MALTA

# BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

**MAGISTRAT DR.**
**PAUL COPPINI**

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2006

Rikors Numru. 5/2001/1

**Carmel Mifsud**

**vs**

**Peter Paul Zerafa**

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrent, wara li ppremetta illi huwa proprejtarju tas-segwenti porzjonijiet raba u cioe':

a. porzjon raba maghrufa bhala "Ta' Venuta" sive "tal-Qorti tar-Ramla" fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex tal-kejl ta' cirka tliet mija u wiehed u sittin metru kwadru (361mk) u tmiss min-nofsinhar ma' beni tal-familja Zerafa, punent ma' beni ta' Emanuel Muscat u lvant ma' beni ta' Ganni Camilleri;

b. porzjon raba' maghrufa bhala "ta' Venuta" sive "tal-Qortin tar-Ramla" fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex

tal-kejl ta' cirka erba' mija u sebgha metri kwadri (407m.k.) u tmiss mill-grigal ma' beni ta' Ganni Said, lbic ma' beni ta' Frenc Azzopardi u xlokk ma' beni ta' Emanuel Portelli; u

c. porzjon raba' msejha "Ta' Venuta' fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex tal-kejl ta' cirka elf mija u tmienja u disghin metri kwadri (1198m.k.) u tmiss lvant ma' passagg, lbic ma' beni ta' Taddeo Rapa u tramuntana u nofsinhar ma' beni ta' terzi maghrufa bhala "ta' Pixka".

Illi dan ir-raba huwa mqabbel lill-intimat;

Illi l-esponenti jehtieglu dan ir-raba' ghal skopijiet agrikoli u din sabiex tinhadem minnu personalment u mit-tfal tieghu u dan ai termini ta' l-Artikolu 4(2)(a) tal-Kap 119 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-intimat jiehu l-beneficcji tas-sigurta socjali peress illi jiddikjara illi huwa bla xoghol;

Illi fl-ahhar snin l-intimat ma hadimx l-istess raba ghal skopijiet agrikoli izda utilizza parti mill-istess raba biss biex jonsob fih.

Talab li dan il-Bord joghgbu prevja l-likwidazzjoni ta' kwalsiasi kumpens li jista' jkun dovut lill-intimat ai termini ta' l-Artikolu (4)(4) tal-Kap 119 tal-Ligijiet ta' Malta, jawtorizzah li jirriprendi l-pussess ta' l-art fuq imsemmija mir-rikorrent wara l-iskadenza li jmiss.

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

1. illi huwa jopponi ruhu ghat-talbiet tar-rikorrenti ghar-ripresa ta' l-istess raba u dana peress illi dana r-raba huwa fonti importanti ta' l-ghejxien ghalih u ghall-membri tal-familja tieghu.

2. illi kuntrarjament ghal dak li hemm allegat fir-rikors, m'huwiex minnu li r-rikorrenti ghandu bzonn l-istess raba ghal skopijiet agrikoli biex jahdimha huwa personalment jew xi hadd minn uliedu. Illi fil-fatt ir-

rikorrenti jahdem mal-Gvern u wara x-xoghol huwa u uliedu jahdmu fis-sengha tal-bini. Illi fir-realta r-rikorrenti jrid dan ir-raba biex jikkonvertih f'mansab ghall-ghasafar. Ghaldaqstant jekk it-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa ta' l-istess raba tigi milqugha, il-hardship ta' l-intimat u tal-membri tal-familja tieghu sejra tkun ferm akbar.

3. salvi risposti ohra fid-dritt u fil-fatt.

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

Ra n-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrent qed jitlob it-terminazzjoni tal-kirja ta' l-art indikata fl-istess Rikors u r-ripresa taghha ghal zewg ragunijiet u cioe' illi:

(i) *Huwa ghandu bzonn dan ir-raba ghal skopijiet agrikoli ghalih personali; u*

(ii) *l-intimat ma hadimx l-istess raba, izda utilizza parti minnha biss biex jonsob.*

Huwa maghruf illi sabiex wiehed jirnexxi f'talba simili ghar-ripresa ta' art agrikola biex tinhadem mir-rikorrenti jew xi membru tal-familja tieghu, jinhtieg li jigu sodisfatti tliet rekwiziti, u cioe' illi:

(i) is-sid irid jipprova l-bzonn tieghu;

(ii) jekk jigi pruvat dan il-bzonn, il-Bord jara jekk id-dhul mir-raba jikkostitwix fonti mportanti ghall-ghejxien ta' l-inkwilin, u

(iii) f'kaz affermattiv il-Bord irid imbaghad jizen il-*hardship* rispettiv tal-partijiet u jara min minnhom jista' jbati l-iktar jekk it-talba tigi accettata nkella rifjutata.

