

**BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA'
GĦALL-GŻEJJER TA' GĦAWDEX U KEMMUNA**

CHAIRMAN: MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Rikors Numru: 3/2010

Illum il-Ħamis, 15 ta' Ottubru 2015

Victor Curmi

VS

Salvu u Marianna Mercieca

Iċ-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrent, wara li ppremetta:

Illi huwa s-sid ta' żewġ biċċiet raba magħrufa bhala 'Ta' Marziena' fil-limiti ta' Sannat, Għawdex u ċioe':-

1. Waħda magħrufa bhala 'Tas-Seqer' sive 'Ta' fejn it-Tigrija ta' Sannat', sive 'Ta' Marziena, tal-kejl ta' circa ħamest elef tlett mija u erbgħa u tletin metru kwadru (5334m²) konfinanti mill-Lvant ma beni ta' Giovanna Saliba, mit-Tramuntana ma beni ta' Antonia Saliba u mil-Punent ma beni ta' Antonio Debrincat;
2. U l-oħra li gġib l-istess isem, li tinsab fil-limiti ta' Sannat, Għawdex, ta' kejl superfiċjali ta' mitejn u disgħa u sebghin metru kwadru (279m²) konfinanti mil-Lvant ma passaġġ, mit-Tramuntana u Punent ma beni ta' Francesco Grima.

Liema żewġ biċċiet raba jinsabu mqabblin għand l-intimati bil-qbiela ta' tmintax il-ewro u tmenin ewro ċenteżmu (€18.80ċ) li jiġihallsu kull sena fil-ħmistax (15) ta' Awwissu kull sena b'lura.

Illi l-esponenti għandu bżonn din ir-raba għal għejxien tiegħu u tal-familja tiegħu;

Illi oltre dan l-intimati ilhom żmien twil ma jaħdmu din ir-raba, oltre li issullokawha lil terzi persuni kif ukoll hallewha żdingata għal dak li jirrigwarda hitan u benefikati li jinsabu fiha.

Talab li dan il-Bord jogħgħbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess tar-raba' ndikata fir-Rikors wara l-iskadenza li jmiss.

Ra r-Risposta ta' l-intimati fis-sens illi:

1. Il-pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tar-rikors u għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

Salvi eċċjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbal tal-udjenza tal-11 ta' Ġunju 2015 fejn halla r-Rikors għal-lum għad-deċiżjoni.

Ra n-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ra l-atti l-oħra kollha, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors, ir-rikorrent qed jitlob it-terminazzjoni tal-kirja eżistenti favur l-intimati u r-ripresa tal-pussess taż-żewġ biċċiet raba indikati għal diversi raġunijiet, u cioè' illi:

- (i) huwa għandu bżonnhom għall-għixien tiegħu u tal-familja;

- (ii) l-intimati ilhom żmien twil ma jaħdmu din ir-raba’;
- (iii) l-intimati ssulokawhom lil terzi; u
- (iv) l-intimati hallewhom żdingati għal dak li jirrigwarda hitan u benefikati li jinsabu fiha.

L-ewwel raġuni għar-ripreża hija dik kontemplata fl-artikolu 4(2)(a) tal-Kap.199 li jirregola din il-materja. Huwa magħruf illi sabiex wiehed jirnexxi f’talba simili għar-ripreża ta’ art agrikola biex tinhadem mir-rikorrenti jew xi membru tal-familja tiegħu, jeħtieġ li jiġu sodisfatti tliet rekwiżiti, u cioè’ illi:

- (i) is-sid irid jipprova l-bżonn tiegħu;
- (ii) jekk jiġi pruvat dan il-bżonn, il-Bord jara jekk id-dhul mir-raba jikkostitwix fonti mportanti għall-ghixien ta’ l-inkwilin, u
- (iii) f’każ affermattiv il-Bord irid imbagħad jżen il-*hardship* rispettiv tal-partijiet u jara min minnhom jista’ jbati l-iktar jekk it-talba tiġi aċċettata nkella rifjutata.

