MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Rikors Numru. 7/2004/1

Marco Gaffarena

vs

Darren Gusman Farrugia u Daniel Farrugia

Il-Bord

Ra r-rikors tar-rikorrent li jghid:

Illi l-esponent jikri lill-intimati l-ghalqa maghrufa ‘Tal-Watija’, limiti tas- Siggieiwi bil-kera ta’ zewg liri Maltin (Lm2) pagabbli fil-15 t’Awissu;

Illi l-esponent ghandu bzonn ir-raba’ in kwistjoni ghalih aktar mill-intimati u l-pregudizzju fil-konfront tieghu jkun akbar bhal issa mill-pregudizzju fil-konfront tal-intimati jekk jigu zgumbrati kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta’ dan ir-rikors;

Illi in oltre l-intimati hallew r-raba' zdingata u mitluqa ghal aktar minn tnax-il xahar f'dawn l-ahhar sentejn u mhux qed juzawha ghal skopijiet ta' agrikoltura;

Illi in oltre f'dawn l-ahhar snin l-intimati ma hadux hsieb u ma rreparawx il-hitan tas-sejjiegh madwar dan ir-raba' in kwistjoni. Fil-fatt dawn illum jinsabu fi stat ta' zdingar u telqa;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob umilment sabiex dan il-Bord joghgbu, prevja illi jillikwida lill-intimati skond il-ligi, jawtorizza r-ripreza tar-raba' in kwistjoni mill-esponent u konsegwentement jordna l-izgumbrament ta' l-intimat mill-istess raba' a tenur tal-artikoli 4(2)(a), (d) u (f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta u dan taht dawk il-provedimenti li jidhirlu xierqa u opportuni;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid:

Illi l-esponenti ilhom jahdmu din ir-raba' ghal xi erba' generazzjonijiet;

Illi r-rikorrent xtara r-raba' in kwistjoni recentement u kien jaf li dan huwa okkupat b'lokazzjoni u jinhadem regolarment mill-intimati;

Mhux minnu li r-rikorrent ghandu bzonn ir-raba' ghalih, billi hu negozjant tal-bini u tal-karozzi u ma jahdimx raba';

Mhux minnu r-raba' thalla zdingat. L-esponenti jahdmu fir-raba' – Guzman u Damain fuq bazi part-time, mentri Daniel jahdem fir-raba u l-bhejjem full-time. Apparti r-raba' inkwistjoni, cirka 5 tmiem, l-intimati ahwa Farrugia jahdmu raba' iehor;

F'dan ir-raba' hemm razzett, li fih l-esponenti ilhom aktar minn 50 sena irabbu l-moghoz, baqar u naghag;

Il-hitan tas-sejjiegh dejjem gew mizmuma sew mill-esponenti u mhux minnu li ma sarux riparazzjonijiet, kif allega r-rikorrenti;

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti mhux legalment gustifikata u jixraq li tigi michuda;

Semgha l-provi;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' raba' bazata fuq diversi premessi kontemplati fl-artikoli 4(2)(a), (d) u (f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta. L-ewwel raguni vantanta mir-rikorrenti ghar-ripreza ta' dan ir-raba' hi dik konsentita fl-artikolu 4(2) (a) meta s-sid jkun jehtieg ir-raba sabiex ikun uzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja tieghu. Kif tajjeb irrileva r-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tieghu, s-sentenza **Jane armla minn John Mary Calleja *et* -vs- Francesco Calleja *et***", Appell, 6 ta' Ottubru 2000 ddelinat l-*iter* procedurali f'kawzi bazati fuq din il-premessa. Din il-kawza hija citata b'approvazzjoni mill-Qrati taghna u fil-kawza **Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele App 12/1993** deciza 3/11/2004, l-Qorti rriteniet hekk:

Jinsab spjegat fis-sentenza fl-ismijiet "**Jane armla minn John Mary Calleja *et* -vs- Francesco Calleja *et***", Appell, 6 ta' Ottubru 2000, illi skond it-test tal-ligi fuq riprodott, "l-iter procedurali li kellu allura jigi segwit mill-Bord kien is-segwenti:-

"(a) Il-Bord kellu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba kien jehtiegu biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja. Din il-prova kellha ssir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera;
"(b) Il-kerrej kellu mbaghad jipprova li r-raba in kwistjoni kien fonti importanti ta' l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu;

"(c) Jekk dan l-element jigi sodisfacentement pruvat mill-kerrej, il-Bord kellu jikkonduci l-ezami komparattiv li l-ligi

tesigi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh.";

