MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2004

Rikors Numru. 8/2000/1

Ursola Tabone u b'digriet tal-11 ta' Settembru 2003 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Dun Gregory Grech stante l-mewt ta' Ursola Tabone fil-mori tal-kawza

vs

Anthony Cini u ghal kull interess li jista' jkollu Carmel Saliba u b'digriet tal-10 ta' Jannar 2001, l-isem ta' l-intimat Carmel Saliba ghandu jsir Pasqualino Saliba

Illum 6 ta' Ottubru 2004.

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu ir-rikorrenti, wara li ppremettiet illi l-esponenti hija proprjetarja ta' porzjon raba' imsejha Ta' Borgu, fil-limiti ta' Ghasri, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka elf mitejn u sittin metru kwadru (1260mk) u tmiss mill-punent ma' beni ta' Carlo Vella, grigal ma' beni ta' Francis Galea u tramuntana ma' beni ta' John Vella

jew successuri tieghu fit-titolu liema raba' kienet imqabbla ghand l-intimat, Anthony Cini bis-somma ta' sittin centezmu (Lm0.60) fis-sena li jithalsu bil-quddiem fil-hmistax (15 ta' Awissu).

Illi ricentament l-istess esponenti saret taf li l-intimat, Anthony Cni ad insaputa ta' l-istess rikorrenti kien qabad u ssulloka jew b'xi mod assenja l-qbiela ta' l-istess raba' lill-intimat l-iehor, Carmel Saliba u dan minghajr il-permess jew approvazzjoni taghha.

Illi inoltre dana, l-esponenti ghandha bzonn l-istess raba' sabiex tuzaha hi u l-membri tal-familja taghha ghall-skopijiet agrikoli, mentri l-intimati mhux biss m'ghandhomx bzonn l-istess raba imma wkoll l-istess raba' m'huwiex fonti importanti ta' l-ghejxien taghhom u di piu qed jintuza ghall-skopijiet ohra, kif jigi pruvat dettaljatament waqt is-smiegh ta' l-istess rikors.

Illi minkejja li l-esponenti interpellat lill-intimati b'ittra ufficjali datata 11 ta' Settembru 2000 sabiex jizgombraw mir-raba imsemmi, l-intimati baqghu inadempjenti.

Talbet li dan il-Bord joghgbu ma jawtorizzax ir-rilokazzjoni ta' l-istess raba wara l-hmistax ta' Awissu tas-sena li gejja u cioe' tas-sena elfejn u wiehed u jawtorizza lill-esponenti ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija li tirriprendi l-pussess ta' l-istess raba wara dik id-data, wara li jigi likwidat kwalunkwe kumpens li jista' jkun dovut lill-intimati.

Ra r-Risposta ta' l-intimati fis-sens illi fl-ewwel lok, ghandu jigi rilevat illi ma tezisti ebda persuna bl-isem "Carmel" Saliba li toqghod 77, Triq il-Vajringa, Victoria. Il-bniedem interessat huwa "Pasqualino" Saliba kif anke gie rilevat lir-rikorrenti bis-sahha tac-cedola prezentata fir-Registru tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-5 ta' Settembru 2000, cedola numru 288/00.

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti ma hijiex l-unika proprjetarja tar-raba' de quo, ghaliex ghall-kuntrarju hija biss komproprjetarja ta' din ir-raba flimkien ma' terzi persuni. Ghalhekk m'huwiex moghti lilha d-dritt

illi tagixxi f'dan il-gudizzju wahedha minghajr il-kunsens u adezjoni tal-komproprjetarji l-ohra u ghalhekk l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi fit-tieni lok, Anthony Cini kien assenja d-drittijiet lokatizzji tieghu fuq din ir-raba lill-esponenti Lino Saliba u dan bil-konoxxenza u konsapevolezza ta' Ursola Tabone u r-rapprezentanti. Infatti Ursola Tabone irrikonoxxiet lil Pasqulaino Saliba bhala l-inkwilin taghha u dahlet f'relazzjoni diretta mieghu u ghalhekk Anthony Cini illum m'huwiex il-legittimu kontradittur ta' Ursola Tabone u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi konsegwentement ukoll, l-ewwel premessa tat-talba odjerna tirrizulta manifestament ingustifikata u ma hija xejn ghajr attentat fqir u meskin sabiex Ursola Tabone u min qed jiggwidaha tipprova issib fuq x'hiex tqabbad difrejha.