Fil-kaz in ezami r-rikorrent ighid li jrid jiehu lura l-art in kwistjoni sabiex jahdimha hu. Dwar il-grad ta' bzonn mehtieg fir-rikorrent gie stabbilit illi:

"*Il-kelma* ***requires*** *fil-kontest li hija uzata fl-art. 4(2) (b) insibuha ukoll uzata fil-ligi tal-Kera, u fil-fehma tal-Bord ghandha jkollha l-istess sinjifikat u interpretazzjoni li gie moghti lil dik il-kelma f'dik il-ligi. Infatti huwa car li l-kelma* ***requires*** *bhal* ***mehtieg*** *fit-test Malti, tindika bzonn, mhux semplici xewqa jew preferenza. Ghalhekk hu applikabbli dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell f'* ***A.Saliba v. M.Caruana*** *illi: 'Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qed jagixxi in buona fede, imma anke li hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg li tigi pruvata necessita' assoluta, izda… jehtieg jigi pruvat grad ragonevoli ta' bzonn'….*" [1]

Jirrizulta mill-provi prodotti illi r-rikorrent jixtieq jirriprendi r-raba in kwistjoni, konsistenti fi tliet bicciet distinti li jkejlu komplessivament 1966 metri kwadri, sabiex jahdimha hu u jghallem lit-tfal tieghu biex 'il quddiem ikun jista' jghaddihielom. M'ghandux raba iehor fil-pussess tieghu u ghalhekk ikun jista' jikkoncentra sabiex juzufruwixxi mill-ahjar li jista' minn din ir-raba. F'dan il-kuntest huwa sinjifikanti l-principju ribadit kemm-il darba minn dan il-Bord f'kazijiet simili illi: "*the best conditions of husbandry are created when the holder of the land fills the role of both owner and cultivator*."[2] Zgur ghalhekk illi bhala sid, ir-rikorrent ikun jista' jisfrutta mill-ahjar li jista' r-raba ***de quo*** fl-interess tieghu.

Billi r-rekwizit tal-bzonn da parti tar-rikorrent gie sodisfacentement ippruvat, il-pass li jmiss huwa li jigi ezaminat kemm ir-raba in kwistjoni jista' jitqies bhala fonti mportanti tal-ghejxien ta' l-intimat. F'dan ir-rigward, il-Bord ma jridx jissodisfa ruhu biss jekk ir-raba *de quo* tikkostitwix il-fonti principali ghall-ghejxien ta' l-intimat,

---

[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

[2] vide Abensour and Moral-Lopez: Principles of Land Tenency Legislation: FAO,Rome 1966

imma bizzejjed jekk tikkostitwixxi **fonti importanti** tal-ghejxien tieghu u tal-membri tal-familja tieghu. Mill-provi jirrizulta illi l-intimat huwa mizzewweg b'zewgt itfal li ghadhom taht l-eta' u ghadhom jiffrekwentaw l-iskola. Huwa disimpjegat, u jircievi l-ghajnuna socjali tal-gvern fl-ammont ta' tmienja u tletin lira maltija (Lm38) fil-gimgha. Ir-raba li ghandu f'idejh tinhadem minnu u r-rikavat minn din ir-raba huwa ta' madwar erba' mitt lira maltija (Lm400) fis-sena. Mill-prodott izomm ghall-bzonnijiet tal-familja u l-bqija jbieghu l-pitkalija ta' Malta. Ghandu xi tomnejn raba ohra f'idejh bi qbiela li huwa jikkoltiva wkoll. M'ghandu l-ebda investimenti jew depoziti bankarji u ebda dhul minn xi sors iehor. F'dawn ic-crikostanzi, ir-raba in kwistjoni ma tistax ma titqiesx bhala fonti mportanti ta' l-ghejxien ta' l-intimat u l-familja tieghu.

