



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

**MAGISTRAT DR.  
PAUL COPPINI**

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2009

Rikors Numru. 6/2004

Joseph Spiteri

vs

Felice Sciberras,  
U b'degriet tal-24 ta' Novembru, 2008  
Il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem  
Michael, Francis, Joseph aħwa Sciberras,  
U Felix Sciberras bin Salvu,  
Minflok Felice Sciberras  
Li miet fil-mori tal-kawża.

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrent, wara li ppremetta illi hu s-sid ta' erba' biċċiet raba waħda magħrufa bħala "Ta' Bardan" u oħra magħrufa bħala "Ta Birrixa" li jinsabu t-tnejn fil-limiti ta' Sannat, Għawdex, u t-tnejn l-oħra li huma magħrufa bħala "Ta' Birrixa" u "Tal-Kantra" jinsabu fil-limiti tal-Munxar, Għawdex, tal-kejl dawn l-erba' biċċiet art ta' ċirka elf mija u ħamsin metri kwadri (1150 m.k.) il-

Kopja Informali ta' Sentenza

waħda jew kejl verjuri, liema raba jinsab mikri lill-intimat bħala kirja waħda versu l-qbiela kompleksiva ta' erba' liri maltin u ħamsin ċenteżmi (Lm4.50,0) fis-sena li jitħallsu f'Santa Marija u b'lura;

Illi l-esponenti huwa raħħal u bidwi *full-time* u jinħtieg dan ir-raba għall-użu tiegħu sabiex jiġi kkultivat minnu personalment u minn membri oħra tal-familja personalment u ċertament il-hardship tiegħu, li kieku din it-talba jkollha tiġi miċħuda, ikun ferm akbar minn dak ta' l-intimat jekk ir-rikors odjern kellu jiġi milqugh;

Illi l-intimat huwa pensjonant u m'għandux bżonn dan ir-raba daqs kemm għandu bżonnu l-esponenti;

Illi l-esponenti jeħtieg ukoll biċċiet mill-istess raba mertu ta' dan ir-rikors il-għaliex fuqhom għandu permess validu tal-iżvilupp ta' razzett tal-baqar.

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bil-qima lil dan l-Onorabbli Borg jgħoġbu previa l-likwidazzjoni u ħlas tal-kumpens li talvolta jirriżulta dovut, tawtorizza lir-rikorrent sabiex fl-iskadenza li jmiss huwa ma jgeddidx il-lokazzjoni u jirriprendi l-pussess tal-biċċiet art fuq imsemmija.

Talab li dan il-Bord jgħoġbu jawtorizzah li jirriprendi lura .....

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

1. Illi d-domanda tar-rikorrent għar-ripreża tattlett biċċiet raba "Ta' Bardon", t-tnejn "Ta' Bir-rixa" u dik "Tal-Kantra" msemmija fir-rikors ta' Joseph Spiteri għandha tiġi rigettata bl-ispejjeż kontra tiegħu peress illi dawn il-biċċiet raba huma sors importanti għall-għixien tiegħu u tal-familja tiegħu;

2. Illi dawn il-biċċiet raba ilhom f'idejn l-esponenti aktar minn tletin sena u dejjem ħadimhom huwa u issa minn sentejn ilu r-rikorrenti xtara dawn il-biċċiet raba mingħand sidien preċedenti u qed jippretendi li l-esponenti jagħtihomlu u joħroġlu minnhom.

3. Illi mhux veru li l-bżonn tar-rikorrenti għal dan ir-raba huwa aktar minn dak tal-esponenti u għalhekk t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż.

Ra d-digriet tieghu tat-23 ta' April 2009 fejn laqa' t-talba tar-rikorrent ghaz-zieda ta' kawzali ohra fis-sens li huwa jehtieg ukoll biċċiet mill-istess raba' mertu ta' dan ir-Rikors il-għaliex fuqhom għandu permess validu ta' l-iżvilupp ta' razzett tal-baqar.