Illi t-tieni premessa hija wkoll ingustifikata stante illi din ir-raba tintuza ghall-skopijiet agrikoli mill-esponenti Pasqualino Saliba u ibnu Peter Saliba u tikkostitwixxi fonti importanti ta' l-ghejxien taghhom; mentri m'huwiex minnu illi Ursola Tabone, mara, xebba u anzjana trid dan ir-raba biex tahdmu hija kif jigi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Ra l-verbal tieghu tat-28 ta' April 2004 fejn dan ir-Rikors thalla ghal-lum ghad-decizjoni.

Ra l-atti l-ohra kollha, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u l-affidavits u dokumenti esebiti.

Ikkunsidra:

Illi permezz tar-Rikors prezenti taghha r-rikorrenti talbet it-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa ta' l-art in kwistjoni ghal tliet ragunijiet:

(i) ghax kien hemm sullokazzjoni, jew assenjazzjoni tal-kirja mhux awtorizzata;

(ii) ghax is-sid ghandha bzonn l-istess art biex tinhadem minnha jew membri ta-familja taghha; u

(iii) ghax din l-art mhix tintuza ghal skopijiet agrikoli.

Fl-ewwel lok l-intimati eccepew illi r-rikorrenti mhix l-unika proprjetarja ta' l-art in kwistjoni. Irrizulta pero' mill-affidavit ta' Ursola Tabone[1] illi din l-art kienet tappartjeni lilha u lil huha George b'wirt. Huwa kien guvni u ghalhekk mal-mewt tieghu sehmu ghadda fuqha.[2] Dawn il-fatti ma gew bl-ebda mod kontestati mill-intimati u ghalhekk m'ghandu jibqa' l-ebda dubbju illi din l-art kienet tassew tappartjeni lil Ursola Tabone, u in segwitu ghall-mewt taghha fil-mori tal-kawza, lill-Monsinjur Girgor Grech bhala eredi taghha.[3]

L-ewwel raguni ghat-terminazzjoni tal-kirja mressqa mir-rikorrenti tirreferi ghall-allegazzjoni ta' sullokazzjoni jew assenjazzjoni mhux awtorizzata da parti ta' l-intimat Cini lill-intimat l-iehor Saliba. Intqal f'dan ir-rigward illi: "*The question of transfer of tenancy arises principally either on the occasion of assignment, or of a sublease, or on the death of the tenant…. The concept of* ***intuitus personae*** *…plays a considerable role in agricultural contracts, particularly in share-tenancy agreements. It is frequently by reference to the personality of the tenant and to his working capacity and that of his family collaborating within, that an owner leases his land…. Transfers of leases or subletting,apart from the possibilities for speculation which they involve, run counter to this principle*."[4] Irrizulta mill-provi illi din l-art illum tinsab f'idejn l-intimat Pasqualino Saliba u ilha hekk f'idejh ghal diversi sinin qabel ma gie istitwit dan ir-Rikors. L-ghalqa *de quo* kien partatha ma' ohra li kellu fl-inhawi, ghax kienet aktar

---

[1] Ara affidavit tat-3.4.01 a fol. 13 tal-process
[2] ara wkolll kopja tad-denunzja tas-successoni in segwitu ghall-mewt ta' Antonio Tabone
[3] ara testmnet ta' ursoloa Taboene tal-24.8.1995 Dok.B a fol. 99-100
[4] Abensour and Moral-Lopez:Principles of Land Tenancy Legistaltion (FAO 2nd Ed. Rome 1966) p.44-45

konvenjenti ghalih. L-intimat l-iehor Anthony Cini jghid illi dwar dan huwa kien informa lil Ursola Tabone li ma oggezzjonatx. L-istess rikorrenti pero' sostniet illi hija baqghet dejjem taraf biss lil Cini bhala l-inkwilin ta' din l-ghalqa. Madankollu l-Monsinjur Girgor Grech bhala prokuratur tar-rikorrenti u li kien qed jigbor il-qbiela f' isimha jidher illi ta' l-inqas f'okkazjoni wahda qabel il-prezentata ta' dan ir-Rikors, accetta l-hlas direttament minghand Pasqualino Saliba, ghalkemm fl-ircevuta relattiva kien inizzel li qed jircievi l-flus minghand Saliba ghan-nom ta' Cini.[5] Huwa minnu illi dawn il-flus gew imbaghad ritornati lill-istess Pasqualino Saliba x'hin il-Monsinjur Grech irrealiza illi l-qbiela kienet tithallas b'lura u hux bil-quddiem. Imma fl-istess ittra li maghha irritornalu l-flus, il-Monsinjur Grech juri illi kien jaf li l-ghalqa kienet f'idejn Saliba. Infatti jinghad specifikament f'din l-ittra ndirizzata lis-"Sur Lino", (b'referenza ghall-intimat Saliba): "***Inti covered sal-15 ta' Awissu 1999***".[6] F'tali cirkostanzi ma jistghax ghalhekk jibqa' jinghad illi s-sid ma kienx jaf li l-ghalqa *de quo* ma kienitx izjed f'idejn Cini, imma kienet giet assenjata minnu lil Saliba.