Dwar il-grad ta’ bżonn meħtieġ fir-rikorrent ġie stabilit illi:

*"Il-kelma **requires** fil-kontest li hija użata fl-art.4(2) (b) insibuha ukoll użata fil-liġi tal-Kera,u fil-fehma tal-Bord għandha jkollha l-istess sinjifikat u interpretazzjoni li ġie mogħti lil dik il-kelma f’dik il-liġi. Infatti huwa ċar li l-kelma **requires** bħal **meħtieġ** fit-test multi, tindika bżonn, mhux sempliċi xewqa jew preferenza. Għalhekk hu applikabbli dak li qalet il-Qorti ta’ l-Appell f’ **A.Saliba v. M.Carwana** illi: ‘Il-piż tal-prova 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 jirriprenda pussess tal-fond. Ċertament mhux meħtieġ li tiġi pruvata necessità assoluta, iżda... jeħtieġ jiġi pruvat grad raġonevoli ta’ bżonn’....”¹*

¹ Bord, Malta: E.Fenech v.M.Mercieca: 26.1.68; ara wkoll: Bord,Ghawdex:F.Xuereb v.L.Muscat u L.Galea v G..Muscat

Irrizulta mill-provi prodotti illi r-rikorrent Victor Curmi li joqgħod f'villa,² huwa llum pensjonant, u jirċievi pensjoni sew mill-Awstralja, kif ukoll minn Malta. Għandu wkoll xi depożiti bankarji. Id-dar jgħix mal-mara tiegħu biss, billi uliedu huma lkoll miżżewġin u jgħixu spearatament mal-familja rispettivi tagħhom. Irrizulta li għandu f'idjeh tliet itmiem raba' proprjeta' tiegħu, li jaħdem bl-għajnuna ta' uliedu. Il-prodotti li jieħu minn din ir-raba' jzommhom għalih u għall-familja. Ma jbiegħ xejn minnhom. Uliedu lkoll għandhom impieg regolari, u skond il-mara tiegħu r-raba' li tagħha qed jitolbu r-ripreża tkun ta' għajnuna għal titjib fl-għixien tal-familja tagħhom. Madankollu r-rappreżentant tad-Dipartiment tal-Agricoltura xehed li applikazzjoni għal sussidju mill-Unjoni Ewropea giet abbandunata mir-rikorrent u għalhekk ma setgħax jibbenefika minnha.³ F'tali ċirkostanzi ċ-Chairman xejn m'hu konvint li r-rikorrent tassew għandu l-grad ta' bżonn kif imfisser fil-gurisprudenza biex jintitolah jieħu lura r-raba mikrija għal din ir-raġuni.

It-tieni raġuni mressqa mir-rikorrent hija l-allegat abbandun tar-raba *de quo*. Din ir-raġuni hija bbażata fuq l-artikolu 4(2)(d) tal-kap.199 li jistipula li tkun raġuni tajba għar-ripreża jekk: “ **matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa thalliet ma tinhadimx għal mill-anqas tnax il-xahar konsekuttivi skond il-kalendarju.**”

Fil-każ in eżami r-rikorrent ma ressaq ebda prova dwar din l-allegazzjoni. Anzi rrizulta li ż-żewġ għelieqi kienu qed jigu kultivati regolarment, jekk mhux mill-intimat innifsu, minhabba l-eta' venerabbli tiegħu,⁴ minn terzi nkarigati minnu minn sena għall-oħra fir-rigward tal-għalqa l-kbira, u minn nies oħra fir-rigward tal-għalqa ż-żgħira. Għalhekk din ir-raġuni lanqas ma giet ippruvata.

Raġuni oħra ndikata mir-rikorrent hija l-allegata ħsara kkaġunata fir-raba mikrija, kontemplata fl-artikolu 4(2)(f) tal-Kap.199. Imma

² Ara indirizz tiegħu mogħti fir-Rikors promotur

³ Ara deposizzjoni ta' Arthur Bajada a fol. 150- 151

⁴ Ara xhieda ta' Marcell Mizzi a fol.41

lanqas dwar din ir-raġuni r-rikorrent ma gab ebda prova. L-intimati u x-xhieda prodotti minnhom għamlu aċċenn għal kamra dilapidata li hemm qrib waħda mill-għelieqi, imma din għandha l-aċċess tagħha minn fuq proprjeta' ta' terzi u ma jidhirx li tiffirma parti ntegrali mill-kirja in kwistjoni.

