



BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2010

Rikors Numru. 4/2007

Michael Vella,
Joseph Vella.

vs

George Vella u
Margerita Vella.

Iċ-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma sidien ta' porzjon art imsejha "Ta' Kamleta" fil-limiti tal-Munxar, Għawdex tal-kejl ta' ċirka seba' mija u ħamsa u tletin metru kwadru (735 mk), tmiss minn nofs inhar ma' sies, punent ma' beni ta' Frenc Borg jew suċċeswsur tiegħu fit-titolu, Tramunana ma' beni ta' Lucia Grima jew suċċessuri tagħha fit-titolu.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi din l-art tinsab imqabbla għand l-intimati versu l-qbiela ta' ħamsin ċenteżmu (50c) fis-sena li jitħallas kull ħmistax (15) ta' Awwissu ta' kull sena.

Illi r-rikorrenti għandhom bżonn din ir-raba għal użu tagħhom b'mod speċjali għal l-użu tar-rikorrenti Joseph Vella.

Illi l-hardship loi ser isofru r-rikorrenti kemm-il darba ma tirriveritx għandhom din l-art huwa ferm akbar minn dak li ser isofru l-intimati kieku din l-art ma tibqax tinħadem minnhom.

Illi għalkemm hemm raġunijiet suffiċjenti fil-liġi sabiex ir-rikorrenti jiġu mjgħoddija lura l-art tagħhom fil-pussess tagħhom.

Talbu li dan il-Bord jgħoġbu jawtorizzahom sabiex fl-iskadenza li jmiss ma jgeddux din il-kirja (qbiela) ta' din ir-raba u jirriprendu lura r-raba fil-pussess tagħhom.

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

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;
2. Illi l-intimati ilhom jaħdmu din ir-raba għal dawn l-aħħar ħamsa u tletin sena u minnha jgħixu l-intimati u l-familja tagħhom u dejjem ottemperaw ruħhom ma' l-obbligi skond il-liġi bħala inkwilini tar-raba mertu ta' dan ir-rikors;
3. Illi l-hardship li jistgħu isofru l-intimati jekk titteħdilhom din ir-raba ċertamenht ser ikun ħafna ikbar minn dak tar-rikorrenti li sa issa jidher li kienu għaddejjin tajjeb mingħajr din ir-raba u għalhekk it-talba tagħhom għandha tiġi miċħuda;
4. Illi ma hemm ebda raġuni valida skond il-liġi biex it-talbiet tar-rikorrenti jiġu milqugħa u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' dan ir-rikors.

Kopja Informali ta' Sentenza

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri .

Ra id-digriet tas-6 ta' April 2009 fejn awtorizza lir-rikorrenti sabiex iżidu raġuni oħra għaliex qed jitolbu r-ripreża, kif indikat fir-rikors tagħhom ta' l-20 ta' Marzu 2009.

Ra n-nota tas-7 ta' Mejju 2009 fejn ir-rikorrenti žiedu bħala raġuni oħra għar-ripreża l-fatt illi:

Huma "ottjenew permess ta' żvilupp sabiex jinbena razzett fuq l-art imqabbla għand l-intimati, liema permess igib in-numru PA06856/07."

Ra d-digriet tad-19 ta' Novembru 2009 li bih l-A.I.C. Renato La Ferla u s-sur Anthony Borg ġew nominati esperti tekniċi sabiex jirrelataw dwar ir-raba' in kwistjoni.

Ra r-rapport ta' l-istess esperti datat it-12 ta' April 2010 debitament maħluf.

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

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 għar-raġunijiet segwenti:

1. għax huma għandhom bżonn ir-raba in kwistjoni sabiex tinħadem mir-rikorrenti Joseph Vella; u
2. għax huma ottjenew permess ta' żvilupp sabiex jinbena razzett fuq l-art imqabbla għand l-intimati.

L-intimati opponew għat-talba dwar l-ewwel raġuni billi sostnew illi l-*hardship* li jsofru kieku tteħdilhom din ir-raba jkun aktar minn dan tar-rikorrenti jekk it-talba ma tinlaqatx; u dwar it-tieni raġuni billi jikkontendu li għandhom jingiebu l-provi f'dan ir-rigward.