Jibqa' ghalhekk sabiex jigi ezaminat il-*hardship* rispettiv tal-partijiet. Ir-rikorrent huwa impjegat bhala *beach cleaner full-time* mal-Gvern. Barra minn hekk jghin lit-tifel il-kbir tieghu bhala bennej fix-xoghol tal-kostruzzjoni, imma fuq bazi rregolari. Huwa mizzewweg b'erbat itfal u minn dawn, il-kbir biss jahdem. Issemma li ghandu wkoll xi appartamenti bhala proprjeta' tieghu u dan ma giex innegat. Zgur illi bir-raba in kwistjoni f'idejh, ir-rikorrenti jkun f'posizzjoni jkabbar id-dhul tieghu, imma, b'daqshekk ma jistax jinghad illi minghajr l-istess raba ser isofri xi tbatija partikolari. Hija wkoll f'lokha l-osservazzjoni maghmula mill-intimat illi ghal dak li jirrigwarda r-rikorrent, jekk hemm xi *hardship* dan huwa *self-inflicted,* ghax din ir-raba huwa akkwistaha b'xiri fil-konsapevolezza illi kienet imqabbla ghand terzi.[3]

Minn naha l-ohra jekk tittiehed din ir-raba, li prattikament tikkostitwixxi nofs ir-raba kollu mahdum mill-intimat, ser jitnaqqas sostanzjalment id-dhul tieghu u fil-kaz tieghu certament ma jistax jinghad illi n-nuqqas ta' din ir-raba m'hi ser taghmel ebda differenza ghall-ghejxien tal-familja tieghu. F'tali cirkostanzi jirrizulta ghalhekk illi l-*hardship* ta' l-intimat u tal-familja mmedjata tieghu jkun ferm akbar jekk

[3] ara Appell Civ. 30.6.1947 Spiteri vs Spiteri, u Appell Civ.28.1.1957 Salvatore Ebejer vs Salvatore Ciappara

din it-talba tintlaqa' milli kieku jkun dak tar-rikorrent kieku t-talba tieghu tigi michuda. Safejn ghalhekk it-talba ghar-ripresa hija bbazata fuq il-htiega ghar-rikorrent, qed tigi michuda.

Nigu ghat-tieni raguni.  Ir-rikorrent jallega wkoll illi l-intimat mhux jahdem ir-raba ghal skopijiet agrikoli u juza partijiet minnha biss biex jonsob fiha.  A tenur tar-raguni msemmija fil-paragfrafu (d) ta' l-Artikolu 4 tal-Kap. 199, ir-rikorrent irid igib il-prova li l-intimat halla l-ghalqa mhix mahduma ghal 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 ippruvat sodisfacentement illi l-intimat kien halla l-art zdingata ghall-perijodu rikjest mill-ligi.[4]  L-istess fil-kaz prezenti, insibu illi ghalkemm l-intimat tassew ghandu d-delizzju ta' l-insib, ma jidhrix illi ghandu mnasab fir-raba in kwistjoni, imma fir-raba l-ohra li ghandu f'idejh, u li dawn l-imnasab jinsabu f'partijiet li m'humiex kultivabbli.  Lanqas ma ngiebet ebda prova illi r-raba *de quo agitur* ma kienx qed jinhadem ghaz-zmien stipulat mill-ligi.   Ghall-kuntrarju, mill-access mizmum fuq il-post,  irrizulta illi t-tliet bicciet raba li taghhom ir-rikorrent qed jitlob ir-ripresa, huma kkoltivati sew u ma jaghtu ebda dehra ta' abbandun.[5] Ghalhekk lanqas ghal din ir-raguni t-talba tar-rikorrent ma tista' tirnexxi.

Ghal dawn il-motivi, jiddeciedi ghalhekk ir-Rikors billi jichad it-talba tar-rikorrenti ghat-terminazzjoni tal-kirja tar-raba ndikata fir-rikors u r-ripresa taghha minghand l-intimat.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

**< Sentenza Finali >**

[4] Rik.49/1972:Ganni Attard et vs Bertu Muscat ,deciz fit-3.09.1975
[5] ara verbal ta' l-access tat-18 ta' Mejju 2006

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