



BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2007

Rikors Numru. 2/2004

Giovanna Spiteri,
Carmela Cassar .

VS

Loreto Zerafa, u
b'digriet tad-19 ta' Ottubru 2005,
il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem
Clementa mart Joseph Xerri,
Carmelo Zerafa,
Joseph Zerafa,
Emanuel Zerafa,
Giovanna Zerafa,
Elizabeth Zerafa,
Agnes mart Michael Grech,
Domenic Zerafa, u
Philip Zerafa, aħwa Zerafa stante
l-mewt ta' Loretu Zerafa fil-mori tal-kawża .

Ic-Chairman ,

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma jikru lill-intimat porzjon raba msejha "Tal-Felu" fil-limiti ta' Xewkija, Għawdex tal-kejl ta' madwar elfejn u tmien mitt metru kwadru (2800 mk) ekwivalenti għal ċirka tomnejn u nofs versu l-qbiela ta' ħames liri maltin (Lm5) pagabbli fil-1ċ5 ta' Awissu ta' kull sena ;

Illi l-esponenti għandhom bżonn dan ir-raba sabiex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minn membri tal-familja tagħhom; stante illi huma jaqilgħu l-għixien tagħhom esklussivament mix-xogħol ta' biedja u agrikoltura ;

Illi inoltre l-intimat ma għadux jaħdem dan ir-raba huwa stess, tant illi wellieħ jew issullokah lil terzi persuni, mingħajr il-kunsens, u mingħajr ma kienu jafu l-esponenti, kif jiġi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża ;

Talbu li dan il-Bord jgħoġbu jawtorizzahom li jirriprendu lura l-pussess tar-raba hawn fuq imsemmi wara l-iskadenza tal-15 ta' Awissu 2005, taħt dawk il-provvedimenti illi dan il-Bord jidhiru xierqa, prevja illi okkorrendo jiġi likwidat il-kumpens talvolta dovut lill-intimat skond il-liġi .

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

1. Illi in linea preliminari, l-esponenti jeċċepixxi n-nullita' ta' dan ir-rikors stante n-nuqqas ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti . Dan għaliex ir-rikorrenti ma għandhomx l-interess ġuridiku rikjest mil-liġi sabiex jintavolaw il-kawża odjerna stante illi huma ma humiex is-sidien u ma humiex il-proprjetarji tar-raba in kwistjoni iżda huma jiġbru biss il-kera minn għand l-intimat liema kera wara tiġi rikapitata lid-Dipartiment ta' l-Artijiet bħala r-rappreżentant tal-Gvern ta' Malta, stante illi l-imsemmija raba hija proprjeta' tal-gvern ;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, ma hux minnu illi r-rikorrenti għandhom bżonn din ir-raba għall-membri tal-familja tagħhom, u dan kif jiġi dettaljatament pruvat waqt is-smiegħ ta' din il-kawża ;

Kopja Informali ta' Sentenza

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, ma huix minnu dak illi qed jallegaw ir-rikorrenti u ċioe' illi l-intimat u l-familja tiegħu ma għadhomx jaħdmu r-raba mertu ta' din il-kawża, u dan kif jiġi dettaljatament pruvat waqt is-smiegħ ta' din il-kawża ;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, ma hux minnu dak illi qed jallegaw ir-rikorrenti illi l-intimat wella jew issulloka l-imsemmija raba lil terzi persuni, u dan kif jiġi dettaljatament pruvat waqt is-smiegħ ta' din il-kawża ;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-intimat u l-familja tiegħu għandhom bżonn l-imsemmija raba għall-użu personali tagħhom u tal-familja tagħhom għall-għixien tagħhom ta' kuiljum u l-"hardship" tal-intimati, jekk dan ir-rikors jiġi milqugħ minn dan l-Onorabbli Bord, ikun ferm akbar minn tar-rikorrenti .

Għaldaqstant, l-intimat jitlob umilment illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiċċad dan ir-rikors, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ra l-atti l-oħra kollha tal-każ, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti .

Ra n-nota ta' l-osservazzjonijiet tar-rikorrenti .

