MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2005

Rikors Numru. 20/1998/1

Rikors Nru: 20/98

Joseph Zerafa

vs

Toni Casha u b'digriet tal-14 ta' Ottubru, 1999 assuma l-atti John Mary sive Jimmy Casha stante il-mewt ta' Toni Casha

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fil-25 ta' Awissu, 1998 fejn espona:

Illi huwa jikri lill-intimat l-ghalqa mlaqqma "Tad-Dragun" li tasal ghaliha mill-Isqaq ta' Dragun fil-kuntrada taz-Zonqor limiti ta' Wied il-Ghajn tal-kejl ta' cirka tlett itmiem (3) versu l-qbiela ta' sitt liri (Lm6.00) fis-sena pagabbli b'lura

kull 15 ta' Awissu, prossima skadenza fil-15 ta' Awissu, 1999.

Illi l-intimat ma hadimx u mhux qed jahdem din l-ghalqa u l-esponenti ghandu dritt jiehu lura l-pussess ta' l-ghalqa a tenur ta' l-Artikolu 4(1) u (2) (d) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta;

Inoltre, l-esponenti ma sewwiex u ma zammx fi stat tajjeb il-hitan tar-raba li fil-fatt huma u thallew imwaqqin kif ukoll il-kmamar thallew jiggarfu b'mod li l-ghalqa hija generalment fi stat ta' zdingar u abbandun [Art. 4 (2)(f)];

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett sabiex ghar-ragunijiet premessi dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi pussess ta' l-imsemmi raba ossia ghalqa billi joghgbu jordna l-izgumbrament tal-intimat f'terminu qasir u perentorju li jigi lilu prefiss u jekk talvolta ikun il-kaz jiffissa kull kumpens li jista' jkun dovut lill-intimat skond il-ligi.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat fejn espona:

Illi l-asserzjonijiet kontenuti fil-premessi tar-rikors promotur huma kompletament zbaljati, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u ghalhekk qeghdin jigu michuda.

Illi, kuntrarjament ghal dak indikat mir-rikorrent, l-ghalqa de quo dejjem inzerat xghir jew qamh. Barra minn hekk, il-hitan li waqghu bix-xita dejjem gew mibnija mill-esponent fiz-zmien meta jsir dan ix-xoghol, cioe' fis-sajf, meta r-raba ma jkunx mahdum.

Illi fl-ghalqa in kwistjoni hemm kamra li hi mwaqqa. L-esponent jindika lil dan il-Bord illi l-kamra imgarrfa ilha hekk zmien twil u kienet iggarfet biz-zmien u mhux minhabba xi nuqqas ta' manutenzjoni da parti ta' l-esponent.

L-esponent ghandu bzonn l-ghalqa de quo biex ikompli jahdimha hu.

Illi ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

Ra d-digriet tieghu tas-17 ta' Marzu, 1999 li bih gew mahtura periti l-AIC Frederick Valentino u l-PL Anthony Mifsud.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Ikkunsidra:

1. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti:

"l-intimat ma hadimx u mhux qed jahdem din il-ghalqa u l-esponenti ghandu dritt jiehu lura l-pussess tal-ghalqa a tenur tal-Artikolu 4(1) u 2(d) tal-Kap 199".

2. Fost ir-ragunijiet li sid il-kera jista' jitlob li jiehu lura r-raba, tissemma dik li "matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-ghalqa thalliet ma tinhadimx, ghal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skond il-kalendarju".

3. Ir-rikorrent Joseph Zerafa (ibnu jgib l-istess isem) wiret ir-raba' minghand ommu ghal habta tal-1994. Stqarr li fis-sajf tal-<u>1997</u> John Mary Casha talbu li jaqleb ir-raba fuqu . (Missier l-isemmi Casha, Antonio Casha miet <u>fit-2 ta' Gunju, 1999</u> (Fol 18) fil-mori tar-rikors. Ir-rikors gie prezentat <u>fil-25 ta' Awissu, 1998.</u> Zied li f'xi gurnata ta' Frar 1998 tkellem ma' ibnu u "dan qalli beix immorru narawha. Sabha fi stat ta' "abbandun", "dwar il-wicc tal-ghelieqi kienu kollha haxix hazin". Ghaddiet korrispondenza bejn l-avukati tal-partijiet biex Casha "jizgombra mill-ghalqa". Wara bdew il-proceduri (fol 34 - 35).

4. Bin ir-rikorrent mar fuq ir-raba ma' missieru f' <u>"nofs Frar 1998</u>, <u>f'Marzu, 1998"</u> max-xhud Joe Caruana, ir-

ragel ta' ohtu. Meta fl-ghalqa kien qed "isir xoghol ta' tindif u rrangar", fi Frar 1999, f'April 1999, f'April 1999 "meta r-raba kien qieghed jintuza ghal stat ta' kacca u nsib", b'dura, gabjetti u hadid sporgut.

5. L-imsemmi Joe Caruana ghall-habta ta' Marzu, 1998 fuq inizjattiva ta' iben ir-rikorrent mar fuq il-ghalqa u ha r-ritratti. Isemmi l-okkazzjonijiet li mar fuq ir-raba. Isemmi zdingar u hsara.

