MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2004

Rikors Numru. 34/1998/1

Rikors Nru: 34/98

Joseph Agius

vs

Giuseppe Caruana

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-13 ta’ Novembru, 1998 fejn espona:

Illi l-esponenti jikri lill-intimat ir-raba denominat “Ta’ Wied is-Sewda” limiti Haz-Zebbug versu l-qbiela ta’ sitt liri Maltija (Lm6) fis-sena pagabbli kull Santa Marija b’lura, l-ahhar skadenza ghalqet fis-15 ta’ Awissu, 1998;

Illi l-intimat ceda u/jew issulloka dan ir-raba lil terzi minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;

Illi in oltre l-istess raba ma huwiex fonti importanti ghall-ghixien tal-intimat;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi pussess tar-raba de quo u ghal dan il-fini jiffissa terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tieghu minnu salv il-likwidazzjoni tal-kumpens ghall-benefikati talvolta dovut lill-istess intimat.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta' l-intimat Guiseppe Caruana fejn espona:

1. Illi mhux minnu li l-esponent ceda u/jew issulloka r-raba nvolut lil terzi minghajr il-kunsens ta' Joseph Agius.

2. Illi in oltre l-istess raba huwa nfatti fonti mportanti ghall-ghixien ta' l-esponent.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tat-18 ta' Ottubru, 2004.

Ra d-digriet li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-PL Anthony Mifsud.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti teknici.

Ikkunsidra:

1. L-ewwel kawzali li fuqha qed tigi msejsa it-talba ghall-izgumbrament hi li:

"l-intimat ceda u/jew issulloka dan ir-raba lil terzi minghajr il-kunsens tar-rikorrenti".

Din il-kawzali tirreferi ghall-artikolu 4 (2)(C) tal-Kap 199 fejn il-Bord ghandu jilqa' rikors ta' sid il-kera jekk:

"ir-raba jkun gie sullokat jew il-kirja tieghu tkun giet trasferita minghajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna ohra li ma tkunx xi kerrej iehor ta' l-istess raba jew membru tal-familja".

2. In re "Bonnici pro et noe vs Mizzi (14 ta' Dicembru, 1977) il-Bord (Ghawdex) fisser li "……mhux kwalunkwe sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja minghajr il-kunsens ta' sid il-kera tintitola lis-sid li jitlob ir-ripreza tal-pussess tar-raba'……. Dan il-principju jghodd ukoll jekk is-sullokazzjoni jew trasferiment issir meta l-kerrej ikun ghadu haj. Anzi …… dan kien precizament il-kaz il ried jolqot il-legislatur meta uza il-kliem "ir-raba jkun gie sullokat".

(ara wkoll "Agius noe vs Pulis" Appell mill-Bord 9 ta' Settembru, 1997). Il-Ligi ssemmi kemm sullokazzjoni kif ukoll trasferiment. Dan l-artikolu hu differenti mill-artikolu 9 tal-Kap 69 li jista' jkun qed jirreferi ghalih ir-rikorrent fin-nota tas-sottomissjonijiet tieghu fejn hi milquta kull sullokazzjoni u kull transferiment issir lil min issir. (barra sullokazzjoni ta' parti minn fond maghmula fit-13 ta' Lulju, 1945 jew wara, basta l-kerrej jew xi hadd mill-familja tieghu jibqa' jghammar fil-fond).

F'dan il-kaz ir-raba ghadda f'idejn iben l-intimat. Skond il-Kap 199 dan jista' jsir u ghalhekk it-talba fuq il-kawzali msemmija qed tigi michuda.

3. Meta kien qed jippilota l-ligi l-Ministru tal-Gustizzja fit-22 ta' Frar, 1967 (it-Tieni Parlament, Seduta 43 p 4089 – 4091) fisser ruhhu hekk dwar zgumbrament:

"Hemm tlett kategoriji. Hemm il-kwistjoni ta' meta t-tenant ikun hati ta' xi nuqqas …… Hemm il-kwistjoni l-ohra ta' meta sid li hu bidwi jrid ir-raba sabiex dan is-sid jibda jikkultivah hu u t-tielet kategorija meta sid il-post biex jaghmel construction thereon of buildings for dwelling, business or industrial purpose"

4. Din il-parti tad-dibattitu titfa dawl fuq it-tieni ‘kawzali’:

“Illi inoltre l-istess raba ma kienx parti importanti ghall-ghixien ta’ l-intimat”

Fil-ligi l-Bord jaghti kunsens biex sid jiehu r-raba lura jekk ikun jehtiegu “biex jigi uzat ghall-skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja ghall-perijodu ta’ mhux anqas minn erba’ snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni. Ma’ dan il-paragrafu l-ligi zzid li l-bzonn tas-sid mhux bizzejjed biex jinghata zgumbrament “jekk il-kerrej jipprova li r-raba in kwistjoni jkun fonti importanti ta’ l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu u jekk il-Bord ikun sodisfatt li l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh ……..

5. Dwar xi jrid ikun fih rikors il-ligi titlob tassattivament

a) Ragunijiet dettaljati l-ghala jrid jiehu lura l-pussess u

b) Talba ghall-likwidazzjoni ta’ kull kumpens li jkollu jithallas skond id-disposizzjonijiet ta’ dan l-artikolu.

Il-ligi tghid liema huma l-kazi fejn ghandu jinghata kumpens.

6. Dak li qal ir-rikorrent fir-rikors mhux ‘kawzali’ li fuqha biss jista’ jinghata zgumbrament. Fil-ligi dak li jinghad fir-rikors mhux bizzejjed. Is-sid ma jistax jiehu raba lura ghax l-istess raba “ma kienx fonti mportanti ghall-ghixien ta’ l-intimat”. Il-Bord ma jistax izied “il-kawzali” li minhabba fihom is-sid jista’ jerga’ jiehu f’idejh raba’. Barra dan ir-rikors irid ikun fih ragunijiet dettaljati”. Kif gie imfassal ir-rikors fit-tielet paragrafu l-Bord ma jistax jidhol f’“kawzali” li l-ligi ma ssemmix. Il-gurisprudenza msemmija fuq ‘bzonn’ li tfisser l-iter ta’ kif irid jimxi l-Bord f’kazijiet li jaqghu taht l-artikolu 4 (2) (a). Fl-ebda kaz ir-rikors ma gie imfassal kif inhu dak li ghandu quddiemu l-Bord illum. Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrent fuq din il-kawzali.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrent bl-ispejjez kontrih.

< Sentenza Finali >

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