MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2004

Rikors Numru. 3/2003

Rikors numru 3/2003

Maria Assunta Spiteri bhala mandatarja ta’ huha imsiefer Loreto Spiteri

vs

Maria Assunta armla ta’ Pietru Pawl Muscat u Angelo Muscat

Illum 28 ta’ Jannar 2004

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti nomine, wara li ppremettiet illi l-esponenti Maria Assunta Spiteri noe hija proprjetarja ta' porzjon raba' maghrufa bhala "Tal-Kaxxja" sive "Ta' Kaxxa" fil-limiti ta' Ghajnsielem, Ghawdex tal-kejl komplessiv ta' cirka mija u sitta u hamsin punt sitta metri kwadri (156.6mk) li minnhom parti tal-kejl ta' cirka tnejn u

erbghin punt sitta metri kwadri (42.6mk) hija destinata ghall-formazzjoni ta' triq pubblika, l-intier imiss mil-lbic ma' beni tal-knisja Kattidrali ta' Ghawdex, grigal ma' beni ta' Patrick Mercieca u xlokk ma' beni ta' Emilia Spiteri;

Illi din l-art flimkien ma' bicciet ohra fl-istess zona kienet imqabbla ghand missier l-intimat Angelo Muscat, Peter Paul Muscat, illum mejjet, fl-intier bi qbiela ta' tliet liri u hamsa u sebghin centezmu (Lm3.75) fis-sena;

Illi l-esponenti nomine jehtiegilhom dan ir-raba' ghal skopijiet ta' zvilupp u effettivament gia ottjenew permessi ghall-bini ta' l-istess art.

Illi l-parti illi tinsab imqabbla lill-intimat ser tifforma parti integrali mill-izvilupp illi l-esponenti ser jaghmlu fuq l-art taghhom u kwindi l-esponenti ghandhom bzonn din l-art ferm aktar milli ghandu bzonn l-intimat;

Illi oltre dan u minghajr pregudizzju gahs-suespost ir-rikorrenti nomine ghandha bzonn dan ir-raba' aktar milli ghandu bzonn l-intimat stante li dan ghandu diversi bicciet raba' ohra u dan ai termini ta' l-Artiklu 4(2)(a) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Talbet li dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha li prevja l-likwidazzjoni ta' kwalsiasi kumpens li jista' jkun dovut lill-intimat ai termini ta' l-artikolu (4)(4) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, jawtorizza r-ripresa tal-pussess ta' l-art fuq imsemmija mir-rikorrent wara l-iskadenza li jmiss u dan ai termini ta' l-Artiklu 4(2)(a) u (b) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

1. in linea preliminari n-nullita' tar-rikors billi dan gie pprezentat aktar tard mit-terminu preskritt mill-artikolu 4(1) tal-Kap 199 qabel id-data li fiha kellha taghlaq il-kera fil-15 ta' Awissu 2003;
2. in linea preliminari wkoll u minghajr pregudizzju ghall-ewwel osservazzjoni, ir-rikorrenti

nomine trid tipprova l-mandat li hija ghandha minghand huha;

3. in linea preliminari ukoll u minghajr pregudizzju gahll-premess ir-rikorrent irid jipprova t-titolu tieghu fuq ir-raba’ de quo;

4. fil-meritu u dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess it-talba tar-rikorrent li jehtieg dan ir-raba’ ghal skopijiet ta’ zvilupp hija in attendibbli billi r-raba huwa saqwi;

5. illi l-kwistjoni ta’ hardship ossia tbatija hija applikabbli biss fil-kaz li t-talba ssir taht l-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199, u huwa kontro sens li r-rikorrenti l-ewwel titlob ir-ripresa tal-pussess tar-raba ghal raguni li tridu ghall-izvilupp u fl-istess waqt titlob li trid tiehu lura dan ir-raba’ biex jigi uzat ghal skopijiet agrikoli mir-rikorrent personalment jew minn xi membru tal-familja tieghu;

6. illi l-intimat Angelo Muscat huwa bidwi full time u jghix ma’ ommu Maria Assunta Muscat u dan ir-raba huwa fonti importanti ta’ l-ghejxien taghhom u l-kerrej ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors tar-rikorrenti jigi milqugh;

7. illi r-rikorrent ma jahdimx raba’ anzi jinsab imsiefer u lanqas huwa registrat bhala bidwi u l-ghejxien tieghu ma jiddependix mill-kultivazzjoni tar-raba;

8. ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghha nomine.