Ra l-atti l-oħra kollha tal-każ, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa 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 tar-raba indikata fl-istess Rikors u r-ripreża tagħha għal żewġ raġunijiet u cioè' illi:

(i) *Huwa għandu bżonn dan ir-raba għal skopijiet agrikoli biex jinħadmu minnu u minn membri tal-familja tiegħu; u*

(ii) *partijiet minn dan r-raba huma nkluzi f'permess għall-iżvilupp li ħareġ a favur tiegħu.*

Dwar it-tieni raġuni jista' jingħad mill-ewwel illi ma ġiex kontestat illi fil-mori tas-smiegħ ta' dan ir-Rikors inħareġ permess għall-iżvilupp lir-rikorrent sabiex fuq l-art tiegħu, inkluża partijiet mir-raba li tagħhom huwa qed jitlob ir-ripreża, huwa jibni razzett għall-baqar.<sup>1</sup> Billi r-rikorrent kien ser jibbenefika minn għajnuna ta' l-Unjoni Ewropea għall-bini ta' dan ir-razzett, kemm-il darba l-iżvilupp isir fi żmien determinat, kien hemm urġenza li r-ripreża ta' dawk il-biċċiet raba, li kienu ser jiġu inkorporati f'dan l-iżvilupp, issir kemm jista' jkun malajr. Infatti permezz tal-verbal tas-17 ta' Jannar 2008 l-intimat aċċetta illi "*joħroġ minn dik il-*

---

<sup>1</sup> ara dok. MC 2 a fol. 223 - 230 tal-process . .

*parti milquta bil-permess immedjatament...*" <sup>2</sup> u ta' dan anke rċieva l-kumpens miftiehem mingħand ir-rikorrent.

Ġara pero' illi wara li kien intlaħaq dan il-ftehim, qamet kwistjoni bejn il-partijiet dwar liema raba' kien aċċetta li jirrilaxxa l-intimat permezz ta' dan il-verbal. B'digriet tiegħu tal-5 ta' Gunju 2008, iċ-Chairman iddikjara illi dawn kienu l-biċċiet tar-raba ndikati bin-numri (1), (2) u (3) fuq il-pjanta Dok. MC 3 a fol. 231 tal-proċess u li "*għalhekk l-unika pendenza li għad baqa' bejn il-partijiet tirrigwarda biss l-art mhux milquta b'dan il-permess, u ċioe' dik li tiġi l barra mill-art indikata fil-pjanta MC 3 hawn fuq imsemmija.*" <sup>3</sup>

Madankollu, kif jidher min-nota ta' l-Osservazzjonijiet tiegħu, l-intimat qed jinsisti illi huwa għadu l-inkwilin ta' dawn il-biċċiet raba wkoll, billi qatt ma saret ebda rinunzja formali tal-kirja tagħhhom.

Iċ-Chairman, għalhekk, u in vista tal-permess ta' l-iżvilupp esebit mir-rikorrent, u peress illi dawn it-tliet biċċiet raba' jaqghu fil-parti mill-proprjeta' tar-rikorrent milquta b'dan il-permess, filwaqt illi jikkonferma d-digriet tiegħu tal-5 ta' Gunju 2008, ma jsib ebda diffikolta' biex jilqa' t-talba tar-rikorrent għhat-terminazzjoni tal-kirja u għar-ripreża ta' l-istess tliet biċċiet raba hawn fuq indikati, u dan a tenur ta' l-artikolu 4(2)(b) tal-Kap. 199. Huwa evidenti li sabiex ikun jista' jopera r-razzett tal-baqar proġettat, ir-rikorrent jehtieg mhux biss l-area li fuqha ser isir il-bini tar-razzett, imma anke l-art ta' madwaru.

Jibqa' għalhekk li tiġi issa konsidrata t-talba għar-ripreża tal-biċċa raba' oħra li fadal, u li ma kienitx inkorporata fil-permess tal-bini. Ir-rikorrent jikkontendi illi għandu bżonn ta' din il-parti wkoll biex fiha jkabbar il-magħlef għall-bhejjem tiegħu.