It-tieni raguni mressqa mir-rikorrenti tirrigwarda l-bzonn. Ir-rikorrenti Ursola Tabone, mara anzjana ta' sebgha u tmenin sena meta gie ntavolat dan ir-Rikors, zgur li ma kinitx ser tahdem raba. Din ma kienitx mizzewga u lanqas halliet ulied. In segwitu ghall-mewt taghha fil-kors tas-smiegh tar-Rikors, l-ghalqa ghaddiet fi proprjeta' f'idejn il-Monsinjur Girgor Grech li qatt ma wera ebda intenzjoni li jrid jahdem ir-raba. L-unika persuna li rrizulta li wriet interess li tahdem l-ghalqa in kwistjoni kienet Michael Fiteni, ir-ragel ta' oht Dun Girgor. Pero' dan ma jikkwalifikax bhala membru tal-familja kif imfisser mil-ligi[7] u ghalhekk sa fejn it-talba hija bbazata fuq din ir-raguni lanqas ma tista' tirnexxi.

It-tielet raguni msemmija mir-rikorrenti hija dik li l-ghalqa qed tintuza ghal skopijiet ohra. Din mhix raguni specifika ghaliex ghandha tintlaqa' talba ghat-terminazzjoni taht l-

[5] ara ircevuta datata l-14.9.99 a fol. 62.
[6] Ara ittra tat-22.9.99
[7] art.2 tal-Kap199

artiklu 4(2) tal-Kap. 199. Irrizulta, sew mill-provi mressqa, kif ukoll mill-access mizmum fuq il-post,[8] illi f'din l-ghlaqa kien hemm tliet duri ghall-insib u parti konsiderevoli fin-nofs ta' l-ghalqa li ma kienitx ikkoltivata.[9] A tenur tar-raguni msemmija fil-paragrafu (d) ta' l-artikolu fuq imsemmi, r-rikorrent irid igib il-prova li l-intimat halla l-ghalqa mhix mahduma ghall-perjodu ta' tnax-il xahar konsekuttivi fis-sentejn ta' qabel id-data tat-terminazzjoni tal-kirja. Rikors quddiem dan il-Bord ibbazat *inter alia* fuq talba simili, kien gie michud appuntu ghax ma giex ippruvat sodisfacentement illi l-intimat kien halla l-art zdingata ghall-perjodu rikjest mil-ligi.[10] L-istess fil-kaz prezenti, l-unika prova inkontestata li tirrizulta, hija li l-intimat Saliba jaghmel uzu ta' partijiet minn din l-ghalqa ghad-delizzju tieghu ta' l-insib. Imma ma jistax jigi nnegat illi xorta wahda jahdem partijiet sostanzjali mill-istess ghalqa u li l-istess ghalqa fiha partijiet minnha miksija bil-blat fil-wicc li ghalhekk m'humiex koltivabbli.

Jekk imbghad nikkunsidraw l-ilment tar-rikorrenti taht il-paragrafu (f) ta' dan is-subartikolu, insibu jinghad fil-gurispridenza taghna illi: "…. *Biex il-ksur ta' patt kuntrattwali ta' kiri jaghti lok ghax-xoljiment tal-kuntratt, skond il-ligi civili, jew ghall-izgumbrament skond il-ligi specjali, il-ksur irid ikun evidentement ta' xi gravita' apprezzabbli u proporzjonata."*[11] Fil-kaz taghna fejn partijiet minn din l-ghalqa jikkonsistu fi blat, u ohrajn qed jintuzaw ghall-insib, ma rrizultax sodisfacentement illi b'daqshekk l-intimat Saliba qed jikkawza xi hsara konsiderevoli li timmerita x-xoljiment tal-kirja.

Billi ghalhekk ma tirrizulta ppuvata ebda raguni minn dawk imsemmija mir-rikorrenti fir-Rikors prezenti, tichad it-talba, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

---

[8] ara vebal ta' l-access tal-5.11.2003 a fol. 103
[9] ara wkoll ritratti esebiti a fol. 79
[10] Rik.49/1972: Gianni Attard et vs Bertu Muscat deciz fit-3.09.1975
[11] Appell mill-Bord tal-Kera : G.Magro vs E.Mizzi:22.01.1971

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur

< Sentenza Finali >

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