sentenza **Nazzareno Farruga vs John Aquilina** Appell 29.4.1996 illi sabiex tkun skontata l- prova ta' importanza mill-intimat, m'ghandux ghalfejn juri li ghandu xi dipendenza totali mir-raba' rikjest jew li dan hu ta' imporanza assolut.

> *"mhux bizzejjed li jirrizulta li mir-raba' l-inkwilin idahhal xi qligh jew jiehu xi vantagg. Jehtieg li jigi provat li r-raba' jikkostitwixxi mhux biss mezz ta' ghixien tieghu imma li tali mezz ikun mezz importanti ghal tali ghixien. Importanti ma jfisserx necessarju b'mod assolut, li minghajru l-inkwilin ma jkunx jista' jghix. Pero` d-dhul mir-raba' jrid ikun tali illi jekk l-inkwilin jigi mcahhad minnu, ikun ser ibati sensibilment fil-mezzi tal-ghixien tieghu. Ifisser allura li l- Qorti trid tistabilixxi jekk hux il-kaz li jekk is-sid jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tar-raba', n-nuqqas ta' l- istess raba' jkun ifisser ghall-inkwilin tbatija u sagrificcju li jaffettwa negattivament il-kwalita` tal-hajja tieghu. Dan b'mod sostanzjali anke jekk relattiv u mhux assolut".*

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrent Peter Montebello jahdem dina l-ghalqa flimkien ma' eghlieqi ohra illi huwa ghandu flimkien ma' ohtu Maria Grech, u dana fuq bazi part time peress illi huwa jahdem full time bhala 'welder' mal-Gvern.

Jirrizulta wkoll illi r-rikorrent jaghmel uzu mill-ghalqa adjacenti ghal dik meritu tal-kawza odjerna sabiex jizra il-qamh u jibbenefika minn sussidji tal-Gvern.

Jirrizulta, minn naha l-ohra, mill-provi prodotti, illi l-intimat jahdem l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna sabiex principalment jikkoltiva diversi hxejjex ta' l-ikel, liema hxejjex huwa juza esklussivament ghall-uzu tieghu u tal-familja tieghu. Jirrizulta wkoll illi l-intimat

jaghmel uzu minn tali ghalqa fuq bazi part time, bhar-rikorrent, u dana peress illi huwa jahdem full time bhala sewwieq ta' l-ambulanzi.

Ikkunsidra

F'dana l-istadju, ippruvat da parte ta' l-intimat illi l-ghalqa in kwistjoni hija fonti impportanti ghall-ghijxien tieghu, il-Bord huwa obbligat illi issa jaghmel ezami komparattiv sabiex jigi stabbilit jekk il-kerrej ser ikun qed ibaghti aktar mir-rikorrenti jew le f'kaz illi r-rikors jigi milqugh.

Abbazi tal-provi prodotti u tal-fatti kif imressqa mill-partjiet, jirrizulta illi filwaqt li r-rikorrenti, u partikolarment Peter Montebello, illi jaghmel uzu mill-eghlieqi, ghandu diversi eghlieqi ohra illi jaghmel uzu minnhom, u jirrizulta wkoll illi f'tali eghlieqi huwa jizra l-qamh u jibbenefika minn sussidji tal-Gvern, jirrizulta wkoll illi l-intimat ma ghandu ebda ghalqa ohra ghajr dik meritu tal-kawza odjerna u l-ghalqa juzaha principalment sabiex jizra hxejjex varji ghad-dar u ghall-familja tieghu li tinkludi l-mara tiegu u zewgt tfal subien illi qed jaghmlu studji terzjarji fil-present.

Il-Bord, tenut kont ta' tali fatti kif fuq deskritti, ihoss illi, f'kaz illi r-rikors jigi milqugh, il-kerrej ossija l-intimat ser ibaghti ferm aktar mir-rikorrent, u ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ma ghandhiex tintlaqa.

Konkluzjoni

Il-Bord ghalhekk

Wara illi rat il-provi kollha u sema x-xhieda,

Wara ili sema t-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet,

Wara illi ghamlet il-konsiderazzjonijiet kollha kif fuq deskritti

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi billi, filwaqt illi tichad l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat peress illi gie ippruvat it-titolu tar-rikorrenti, jilqa t-tieni eccezzjoni kif dedotta u ghalhekk

Tichad it-talbiet attrici.

Spejjez tal-proceduri odjerni ghandhom ikunu kollha a kariku tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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