Huwa magħruf illi sabiex wieħed jirnexxi f'talba simili għar-ripreża ta' art agrikola biex tinħadem mir-rikorrenti jew xi

---

<sup>2</sup> a fol. 235 .

<sup>3</sup> ara digriet relattiv a fol. 255 – 256 .

membru tal-familja tiegħu a tenur ta' l-artikolu 4(2) (a) tal-kap. 199, jenħtieġ li jiġu sodisfatti tliet rekwiżiti, u cioè' 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.

### **Bżonn tar-rikorrent:**

Fil-każ in eżami r-rikorrent jgħid li jrid jieħdu lura l-art in kwistjoni sabiex jaħdimha hu u l-membri tal-familja tiegħu għat-*tkabbir* tal-magħlef għall-baqar tagħhom konsistenti f' *merħla* ta' mhux anqas minn mitejn ras, billi dak li jipproduċi mhux biżżejjed biex jissodisfa d-domanda li jkollhom għal dan il-għalf. Dwar il-grad ta' bżonn meħtieġ 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** 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’....”<sup>4</sup>*

Ġie mfisser ukoll illi:

---

<sup>4</sup> 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 /

*"Indubbjament il-bżonn ekonomiku, u cioè' il-ħtieġa li s-sid jirriprendi l-pussess tal-fond biex jaħdmu hu u jżid l-introjt u tiegħu 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-ripreza tal-fond mis-sid li jeħtieġu jipprova li t-talba tiegħu ma kenitx kappriċċjuża imma kienet immirata biex tissodisfa xi bżonn tiegħu jew tal-familja tiegħu."*<sup>5</sup>

Kif jidher min-nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom, l-intimati mhux biss qed jikkontestaw il-bżonn tar-rikorrent, imma anke l-allegazzjoni li huwa bidwi u li l-art in kwistjoni tenħtieġ għal skopijiet agricoli. L-intimat jargumenta illi r-rikorrent mhux bidwi imma raħħal, għax irabbi l-baqar għall-ħalib u għal-laħam u huwa registrat mad-Dipartiment ta' l-Agricoltura bħala "*produttur tal-ħalib*". Il-liġi ma tiddefinix x'inhu bidwi, u wara kollox lanqas huwa rekwiżit li s-sid ikun bidwi sabiex jagħmel talba għar-ripreza ibbażata fuq din ir-raġuni. Minn naħa l-oħra, minkejja li l-linja prinċipali tan-negozju tar-rikorrent hija bħala raħħal, irriżulta li dan jikkoltiva bosta għelieqi biex fihom ikabbar l-għalf għall-bhejjem tiegħu, u dan żgur li jikkwalifikah ta' l-inqas bħala '*part-time farmer*'.

L-intimati jixhtu wkoll dubbju fuq kemm il-fatt li r-rikorrent jgħid li għandu bżonn ir-raba in kwistjoni għat-tkabbar ta' l-għalf għall-bhejjem jista' jikkwalifika bħala "*skopijiet agricoli*" kif imsemmija fil-liġi. Il-liġi tiddefinixxi "**raba**" bħala li "*tfisser kull art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agricoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu ma' l-agricoltura, inkluż it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames, iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali.*"<sup>6</sup> L-intimati jargumentaw illi l-koltivazzjoni ta' l-għalf għall-bhejjem ma jaqax taħt din id-definizzjoni, u iżjed ixebbħu dan l-iskop ma' art intiża biex jirgħu l-annimali. Jidher imma illi l-kelma l-iżjed importanti f'din id-definizzjoni hija "**koltivazzjoni**". Il-liġi ma tagħmel ebda distinzjoni bejn prodott jew ieħor, sew jekk dan ikun għall-konsum uman

---

<sup>5</sup> Appell : Anthony Abela et vs Francis Degabriele : 9.7.1999 .