6. John Mary Casha hadem ir-raba li gie ghandu minghand missieru Antonio. Jghid li r-rikorrent l-ewwel kien lest li jaqleb il-qbiela fuqu imma wara rega' bdielu "ghax xtaq ibiegh l-ghalqa". Skond Toni Grech hu u missieru kienu jixtru minghand Casha tiben, qamh jew ful mill-ghalqa stess. Meta Casha qaleb fuq il-patata ghal habta ta' l-2002 ma xtarax izjed.

Toni Pulis stqarr li ghal snin twal ir-raba kien jinhadem – "qamh, silla, patata, ful, dejjem iqalleb faxx kontra iehor" (fol 96).

7. In kontro ezami John Mary Casha jghid li ghal bidu missieru Antonio kien jahdem mas-servizzi u bidwi mhux il-hin kollu (part time). Meta 'telqu l-Inglizi' 'kien spicca bir-raba'. F'xi zmien ha l-penzjoni. Miet ta' 78 sena fit-2 ta' Gunju, 1999. Lahaq ghamel affidavit. John Mary Casha illum ghandu 52 sena u minhabba ragunijiet ta' sahha telaq mix-xoghol (boarded out).

8. In subiecta materie l-gurisprudenza tghallem li:

"meta l-ligi titkellem dwar uzu ta' 'raba' riedet tfisser illi r-raba ikun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodott. Ma kienetx allura tifhem li r-raba ikun qed jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodott. Ma kienetx allura tifhem li r-raba 'ikun qed jigi utilizzat jekk semplicement kull tant tintefa ftit zerriegha imhollija ghall-elementi. Meta hekk jigri wiehed gustament jista jsostni li r-raba ma jkunx qed jigi uzat'. ('Scicluna et vs Bezzina' App. 6 ta' Ottubru, 1999).

Minn naha l-ohra ‘ir-rikorrent irid igib il-prova li l-intimat halla l-ghalqa mhux mahduma ghall-perijodu 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 pruvat sodisfacentement illi l-intimat kien halla l-art zdingata ghall-perijodu rikjest mill-ligi” (“Jensen Testaferrata et noe vs Galea” Appell 14 ta’ Mejju, 1955 b’referenza ghar-rikors ‘Attard vs Muscat ‘3 ta’ Settembru, 1975 Bord Ghawdex.)

9. F’dan il-kaz in-naha ntimata naqset li tipprezenta dokumenti, dokumenti ufficjali dwar il-Hlas tat-Taxxa fuq id-dhul. F’kaz bhal dan, din mhix xi prova determinanti kif tista’ tkun f’rikorsi dwar ‘bzonn’. Il-Bord fela x-xhieda (billi kif presedut ma semahhiex kollha) u ddiskutiha mal-periti. Meta sar l-access fl-20 ta’ April, 1999 il-periti sabu li r-raba’ kien mizrugh qamh u xghir u mill-esperjenza taghhom huma tal-fehma li wkoll fis-snin ta’ qabel kien jinhadem. Dwar postijiet fejn ikun hemm sigar irid jithalla spazju madwarhom, ma hu mizrugh b’xejn. Is-sigar huma parti mis-sengha tal-biedja. F’dan il-kaz sigar, li hemm f’hafna mill-eghlieqi ta’ dawn il-gzejjer. Hemm ukoll tlett bajtriet f’ghalqa ohra li jitfghu d-dell taghhom fuq dan ir-raba. <u>Dan ir-raba’ mhuwiex ta’ l-ahjar kwalita’. Izda jista’ jintuza ahjar</u>. B’danakollu ma jistax jinghad li gie pruvat li mhux jinhadem u l-Bord ma jistax jaqbel mal-hili avukat tar-rikorrent dwar il-konkluzzjoni minnu milhuqha fuq din il-kawzali. Ghalhekk it-talba fuq din il-kawzali qed tigi michuda.

10. It-tieni kawzali tar-rikorrenti hi msejsa fuq l-artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199: hitan ta’ l-ghalqa mhux fi stat tajjeb u mwaqqghin, kmamar mgarrfa, b’dan li l-ghalqa hija f’qaghda ta’ zdingar. Din kienet il-kawzali ewlinija li fuqha strah ir-rikorrent u la tissemmiex il-kelma ‘zdingar’ li marbuta ftit jew wisq mal-kawzali l-ohra.

11. Mill-access tal-periti jirrizulta li hemm zewg kmamar imwaqqghin imma l-hitan huma kollha f’kondizzjoni tajba. Dak li qed jinghad minn naha tar-rikorrent dwar dawn iz-zewgt ikmamar hu tassew. Il-hitan fir-rabta bejn sid u

bidwi huma r-responsabbilta’ tal-kerrej. Bejn bidwi u bidwi fejn hemm raba mtarrag il-piz jaqa’ fuq dak minnhom li ghandu r-raba aktar l-fuq. Ix-xoghol ta’ tiswija isir fis-sajf wara ftehim bejn bidwi u bidwi. L-intimat jaf is-sengha tieghu sewwa. Il-ligi f’kaz ta’ hitan issemmi sentejn biex taghti l-bidwi zmien biex isewwi imma l-hsara trid tkun kbira biex iggib is-sanzjoni tat-tkeccija.