Ikkunsidra :

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrenti qed jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja tar-raba indikata fl-istess Rikors u r-ripresa tagħha għal żewġ raġunijiet u ċioe' illi :

(i) *Huma għandhom bżonn dan ir-raba għal skopijiet agrikoli minn membri tal-familja tagħhom ; u*

(ii) *l-intimat ma għadux jaħdem dan ir-raba huwa stess, tant illi wellieh jew issullokah lil terzi persuni, mingħajr il-kunsens, u mingħajr ma kienu jafu r-rikorrenti .*

Eċċezzjoni preliminari :

Imma qabel ma nidhlu fil-mertu ta' dawn it-talbiet, jehtieg illi tiġi ttrattata eċċezzjoni ta' natura preliminari dwar in-nuqqas ta' nteress ġuridiku fir-rikorrenti, billi huma mhumiex is-sidien ta' din ir-raba . Jirriżulta illi r-raba in kwistjoni tiffirma parti minn art akbar li kienet ġiet konċessa bi qbiela mill-Knisja lil Emanuel Farrugia, missier ir-rikorrenti . Dan żmien ilu kien issulloka parti minnha lill-intimat Loreto Zerafa . L-art li kien ha bi qbiela Emanuel Farrugia sussegwentement iddevolviet a favur tal-Gvern ta' Malta, kif rappreżentat mill-Joint Office . Wara l-mewt ta' l-armla tiegħu, Maria Farrugia, il-qbiela tagħha għaddiet f'idejn ir-rikorrenti . Dan ifisser illi meta ġie ntavolat dan ir-Rikors, il-pożizzjoni kienet illi s-sid proprju kien il-Joint Office, l-inkwilini kienu r-rikorrenti u s-sub-inkwilin kien l-intimat . Il-liġi stess tfisser "**sid il-ker**a" bħala li tinkludi s-"**sullokatur relattivament għal sub-konduttur**." ¹ Għalhekk ma kien hemm xejn xi jżomm lir-rikorrenti bħala inkwilini milli jitolbu t-terminazzjoni tas-sullokazzjoni eżistenti a favur ta' l-intimat . Terġa' wieħed minn ulied l-istess intimat irrikonoxxa fid-depożizzjoni tiegħu illi din ir-raba kienet imqabbla għandhom mingħand il-familja tar-rikorrenti,² u għalhekk żgur li ma kienux il-każ, kif allegat fir-risposta ta' l-intimat, illi r-rikorrenti kienu sempliċi gabillotti, jiġbru biss sehem l-intimat minn biċċa raba akbar imqabbla lil diversi bdiewa . Din l-eċċezzjoni qed tiġi għalhekk miċħuda .

Bżonn tar-rikorrenti :

Huwa magħruf illi sabiex wieħed jirnexxi f'talba simili għar-ripresa ta' art agrikola biex tinħadem mir-rikorrenti jew xi membru tal-familja tiegħu, jenhtieg li jiġu sodisfatti tliet rekwiżiti, u cioè' illi :

- (i) is-sid irid jipprova l-bżonn tiegħu ;

¹ Art. 2 tal-Kap.199 .

² ara depożizzjoni tiegħu a fol.89 tal-process .

(ii) jekk jiġi pruvat dan il-bżonn, il-Bord jara jekk id-dñul mir-raba jikkostitwix fonti mportanti għall-għixien ta' l-inkwilin, u

(iii) f'każ affermattiv il-Bord irid imbagħad jiżen il-*hardship* rispettiv tal-partijiet u jara min minnhom jista' jbati l-iktar jekk it-talba tiġi aċċettata nkella rifjutata .