<sup>6</sup> art. 2 kap. 199 .

kif ukoll jekk ikun għall-annimali; l-imporanti hu li ser tiġi kkoltivata xi haġa, u art intiża biex jirgħu l-annimali fiha qatt ma tkun ikkoltivata jew koltivabbli.

Ir-rikorrent spjega ampjament kif huwa jkollu bżonn ħafna għalf għall-baqar kollha li jrabbi, tant li għalkemm jikkoltiva diversi artijiet oħra li għandu f'idejh għal dan l-iskop, xorta waħda jkollu jixtri iżjed għalf mingħand terzi biex jissodisfa d-domanda tiegħu. Din l-għalqa għalhekk tkun ta' għajnuna għalih biex ittaffilu xi ftit mill-ispejjeż inkorsi fix-xiri ta' dan l-għalf.

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

### **Jekk ir-raba in kwistjoni hux fonti mportanti tal-għixien ta' l-intimat:**

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-intimati. 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.

Il-kontendenti huma lkoll raġġala u jrabbu numru kbir ta' baqar. Iż-żewġ naħat għalhekk jeħtieġu ammont sostanzjali ta' għalf għall-bżonnijiet tal-bhejjem tagħhom. Infatti rriżulta li filwaqt illi r-rikorrent jikkoltiva 183,917 metri kwadri ta' art għal dan l-iskop, l-intimati bejniethom għandhom 476,808 metri kwadri ta' art li jużaw għall-istess skop. Ir-raba in kwistjoni, kif jgħid ir-rikorrent fir-rikors promotur tiegħu, tkejjel ċirka 1150 metri kwadri u għalhekk tikkostitwixxi inqas minn 0.25% tat-territorju kollu li rriżulta mill-atti li huwa registrat f'isem l-intimati. Ma rriżultax kemm l-intimati jirnexilhom jieħdu magħlef minn din iċ-ċirka tomna art. Żgur pero' li huwa ovvju li ħdejn ir-raba kollu li għandhom f'idejhom, dan jista' jikkostitwixxi proporzjon ferm żgħir mill-produzzjoni kollha tagħhom. Għalhekk ma jistax ikun hemm dubbju li l-flus li jistgħu jiffrankaw l-intimati mix-xiri ta' l-għalf bl-użu ta' din l-għalqa

partikolari għat-tkabbir tal-magħlef għall-bhejjem tagħhom, ma jistax jagħmlilhom differenza daqstant sostanzjali fid-dhul tagħhom.

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

Għal dawn il-motivi, jiddecidi għalhekk ir-Rikors billi jilqa' t-talba tar-rikorrenti għat-terminazzjoni tal-kirja ta' l-erba' biċċiet r-raba ndikati fir-rikors u r-ripreża tagħhom mingħand l-intimat, dawk indikati bin-numri (1), (2) u (3) fuq il-pjanta Dok MC 3 a folio 231 tal-proċess a tenur ta' l-artikolu 4(2) (b) tal-Kap. 199, għar-raġuni li dawn jaqgħu f'territorju kopert minn permess viġenti għall-bini; u l-għalqa l-oħra għar-raġuni tal-ħtieġa tar-rikorrent biex tiġi wżata għal skopijiet agrikoli minnu u minn membri tal-familja tiegħu a tenur ta' l-artikolu 4(2) (a) ta' l-istess liġi. It-terminazzjoni tal-qbiela u r-ripreża tar-raba hawn l-aħħar imsemmija, billi l-oħrajn ġia jinsabu fil-pussess tar-rikorrent, għandha sseħħ b'effett mill-iskadenza li jmiss u ċioe' mhux qabel il-15 ta' Awissu 2010. Għall-fini tal-kumpens dovut lill-intimati għall-benefikati talvolta magħmula minnhom f'din ir-raba ta' l-aħħar (billi dwar l-oħrajn ġia rċevew kumpens), 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-intimati, ħlief għal dawk ta' l-esperti tekniċi, li jridu jiġu ssoportati mir-rikorrent stess.

**< Sentenza Finali >**



Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----