Illi fuq l-iskorta ta' dan l-insenjament gia assodat fil-gurisprudenza taghna, l-Bord ghadda sabiex jezamina dawn ir-rekwiziti applikati fil-kaz in dizamina. Fl-ewwel lok jehtieg li r-rikorrenti ikun espona b'success il-htiega ghal dan ir-raba' sabiex ikun uzat ghal skopijiet agrikoli. Dwar dan l-ewwel test, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha **Grezzju Caruana et vs Giuzeppi Degabriele** citata *supr*a, irriteniet illi: *kwantu jolqot il-proposizzjoni nkwadrata taht (a) fis-sentenza precitata, jinsab deciz illi d-disposizzjoni tas-subinciz 2(a) ta' l-Artikolu 4 "tistabbilixxi bhala prerekwiziti sine qua non ghar-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali (a) li r-ripresa tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli; (b) illi sid il-kera kien qed jitlob ripreza tieghu biex juza r-raba personalment jew biex jigi wzat minn xi membru tal-familja tieghu personalment; (c) li allura l-persuna, kwalifikata skond din id-disposizzjoni biex taghmel uzu mir-raba, tkun gabillott." - "**Mario Mizzi et -vs- Victor Stellini**", Appell, 23 ta' Gunju 2000;* L-ahhar rekwizit jidher li kien temprat mill-Qrati maz-zmien ghaliex hu konsentit illi persuna tista' timpjega lill-haddiehor biex jahdem r-raba' u mhux necessarjament li hu stess ikun gabilott;

Kwantu ghall-element ta' bzonn opportunament tkun citata s-sentenza fl-ismijiet **Giovanna Spiteri et vs Loreto Zerafa et**, Qorti tal-Appell 9 ta' Lulju 2008, fejn l-Qorti irriteniet is-segwenti:

Mill-iskorta tad-diversi decizjonijiet, ta' l-imghoddi u tal-prezent, jidher li l-interpretazzjoni l-aktar akkurata li tiddixxendi mill-precitat artikolu tal-ligi hi dik kif hawn taht sintetikament rifless:-
(1) Ir-rekwizit tal-bzonn hu wkoll sodisfatt bid-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti. Ara "Andrea Zammit et -vs- Carmelo Bonnici", Appell, 13 ta' Novembru, 1979;
(2) Il-bzonn ma ghandux ikun wiehed impellenti jew urgenti imma ragonevoli jrid ikun. Dan fis-sens li r-rikorrenti jrid tassew jissodisfa lill-Bord li hu jrid jiehu r-

raba lura ghal skopijiet agrikoli. Mhux bizzejjed, allura, is-semplici dikjarazzjoni generika maghmula mir-rikorrenti li ghandu bzonn ir-raba' ghalih. Ara f'dan is-sens "John Zammit et -vs- Salvatore Falzon et', Appell, 5 ta' Novembru, 1996;
(3) "Indubbjament, il-bzonn ekonomiku, u cjoe' il-htiega li s-sid jirriprendi l-pussess tal-fond biex jahdmu hu u jzid l-introjtu tieghu u tal-familja hu forsi l-iktar wiehed ovvju u indiskutibbli. Mhux eskluz pero` li jista' jkun hemm ukoll bzonnijiet ohra inqas apparenti, imma daqstant iehor validi, biex jawtorizzaw ir-ripresa tal-fond mis-sid li jehtieglu jipprova li t-talba tieghu ma kienetx kapriccjuza imma kienet immirata biex tissodisfa l-bzonn tieghu jew tal-familja tieghu". Vide "Anthony Abela et -vs- Francis Degabriele", Appell, 9 ta' Lulju, 1999;
(4) Fi kliem iehor il-bzonn irid ikun genwin u in bona fede u mhux intenzjonat biex is-sid japprofitta ruhu halli wara li jottjeni r-raba' jispekulah favur haddiehor. Ara "Evangelista Xuereb -vs- John Agius proprio et nomine", Appell, 16 ta' Novembru, 1976;

Ir-rikorrenti qed jistrieh kwazi unikament fuq ix-xhieda tieghu biex jipprova t-talbiet tieghu u mid-deposizzjoni tieghu jemergi illi huwa xtara din l-art f'Marzu tas-sena 2003, jigifieri sena qabel ma ntavola r-rikors odjern u dan ghall-prezz ta' erbat elef mija u hamsa u sittin liri Maltin izda jammetti li dan hu biss il-valur dikjarat ghaliex fil-fatt xtraha aktar minn hekk. Huwa jghid illi huwa bidwi *full time* minkejja li ma gieb l-ebda prova dwar dan u jghid li ghandu disghin tomna raba' iehor izda ma jhaddem lil hadd mieghu biex jikkoltiva dan ir-raba' u meta mistoqsi ma jafx jghid kemm minnu huwa xaghari. Ir-rikorrenti jghid li hu jixtri r-raba' fuq il-pjanti u fil-fatt anqas biss kien mar jara fejn hu ir-raba' in dizamina u kellhom ikunu l-intimati li wrewh fejn jinsab wara li mar fuq is-sit in segwitu tal-akkwist. Hemmhekk huwa ra munzell demel u ghalhekk ikkonkluda illi r-raba ma kienx qed jinhadem – haga din li hi taggrava fuq in-nuqqas ta' kredibilita' tar-rikorrenti li jghid li hu bidwi *full time*. L-istess rikorrenti jikkonferma illi ftit wara li xtara dan ir-raba' l-intimati ghamlulu offerta biex jixtruh huma stess izda kif jirrizulta mill-provi sussegwenti, kien is-sid precedenti li kien