12. L-ilment tar-rikkorrent hu maghmul dettaljatament mix-xhud Joseph Caurana (fol 36)

“iz-zewgt ikmamar li hemm fl-eghlieqi kienu imgarrfin. Il-kamra l-kbira kienet imwaqqa’ ghal kollox u kien fadal biss partijiet mill-hitan tal-gnub taghha. Il-kamra z-zghira kellha parti sewwa mill-gemb mifqughin u parti mis-saqaf kien imwaqqa.’ Din ta’ l-ahhar kellha wkoll sigra tat-tin tielgha maghha li kienet faqghet il-gnub tal-kamra. Id-dahla li kien hemm ghall-ghalqa ta’ fuq, kienet mimlija haxix hazin u tina kbira kienet ghalqet il-passagg kompletament. Barra minn hekk, il-hajt ta’ barra ta’ l-ghalqa ta’ fuq kien kwazi ma jezistix. Rajt ukoll li partijiet kbar mill-hitan tas-sejjieh tal-ghelieqi wkoll kienu mwaqqghin u minn got-tifrik tal-hitan kien hemm sigar imdaqqas tal-kappar u haxix hazin iehor”. Hemm ritratti li gew esebiti. Mar f’okkazzjonijiet ohra. Hemm ix-xhieda ta’ membri ohra tal-familja Zerafa.

13. L-intimati jirribattu li l-hitan kienu responsabbilta’ ta’ haddiehor li ghandu l-ghalqa fuq (kif diga ntqal ir-responsabbilta’ hija tal-bidwi ta’ fuq). Wahda mill-kmamar kienet imwaqqa’ wkoll meta hadu l-ghalqa. Jghid ukoll li hemm jeddijiet ta’ terzi li s-sidien qatt ma ccaraw. Jghid li hemm sqaq li minnu jghaddi l-ilma. Skond il-periti kif gharfu lill-Bord tassew hemm dan l-isqaq. Iwiegeb ukoll li lest li jnehhi s-sigra tat-tin basta jkollu l-permessi ta’ dawk koncernati. Din is-sigra tat-tin hi fl-ghalqa ta’ fejnu. (tin = bajtar). Dan it-tip ta’ sigar hu komuni fl-eghlieqi ta’ dawn il-gzejjer. Ikidd l-art imma mhux per ezempju daqs l-ewkaliptus. It-tin naqas hafna imhabba l-izvilupp u l-Awtorita’ qed taghmel li tista’ biex izzid sigar bhal dawn li jipproducu prodotti matul is-sena kollha. Kull sigra tkidd ir-raba u jekk ma ssibx bir taqsam ‘l hawn u l’ hinn. Imma l-

biedja hija sengha mehtiega ghall-pajjiz u l-klima tal-pajjiz hi li hi.

14. Barra dan it-taghrif tekniku moghti mill-periti li huma stess raw waqt l-access u li indikawlhom il-partijiet bir-reqqa ma jistax jinghad li hemm xi hsara li tiggustifika zgumbrament. Il-familja Zerafa ghal snin qabel sar ir-rikors ma tghatx kaz ta’ din il-ghalqa kif l-istess familja ma tifhimx fil-biedja. Qed tara ‘affarijiet kbar’ imma li m’humiex hekk ghal min jaf il-biedja Maltija. L-intimat mhux qed jivvinta skuzi f’dak li jghid kif sottomess mir-rikorrent. Mill-provi prodotti ma jistax jinghad li fuq it-tieni kawzali l-bidwi ghandu jmur barra. Barra kwistjonijiet ta’ provi u ligi hemm ukoll il-lat tekniku. L-ghalqa la hi zdingata u lanqas abbandunata. Ma tirrizultax li hemm xi hsara llum u l-ghalqa qed tinhadem. Ma hemm l-ebda ksur ta’ kondizzjonijiet tal-kirja. It-tieni kawzali qed tigi michuda.

15. Fir-risposta l-intimat issottometta li ghandu bzonn l-ghalqa biex jissokta jahdimha hu. Din ma hix difiza f’dan il-kaz li hi msejsa fuq allegati nuqqasijiet tal-bidwi u mhux dwar bzonn tas-sid. Kull sottomissjoni dwarha hi rrelevanti. Huwa minnu li l-intimat ma ressaqx certi dokumenti dwar kemm jaqla’ minn din l-ghalqa. Ir-rikorrent seta mexa mod iehor u jgib il-provi minn imkejjen ohra. Imma apparti kollox l-ghalqa qed tinhadem u wkoll inhadmet fis-snin qabel il-prezentata tar-rikors.

16. Il-hilin avukati qdew dmirhom bl-akbar reqqa u ghamlu hilithom biex b’mod onest iharsu l-jeddijiet kemm tar-rikorrent kif ukoll ta’ l-intimati. Imma l-affarijiet huma li huma u l-Bord qed jichad it-talbiet tar-rikorrenti. Bl-ispejjez bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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