9. Salvi osservazzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt.

Ra l-verbal tieghu tal-5 ta’ Novembru 2003 fejn halla r-Rikors ghal-lum ghad-decizjoni fuq l-ewwel risposta ta’ l-intimati.

Ra n-Noti ta’ l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet dwar din ir-risposta.

Ra l-atti l-ohra kollha.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta’ din l-ewwel risposta taghhom l-intimati qeghdin jeccepixxu n-nullita’ tar-rikors odjern billi r-rikorrenti naqsu li jipprezentawh fiz-zmien stipulat bil-ligi, u cioe’ mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja, u dan a tenur ta’ l-artikolu 4(i) tal-kap.199.

Dan ir-Rikors gie ntavolat fid-29 ta’ Lulju 2003, u mhux kontestat illi l-qbiela in kwistjoni taghlaq fil-15 ta’ Awissu. Imma r-rikorrenti nomine tikkontendi illi dan ma jgibx in-nullita’ tar-rikors, imma biss il-postponiment tad-data li, f’kaz favorevoli ghaliha, dan it-tribunal jista’ jordna it-terminazzjoni tal-kirja. Fil-fehma taghha ghalhekk, it-terminazzjoni ma tkunx tista’ ssir qabel l-iskadenza ta’ wara.

Ma jidhirx illi kwistjoni simili ghadha qatt giet deciza mill-qrati taghna, imma qari akkurat tal-*proviso* ghal dan l-artikolu li gie introdott bl-emenda ghal-ligi li saret fl-1972, meta inbidlet il-procedura f’talbiet simili ghat-terminazzjoni tal-kirja,jindika illi l-iskop ta' dan it-terminu kien illi l-inkwilin ma jigix zgumbrat immedjatament malli ssir it-talba. Kellu jinghata zmien bizzejjed sabiex igawdi c-ciklu shih tas-sena agrikola u jilhaq jahsad dak li jkun zara'. Infatti f’dan il-*provizo* jinghad illi f’kaz li l-kirja ma kienitx taghlaq fil-15 ta’ Awissu, "**ebda decizjoni li tapprova dak it-tehid lura ta’ pussess ma ghandha ssehh qabel il-15 ta’ Awissu li jigi wara d-data tat-terminazzjoni tal-kirja korrenti**”. Ic-Chairman presenti f’kumment li kien ghamel dwar dan il-*proviso* fit-tezi tieghu li kienet tittratta il-ligi tal-qbiela[1] kien ikkumenta hekk f’dan ir-rigward:

“***Another innovation to s.4 was that even when the lease did not end on the 15th August, as would normally be the case in agricultural leases, the landlord could only enforce the decision allowing eviction on the 15th August following such date of termination. This ensured that the tenant-farmer be able to enjoy the rural year to its full extent***.”

Jidher ghalhekk illi l-intenzjoni tal-legislatur meta impona dan it-terminu minimu ta’ tliet xhur mill-iskadenza tal-

[1] "An assessment of the Law relating to Agriculatural Leases"; Universita' ta' Malta: 1979: a fol.147

qbiela ghall-presentata ta’ talba simili, kienet appuntu sabiex jaghti zmien bizzejjed lill-inkwilin li jilhaq jgawdi pienament mis-sena agrikola korrenti, u mhux ukoll li jippenalizza lis-sid u jimpedieh milli jippresenta t-talba tieghu. B'dana pero' illi t-terminazzjoni ma jkunx jista' jkollha effett qabel l-skadenza ta' wara. Infatti fil-prattika, minhabba li l-kawzi ma jinqatghux daqshekk malajr, dejjem jigri illi t-terminazzjoni jkollha effett mill-15 ta' Awissu ta' wara li tkun inghatat id-decizjoni,u mhux f'dik id-data indikata fir-Rikors promotur.

Ghal dawn il-motivi, filwaqt illi jichad l-ewwel risposta tal-intimati, jhalli r-Rikors ghall-kontinwazzjoni fuq il-mertu.

L-ispejjez jibqghu riservati ghad-decizjoni finali.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur

< Sentenza In Parte >

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