weghedhom li jitrasferixxi favur taghhom dan ir-raba' u fil-mori kien bejgh kollox lir-rikorrenti u ghalhekk laqqaghhom mas-sid il-gdid sabiex izomm kellmtu. Jirrizulta izda illi r-rikorrenti kien talabhom hamsa u tmenin elf lira maltin biex jixtru dan ir-raba'. A fol 16 jghid "jiena anqas naf fejn hi qeghda ezatt [din ir-raba]" u meta in kontro-ezami kien mistoqsi x'kienet ir-raguni ghaliex xtara din l-art, r-rikorrenti wiegeb li hu bidwi *full time* meta kien jispetta semplicement risposta bil-gurament li hu xtara l-art biex tkun uzata minn personalment jew membri tal-familja tieghu ghal skopijiet agrikoli. Tajjeb jinghad ukoll illi r-rikorrent jiddeskrivi lilu nnifsu bhala full time farmer meta fil-kuntratt t'akkwist Dok DG 1, huwa identifikat bhaka Company Director meta deskritt bhala xerrej;

Hija l-fehma assodata tal-Bord illi r-rikorrenti ddekada mill-oneru tal-prova gravanti fuqu meta bix-xhieda tieghu stess wera li mhux minnu li ghandu bzonn dan ir-raba' biex ikunu uzat la minnu u wisq anqas minn membri tal-familja tieghu. L-ebda wiehed mill-elementi elenkati fis-sentenza Spiteri vs Zerafa citata *supra* ma jirrizulta favur ir-rikorrenti u dan il-Bord jazzarda izid li r-rikorrenti ma wera ebda *bona fede* fir-ragunijiet tieghu ghar-ripreza tar-raba' bazata fuq il-htiega tal-istess;

It-tieni raguni li mmotivat lir-rikorrenti biex jadixxi lil dan il-Bord jawtorizzah jirriprendi ir-raba hu li l-intimati hallew l-ghalqa zdingata u mitluqa ghal aktar minn tnax-il xahar f'dawn l-ahhar sentejn. Haga din li r-rikorrenti certament ma setghax ikun li jipprovaha ghaliex hu xtara r-raba minghajr qatt qabel ma kien mar fih u minn meta xtara sal-jum li mar fih kienu appena ghaddew sena. Meta finalment mar jara fejn kien xtara, kien osserva borg demel u ikkonkluda li b'hekk ir-raba' ma kienx qed jinhadem. Osservazzjoni din li turi biss li r-rikorrenti mhux intiz xejn fix-xoghol tar-raba. Issa, l-periti membri tal-Bord li accedew f'dan ir-raba, sabu ghalqa' mizmuma tajjeb u mizrugha b'diversi ucuh u sigar b'hazna ta' ilma u ma rraportaw xejn negattiv. Kwindi hija konkluzzjoni naturali illi dan il-Bord ma jsib xejn x'jissanzjona fiz-zamma ta' dan ir-raba';

Il-premessa appena skrutinata ma tirrafigurax fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti li donnu jidher li abbanduna l-isforz tieghu li jirriprendi dan ir-raba fuq il-premessa ta' zdingar u telqa. L-istess irid jinghad kwantu t-talba hija msejsa fuq l-allegazzjoni ta' nuqqas ta' riparazzjoni tal-hitan tas-sejjieh ghaliex ghal darb'ohra ma jissemma xejn dwar dan fis-sottomissjonijiet jew fix-xhieda tar-rikorrenti li izda ghazel illi jaghmel osservazzjonijiet fuq il-fatt illi fir-razzett li jinsab f'dan ir-raba' qed jitrabbew annimali. Ir-rikorrenti josserva illi t-trobbija tal-annimali mhix prettament raguni li l-gabilott jista' jivvanta favur tieghu ghaliex l-ligi specjali tipproteggi l-attivita agrarja u mhux it-trobbija tal-annimali. Din, izda, hija osservazzjoni ghal kollox irrelevanti ghall-kawza taht skrutinju ghaliex ma hemm l-ebda allegazzjoni dwar bdil fid-destinazzjoni tal-kirja u ghalehkk il-Bord mhux ser jinoltra aktar fuq dan l-aspett. Dak li hu pertinenti ghad-determinazzjoni ta' din il-kawza hi oltre li l-periti membri ma ghamlu l-ebda osservazzjoni dwar il-hitan tas-sejjieh, haga li certament kienet tkun nnotata li kieku kien hemm hsara fl-istess, l-istess rikorrenti ma ressaq l-ebda prova hu stess. Certament fl-era teknologika ghad-disposizzjoni ta' kullhadd, semplici ritratt kien ikun ta' ghajnuna sabiex ir-rikorrenti jkun skonta l-prova gravanti fuqu. Wara kollox *ei incumbit probatio qui dicit non ei qui negat* u bl-iccitat ta' din il-massima, l-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jichad it-talbiet tar-rikorrenti ghar-ragunijiet moghtija *supra*.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati fl-intier taghhom mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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