



BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2007

Rikors Numru. 2/2005

Michael u Stella konjuġi Gatt .

vs

Joseph Portelli .

Ic-Chairman ,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma jikru lill-intimat porzjon raba msejġha 'Il-Mejda tal-Bajjad' fil-limiti ta' Żebbuġ, Għawdex tal-kejl ta' madwar tomna u nofs, pari għal ċirka elf sitt mija u disgħin metru kwadru (1690 m.k.) versu l-qbiela ta' erba' liri maltin u ħamsin ċenteżmi (Lm4.50c) pagabbli fil-15 ta' Awissu ta' kull sena ;

Illi l-esponenti għandhom bżonn dan ir-raba sabiex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnhom u minn binhom William Gatt ;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi inoltre l-intimat mhux qiegħed juża din ir-raba għal skopijiet agrikoli anzi l-istess raba huwa fil-maġġor parti abbandunata, u l-intimat l-aktar li jużaha huwa sabiex jagħmel xi barbecue xi kultant fih ;

Illi inoltre l-intimat riċentement beda iwettaq xogħlijiet ta' kostruzzjoni illegali u mingħajr permessi mingħand l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, u għalhekk jiġi illi qiegħed juża r-raba għal skopijiet illegali kif ukoll jarreka ħsara u preġudizzju lill-istess raba u lill-esponenti .

Talbu li dan il-Bord jogħgħbu jawtorizzazzjoni jirriprenđu lura l-pussess tar-raba hawn fuq imsemmi wara l-iskadenza tal-15 ta' Awissu, 2006 taħt dawk il-provvedimenti illi dan il-Bord jidhirlu 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 mhuwiex minnu li r-rikorrent jeħtieġ ir-raba għall-bżonnijiet tiegħu jew ta' Ibnu William Gatt, u għandu f'idejha raba li ma jaħdmux u raba ieħor li ma jintużax għal skopijiet agrikoli minkejja li huwa tajjeb għal dan l-iskop ;

2. Illi r-raba oġġett tar-rikors jinsab ikkultivat u l-użu huwa wieħed agrikolu, u jinħadem regolarment ;

3. Illi l-esponenti ma wettaq ebda xogħol illegali f'dan ir-raba u bix-xogħlijiet li wettaq b'hal bini ta' hitan u store agrikolu, il-kundizzjoni tar-raba ġie ameljorat ferm aktar minn meta l-istess raba kien għadu fil-pussess tar-rikorrent ;

4. Illi l-hardship li jbati l-esponenti kieku jkollu jittehidlu l-pussess ta' dan ir-raba mir-rikorrent ikun ferm akbar minn tal-istess rikorrent kieku t-talba tiegħu jkollha tiġi milqugħa . Barra minn hekk dan ir-raba huwa sors importanti għall-esponenti u għal membri tal-familja tiegħu .

Kopja Informali ta' Sentenza

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

Ra n-nota ta' l-osservazzjonijiet rispettivi 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-ripreża 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 mhux qiegħed juża din ir-raba għal skopijiet agrikoli .*

It-tielet raġuni msemmija fir-Rikors, giet irtirata kif jirriżulta min-nota ta' l-Osservazzjonijiet tar-rikorrenti¹ .

Bżonn tar-rikorrenti :

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

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

(ii) jekk jiġi pruvat dan il-bżonn, il-Bord jara jekk id-dħul 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 jieħdu lura l-art in kwistjoni sabiex jaħdimha binhom William Gatt . Dwar il-grad ta' bżonn meħtieġ fir-rikorrent għe stabilit illi :

¹ A fol. 126 tal-process .

"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 għie mogħti lil dik il-kelma f'dik il-liġi . Infatti huwa ċar li l-kelma **requires** bħal **meħtieġ** 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 jeħtieġ juri mhux biss li hu qed jaġixxi in buona fede, imma anche li hu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal-fond . Ċertament mhux meħtieġ li tiġi pruvata neċessita' assoluta, iżda ... jeħtieġ jiġi pruvat grad raġonevoli ta' bżonn'" ²

Għie mfisser ukoll illi :