Fil-każ in eżami r-rikorrenti jgħidu li jridu jieñdu lura l-art in kwistjoni sabiex jañdmuha Mary Anne Spiteri, bint xebba tar-rikorrenti Spiteri, Salvu Spiteri, iben ieñor tar-rikorrenti, u Annie Azzopardi, it-tifla tar-rikorrenti l-oñra Cassar . Dwar il-grad ta' bżonn meñtieġ fir-rikorrent ġie stabilit illi :

*"Il-kelma **requires** fil-kontest li hija użata fl-art. 4(2) (b) insibuha ukoll użata fil-liġi tal-Kera, u fil-fehma tal-Bord għandha jkollha l-istess sinjifikat u interpretazzjoni li ġie mogħti lil dik il-kelma f'dik il-liġi . Infatti huwa ċar li l-kelma **requires** bñal meñtieġ fit-test malti, tindika bżonn, mhux sempliċi xewqa jew preferenza . Għalhekk hu applikabbli dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell f' **A. Saliba v. M. Caruana** illi : 'Il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jeñtieġ juri mhux biss li hu qed jaġixxi in buona fede, imma anche li hu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal-fond . Ċertament mhux meñtieġ li tiġi pruvata neċessita' assoluta, iżda ... jeñtieġ jiġi pruvat grad raġonevoli ta' bżonn'"*³

Jirriżulta mill-provi prodotti illi r-rikorrenti jixtiequ jirriprendu r-raba in kwistjoni, konsistenti f'biċċa raba li tkejjel 2810 metri kwadri, sabiex jañdmuha wñud minn uliedhom . Huwa sinjifikanti l-prinċipju ribadit kemm-il darba minn dan il-Bord f'każijiet simili illi : "*the best conditions of husbandry are created when the holder of the land fills the role of both owner and cultivator.*"⁴ Żgur għalhekk illi bñala sid, ir-rikorrent ikun jista' jisfrutta mill-añjar li jista' r-raba **de quo** fl-interess tiegħu .

³ Bord, Malta : E. Fenech v. M. Mercieca : 26.1.68; ara wkoll : Bord, Għawdex: F. Xuereb v. L. Muscat u L. Galea v G. Muscat .

⁴ vide Abensour and Moral-Lopez : Principles of Land Tenancy Legislation : FAO, Rome 1966 .

Mary Anne Spiteri, bint xebba tar-rikorrenti Giovanna Spiteri, hija pensjonanta u tircievi Lm150 fix-xahar . Trid ir-raba in kwistjoni sabiex tgħix mill-prodotti tagħha⁵ . Imma ma tantx tidher illi hija mdorrija tikkultiva r-raba, u l-aħħar li għamlet hekk kien meta kienet għadha żagħżugha u kienet tmur tgħin lin-nannu tagħha⁶ .

Annie Azzopardi, bint ir-rikorrenti Cassar, armla, ma taħdimx u wkoll tircievi pensjoni ta' Lm150 fix-xahar . Għandha tliet itfal, kollha maġġorenni u jaħdmu . Tgħid illi għandha bżonn din ir-raba sabiex tkabbar fiha l-ħaxix għall-mogħża li għandha, li hija utili ħafna għaliha peress illi hi tixrob biss ħalib tal-mogħoż . Għandha f'idejha biċċa raba oħra biss, tkejjel madwar sigħan . Taħdimha u tagħmilha żergħa . Imma tgħid li mhix biżżejjed sabiex il-mogħża tkun tista' tieħol minnha ta' kuljum⁷ .

Salvu Spiteri, tifel ieħor tar-rikorrenti Giovanna Spiteri, jaħdem bħala *machine operator* b'paga ta' Lm80 fil-gimgħa, imma jallega illi ma jithallasx regolarment . Jaħdem ukoll fl-erbat'itmiem raba li għandu f'idejh, qrib dik in kwistjoni . Mizżewweġ b'erbat itfal, minn 18-il sena sa 3 snin . Il-kbira tattendi l-Universita'⁸ .

Jirriżulta għalhekk illi ta' l-inqas fir-rigward ta Annie Azzopardi u Salvu Spiteri, ir-raba in kwistjoni tista' tkun ta' utilita' kbira għalihom; il-waħda biex ikollha mnejn tmanti l-mogħża li trabbi għall-ħalib, u l-ieħor biex iżid l-introjt għall-familja tiegħu, li għadha kollha dipendenti fuqu . Billi r-rekwizit tal-bżonn da parti tar-rikorrent ġie sodisfaċentement ippruvat, il-pass li jmiss huwa li jiġi eżaminat kemm ir-raba in kwistjoni jista' jitqies bħala fonti mportanti tal-għixien ta' l-intimat . F'dan ir-rigward, il-Bord ma jridx jissodisfa ruħu biss jekk ir-raba *de quo* tikkostitwix il-fonti prinċipali għall-għixien ta' l-intimat, imma biżżejjed jekk tikkostitwixxi **fonti importanti** tal-għixien tiegħu u tal-membri tal-familja tiegħu . L-intimat

⁵ ara affidavit tagħha a fol 18 -19 tal-process .