Nibdew bit-tieni raġuni għar-ripreża, għaliex jekk tassew jirriżulta li r-rikorrenti akkwistaw permessi tal-bini fuq l-art *de quo agitur*, għandhom jirnexxu fit-talba tagħhom. Din ir-raġuni hija dik kontemplata fl-artikolu 4(2)(b) tal-Kap. 199 li jawtorizza r-ripreża jekk sid il-kera jipprova li: "**jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx saqwi, għal-kostruzzjoni fuqu ta' bini għal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrijali.**" Gie deċiż f'dan ir-rigward illi: "*Il-kelma 'requires' fil-kontest li hija użata fl-artikolu 4(2) (b) insibuha wkoll użata fil-liġi tal-kera, u fil-fehma tal-Bord għandu jkollha l-istess sinjifikat u nterpretazzjoni li gie 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 (28.5.66) illi: 'Il-piż tal-provi 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 jirriprenda pussess tal-fond. Ċertament mhux meħtieġ li tiġi pruvata 'necessita' assoluta', iżda... jeħtieġ jiġi pruvat grad raġonevoli ta' bżonn.' Għalhekk mhux biżżejjed li s-sid igħid illi hu jrid jibni l-fond, imma jrid jipprova illi effettivament hu se jjer jibni u għandu l-karti kollha in regola, u fil-fatt jista' jibni meta jkollu l-fond f'idejh; għalhekk għandu bżonn reali u attwali li jjeħu l-fond lura biex ikun jista' jibni... u jkun kontra l-ispirtu tal-liġi u l-intendiment tal-leġislatur li jiġi żgumbrat il-gabillott mir-raba bla bżonn qabel iż-żmien."*¹

Fil-każ tagħna r-rikorrenti pproduċew permessi għal-bini ta' razzett għan-nagħaġ maħruġ fit-2 ta' Settembru 2009.² L-eżistenza ta' dan il-permess tal-bini giet anke konfermata minn Mark Cini, rappreżentant ta' l-Awtorita' ta' l-Ambjent u l-Ippjanar.³ L-esperti tekniċi nominati mil-Bord sabiex jaraw jekk l-art imqabbla lil-intimati hix milquta b'dan il-permess, ikkonfermaw illi "...huma pjenament sodisfatti ili l-art indikata lilhom hija dik li hemm imsemmija fil-Permess PA 06856/07, maħruġ fit-2 -9 -09

¹ Bord tal-Qbejjel : E. Fenech vs M. Mercieca et. : 26.1.68 ; ara wkoll decizjonijiet ta' dan il-Bord : F. Xuereb v L. Muscat : 5.02.68 u L. Galea v G.Muscat : 3.09.75 .

² Dok. A a fol. 68 - 99 tal-process. .

³ Ara depozizzjoni tieghu a fol. 108 - 110 .

mill-MEPA...".⁴ Di piu' l-intimati imkien ma allegaw li dan ir-raba huwa saqwi.

In vista għalhekk tal-fatt illi hemm permessi tal-bini viġenti fuq l-art in kwistjoni, ir-raba mhux saqwi u mhux applikabbli s-sub-inċiż (3) ta' l-artikolu 4 tal-kap. 199, billi l-art kollha preżentement f'idejn l-intimati hija meħtieġa għal dan il-bini, it-tieni raġuni ndikata mir-rikorrenti għar-ripreża ġiet adegwatament ippruvata, u t-talba għat-terminazzjoni tal-kirja u r-ripreża għandha tirnexxi.

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-intimati. It-terminazzjoni tal-qbiela u r-ripreża tar-raba in kwistjoni għandha sseħħ fi żmien xahar mil-lum, u dana għar-raġuni illi iżjed dewmien jista' jtellef lir-rikorrenti mill-għajjnuna li tagħti l-Unjoni Ewropew għal żvilupp agrikolu simili. Għall-fini tal-kumpens dovut lill-intimati għall-benefikati talvolta magħmula minnu fir-raba in kwistjoni a tenur tas-sub-inċiż (5) ta' l-artikolu 4 tal-Kap. 199, qed jerggħu 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 integrali 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-rikorrenti stess.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

⁴ ara rapport peritali tat-12 ta' April 2010. .