Ir-raba raġuni għar-ripreza hija l-allegata sullokazżjoni, li skond l-artikolu 4(2)(3) tal-istess liġi ma tistax issir mingħajr il-kunsens tas-sid. Irriżulta inekwivokament li l-għalqa ż-żgħira kienet għamlet żmien issulokata mill-intimat lil ċerta Vitorja Galea u hutha, u wara li mietu waqgħet f'idejn in-neputija tagħhom Giorgia Bajada. Kienu jhallsu tagħha nofs lira (Lm0.50) fis-sena lill-intimat. Baqgħet f'idejn il-familja tagħha sakemm gie r-rikorrent fuqha u qallha biex tohroġ minnha għax issa kien xtaraha hu.⁵ Binha Alex Bajada kkorobora din ix-xhieda u kkonferma li hu stess għamel tliet snin jaħden din l-għalqa, wara li ma kienx baqa' jaħdimha missieru.⁶ Għal din is-sullokazżjoni ma rriżultax li kien inkiseb il-kunsens tas-sid. Marcell Mizzi, wieħed mis-sidien precedenti, stqarr li huwa kien jaf biss lil Salvu Mercieca (il-Ġinger),⁷ u r-rikorrent, malli xtara dawn l-għelieqi mar ikeċċi lil ta' Bajada minn go fiha.⁸

Dwar l-għalqa l-kbira rriżulta li din għamlet żmien tiġi kkoltivata minn terzi, li qalu li kienu jiġu nkarigati mill-intimat biex jaħartuhelu bl-ingenji kbar tagħhom, billi hu ma kellux, u jizergħuha qamh. Dan x'aktarx kienu jixtruh huma stess u mill-prezz li kien jitlobhom l-intimat, kienu jaqtgħu l-ispejjeż għax-xogħol li kienu jagħmlulu huma, bl-intimat iżomm il-bilanċ rimanenti mir-rikavat. In vista tad-definizzjoni ta' kirja mogħtija mil-liġi fl-artikolu 2 tal-Kap.199, huwa dubbjuż jekk ftehim ta' dan it-tip jikkwalifikax bħala "kirja" kif imfissrha f' dan l-artikolu.

Fi kwalunkwe każ, pero', kif rajna, billi rriżulta ampjament li kien hemm sullokazżjoni ta' mill-inqas waħda mill-għelieqi in kwistjoni, jista' jingħad li din ir-raġuni giet ippruvata. L-għalqa ż-żgħira li

⁵ Ara xhieda ta' Giorgia Bajada a fol. 24 - 30

⁶ Ara xhieda tiegħu a fol. 31 - 33

⁷ Ara deposizzjoni tiegħu a fol.42

⁸ Ara xhieda ta' Giorgia Bajada a fol. 27

kienet ġiet issulokata, tiffirma parti ntegrali mill-kirja *de quo* li tirrigwarda ż-żewġ għelieqi f'daqqa u għalihom flimkien kienet tithallas qbiela wahda ta' €18.80ċ (Lm5.50) fis-sena. Billi l-liġi tipprovdi biss għal *partial eviction* fir-rigward ta' raba' meħtieġ għall-bini jew għall-bżonn tas-sid biex tinħadem minnu,⁹ t-terminazzjoni tal-kirja trid tkun necessarjament fir-rigward taż-żewġ għelieqi u mhux taż-żgħira biss.

Għal dawn il-motivi, billi rriżulta li kien hemm sullokazzjoni ta' parti mir-raba mikrija lill-intimat, mingħajr il-kunsens tas-sid, jilqa' t-talba għar-ripreża tar-raba ndikata fir-rikors b'effett mill-iskadenza li jmiss, bl-ispejjeż kontra l-istess intimat.

(ft) Paul Coppini
Chairman

(ft) Silvio Xerri
D/Registrator

Vera Kopja

Għar-Registrator

15.10.2015 - Bord3.2010 - Curmi Victor vs Mercieca Salvu et
(1271)

⁹ Art. 4(3) tal-Kap.199