⁶ ara kontro-ezami tagħha a fol. 109 .

⁷ ara affidavit tagħha a fol. 20 .

⁸ ara depożizzjoni tiegħu a fol. 68 -78 tal-process .

illum huwa mejjet u qed ikomplu l-kawża d-disa' uliedu minfloku . Irriżulta mill-provi illi għal xi żmien qabel ma miet l-intimat, ir-raba kienet qed tinħadem minn terzi, li kienu jifhallsu bir-rata ta' Lm5 it-tomna⁹ . Skond **Dominic Zerafa**, wieħed minn uliedu, din ir-raba jiżergħuha qamħ, u parti żgħira minnha jzommuha għall-ħaxix tal-borma . Il-wiċċ jirrendi ċirca 50 balla qamħ, u jbieghu 30 minnhom . Il-bqija jzommuh għall-annimali tagħhom . Imma rriżulta illi dawn jikkonsistu biss fi ħmistax-il fenek . Il-qamħ jinbiegħ Lm1.50 il-balla, u jikkalkula illi fi spejjeż jonfqu Lm22.50 fis-sena . Għalhekk, apparti dak li jiffrankaw milli jixtru għall-borma, u l-qamħ li jzommu għall-annimali, ftit li xejn jibqa' qliegħ x'jinqasam bejn l-armla ta' l-intimat u d-disa' uliedha . Terġa', mix-xhieda ta' l-istess Dominic Zerafa jirriżulta illi dan għandu dñul mis-salarju tiegħu ta' Lm350 fix-xahar . F'dawn iċ-ċirkostanzi, r-raba in kwistjoni żgur li ma tistax titqies bħala fonti mportanti ta' l-għixien ta' l-intimati u l-familji tagħhom .

Billi għalhekk l-intimati ma rnexxielhomx jissuperaw l-ewwel prova meħtieġa mingħandhom sabiex it-talba għar-ripresa ta' din ir-raba ma tkunx tista' tirnexxi, mhux meħtieġ li jiġi nvestigat ukoll il-*hardship* rispettiv tal-partijiet .

Għal dawn il-motivi, jiddeċidi għalhekk ir-Rikors billi jilqa' t-talba tar-rikorrenti għat-terminazzjoni tal-kirja tar-raba ndikata fir-rikors u r-ripresa tagħha mingħand l-intimati . It-terminazzjoni tal-qbiela u r-ripreża tar-raba in kwistjoni għandha sseħħ b'effett mill-iskadenza li jmiss u ċioe' mhux qabel il-15 ta' Awissu 2007 . Għall-fini tal-kumpens dovut lill-intimati għall-benefikati talvolta magħmula minnhom fir-raba in kwistjoni fit-tmien snin konsekuttivi ta' qabel id-data tat-terminazzjoni, qed jiġu nominati l-A.I.C. Renato Laferla u s-sur Anthony Borg, li għandhom jirrelataw fi żmien xahrejn mil-lum . Iż-żmien stipulat bl-artikolu 4(6) tal-kap. 199 għall-ħlas ta' dan il-kumpens, għandu jibda jgħaddi mid-data li fiha l-esperti tekniċi jkunu ħalfu r-rapport tagħhom, li għandu jitqies bħala parti ntegrali minn din id-deċizjoni .

⁹ ara xhieda ta' Saviour Parnis a fol. 60 – 66 .

Kopja Informali ta' Sentenza

L-ispejjeż ta' dan ir-Rikors ikunu a karigu ta' l-intimati, hief għal dawk ta' l-esperti tekniċi li jridu jiġu ssoportati mir-rikorrenti stess .

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----