"Indubbjament il-bżonn ekonomiku, u cioè' il-ħtieġa li s-sid jirriprendi l-pussess tal-fond biex jaħdmu hu u jżid l-introjtugħu u tal-familja hu forsi l-iktar wieħed ovvju u ndiskutibbli . Mhux eskluż pero' li jista' jkun hemm bżonnijiet oħrajn inqas apparenti, imma daqstant ieħor validi, biex jawtorizzaw ir-ripreża tal-fond mis-sid li jeħtieġu jipprova li t-talba tiegħu ma kenitx kappricċjuża imma kienet immirata biex tissodisfa xi bżonn tiegħu jew tal-familja tiegħu." ³

Jirriżulta mill-provi prodotti illi r-rikorrenti jixtiequ jirriprendu r-raba in kwistjoni, konsistenti f'biċċa raba li tkejjel 1690 metri kwadri, sabiex jaħdimha l-imsemmi binhom . 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 bħala sid, ir-rikorrent ikun jista' jisfrutta mill-aħjar li jista' r-raba **de quo** fl-interess tiegħu . William Gatt preżentement jaħdem *full-time* bħala mastrudaxxa mal-partikolar . Jaqla' l-

² 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 .

³ Appell : Anthony Abela et vs Francis Degabriele : 9.7.1999 .

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

minimum wage ta' ftit inqas minn sittin lira maltija fil-*gimgha*⁵, u m'għandu l-ebda introjtu ieħor . Huwa miżżewweġ u għandu tifla żgħira . Bħala proprjeta' jipposjedi biss id-dar residenzjali . Preżentement ma jaħdimx raba', imma missieru wegħdu r-raba in kwistjoni, f'każ ta' eżitu pożittiv ta' din il-kawża . Dan għaliex, magħdud mas-sitt itmiem raba li r-rikorrent jikkoltiva, jkun imbagħad f'pożizzjoni li jkollu mnejn iqassam biċċa raba lil kull wiežed mit-tliet uliedu⁶ . B'din ir-raba f'idejhu huwa jkun jista' jżid l-introjtu tiegħu .

Jirriżulta għalhekk illi l-grad ta' bżonn tar-rikorrenti gie adegwatament sodisfatt .

Billi r-rekwiżit tal-bżonn da parti tar-rikorrent gie ppruvat, 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 ma semmiex x'inhu l-mestier tiegħu u lanqas x'inhu d-dħul globali tiegħu . Irrileva biss li preżentement, apparti r-raba in kwistjoni, huwa jikkoltiva xi raba ieħor minn tal-familja, u li mir-raba *de quo* huwa jdaħħal bejn ħamsa u seba' mitt lira (Lm500 - Lm700) fis-sena, imma mingħajr ma spjega jekk dawn humiex gross, inkella wara li jinqatgħu l-ispejjeż . Irriżulta wkoll illi l-intimat huwa miżżewweġ u għandu tliet itfal, wieħed miżżewweġ u jgħix għar-rasu, u l-oħrajn għadhom ġuvintur u jgħixu miegħu . Ma ġiex speċifikat pero' jekk dawn għandhomx impieg tagħhom, jew jiddependux minn missierhom għall-għixien tagħhom . Imma minn din il-ftit informazzjoni żgur li ma jistax jiġi kkonstatat kemm u sa fejn l-intimat jiddependi minn din ir-raba u jekk l-istess raba tikkostitwix tassew fonti importanti ta' l-għixien tiegħu u tal-familja tiegħu .

⁵ ara formula tal-FS3 tiegħu a fol . 32 .

⁶ ara depożizzjoni tar-rikorrent u l-istess William Gatt .

Kopja Informali ta' Sentenza

Billi għalhekk l-intimat ma rnexxielux jissupera l-ewwel prova meħtieġa mingħandu sabiex it-talba għar-ripreża ta' din ir-raba ma tkunx tista' tirnexxi, mhux meħtieġ li jiġi nvestigat ukoll il-*hardship* rispettiv tal-partijiet, u wisq inqas ir-raġuni l-oħra għar-ripreża msemmija fir-Rikors .

Għal dawn il-motivi, jiddecidi għalhekk ir-Rikors billi jilqa' t-talba tar-rikorrenti għat-terminazzjoni tal-kirja tar-raba ndikata fir-rikors u r-ripreża tagħha mingħand l-intimat . It-terminazzjoni tal-qbiela u r-ripreża tar-raba in kwistjoni għandha sseħħ b'effett mill-iskadenza li jmiss u cioè' mhux qabel il-15 ta' Awissu 2008 . Għall-fini tal-kumpens dovut lill-intimat għall-benefikati talvolta magħmula minnu 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-deċiżjoni .

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

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----