Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

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

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2012

Rikors Numru. 14/2003/1

**Marco Gaffarena**

**vs**

**Tarcisio Fenech**

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi l-esponent jikri lill-intimat l-ghalqa maghrufa ‘Ta’ Ghar-Ram, fil-kontrada ta’ Ghar Ram, limiti ta’ Hal Qormi li ghandha kejl ta’ cirka erbat elef seba’ mija sitta u tletin metri kwatri, versu l-qbiela ta’ Lm3 fis-sena pagabbli kull 15 t’Awissu;

Illi l-esponent ghandu bzonn ir-raba’ in kwistjoni ghalih aktar mill-intimat u l-pregudizzju fil-konfront tieghu jkun akbar bhal issa mill-pregudizzju fil-konfront tal-intimat jekk

jigi zgumbrat kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta’ dan ir-rikors;

Illi in oltre l-intimat halla r-raba’ zdingata u mitluqa ghal aktar minn tnax-il xahar f’dawn l-ahhar sentejn u qieghed juza r-raba’ biss ghal skopijiet ta’ kacca;

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 xieraq u opportuni;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid:

Illi fl-ewwel lok ir-rikorrent irid iressaq prova li huwa sid ir-raba’ in kwistjoni;

Illi t-talba tar-rikorrent ghar-ripreza tal-ghalqa maghrufa ‘Ta’ Ghar-Ram’ fil-kontrada ta’ Ghar Ram limiti ta’ Hal Qormi hia nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjes, stante illi:

1. Ir-raba’ in kwistjoni jikkostitwixxi font importanti ghall-ghixien tal-intimat u tal-membri tal-familja tieghu u ghalhekk jekk it-talba ghar-ripreza tar-raba in kwistjoni tigi milqugha, l-intimat ibati ‘a greater hardship’ mir-rikorrent;

2. Mhuwiex minnu li l-intimat halla r-raba’ zdingata u mitluqa u li qieghed juza r-raba’ biss ghall-skopijiet ta’ kacca, izda din ilha tinhadem kontiwament minnu ghal dawn l-ahhar tletin sena u ghadha tinhadem sal-gurnata tal-lum, minghajr qatt ma kellu l-icken problema mas-sidien precedenti li bieghu dan ir-raba’ ftit tax-xhur ilu;

3. Minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrent irid jipprova li tezisti l-htiega minnu biex juza r-raba’ ghall-skopijiet agrikoli ghall-perjudu mhux anqas

minn erba' snin konsekuttivi mid-data tat-terminazzjoni tal-qbiela;

Illi ghar-ragunijiet premessi dan il-Bord ghandu jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjes kontra tieghu;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord fit-termini tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jawtorizzah jirriprendi r-raba' tieghu li huwa mikri lill-intimat. Ir-ragunijiet vantati mir-rikorrenti huma dawk ravvizati fl-artikolu 4(2)(a),(d) u (f) tal-Kap 9 jigifieri li huwa stess ghandu bzonn ir-raba' biex ikun uzat minnu personalment, kif ukoll illi l-intimat halla r-raba jaqa' fi stat ta' zdingar;

Illi qabel kull konsidrazzjoni ohra, jehtieg li tkun sorvolata l-eccezzjoni sollevata mill-intimat meta objetta li r-rikorrenti ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq ir-raba' *de quo*. Ghal din l-eccezzjoni, r-rikorrenti esebixxa kopja ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Antoine Agius tat-13 ta' Settembru 2003. Permezz ta' dan il-kuntratt, Johann Gaffarena li deher f'isem is-socjeta' Tal-Bahrija Limited bejgh lill-Marco Gaffarena, fil-kummerc, l-ghalqa mlaqqma "Ta Ghar-Ram" fil-kontrada ta' Ghar Ram. L-ghalqa hija deskritta bil-kejl ta' 4736 metri kwadri u inxtrat mir-rikorrenti bil-prezz ta' Lm2950. Stante illi dan il-kuntratt jirreferi ghall-ghalqa *de quo*, l-eccezzjoni tal-intimat hija sorvolata u l-Bord jista' jipprocedi sabiex jaghmel konsiderazzjoni fil-mertu;

Illi l-ewwel konsiderazzjoni fuq il-mertu hi dwar il-htiega tar-raba' mir-rikorrenti li jghid li ghandu bzonn din l-ghalqa biex jahdimha u jaqla' l-ghixien tieghu peress illi huwa *full time farmer* u dan huwa l-uniku xoghol tieghu. Il-kwistjoni hawn devoluta kienet trattata diversi drabi mill-Qrati taghna u kif tajjeb josserva r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, dan il-Bord jehtieg illi jimxi fuq

kritejri ben precizi kif insenjat fil-kawza **Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele App 12/1993 deciz 3/11/2004**, fejn kien 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 issegwenti:-

"(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.";

Tista' ukoll issir referenza ghall-kawzi decizi mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Emanuel Galea vs Eucharist Attard** u **Joseph Spiteri vs Felice Sciberras** et decizi 7 ta' Lulju 2010 fost bost ohrajn in tema. ;

Applikat dan l-insenjament ghall-kaz odjern, l-ewwel prova li jehtieglu jiskonta r-rikorrenti hi li ghandu bzonn dan ir-raba' sabiex ikun uzat minnu ghall-skopijiet agrikoli. Fis-sentenza tad-9 ta' Lulju 2008 fl-ismijiet **Giovanna Spiteri et vs Loreto Zerafa et**, l-Qorti tal-Appell irriteniet illi:

*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 rrikorrenti 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 jghid illi huwa bniedem tar-raba, li ghandu tletin tomna ohra minnu mahduma u li ma jaghmel l-ebda xoghol iehor. Id-dokumenti minnu ezebiti juru li hu bidwi *full time* u fil-fatt jdahhal prodott fil-pitkalija. Minkejja dan, kif jiddemostra id-dokumet a fol 11 ezebit mill-istess rikorrenti, jigifieri il-kuntratt tal-akkwist tar-raba' in mertu, huwa jiddeskrivi lilu nniffsu bhal "fil-kummerc". Inoltre fil-kawza fl-ismijiet Emanuela Bonnici vs Marco Gaffarena et Citaz 447/04 JRM, huwa xehed illi kien xtara proprjeta' immobbli minghad l-attrici bil-kondizzjoni li hi tibqa' tghix fil-fond sal-gurnata tal-mewt taghha. Jghid ukoll illi huwa dejjem ikun fil-pjazza ta' Haz-Zebbug u mistoqsi x'kien ix-xoghol tieghu wiegeb li jinnegozja l-proprjeta'. Fil-kawza odjerna spjega illi minkejja li kien wiegeb hekk, huwa jahdem ghall-missieru fil-proprjeta' minghajr ma jithallas. Tajjeb li jkun nutat ukoll illi minkejja li r-rikorrenti idhallal medja ta' €25,000 prodott il-pitkalija, ir-*return* tat-taxxa tieghu ghall-2007 juri qliegh taxxabbli ta' €3786. Dan ma

jipprospetta l-ebda *bona fede* dwar il-vera htiega tar-raba' kif ravvizat fis-sentenza Spiteri v Zerafa *supra*;

Il-Bord imbaghad sema' lill-intimat dwar l-importanza ta' dan ir-raba' ghall-ghixien tieghu. Hawn jirrizulta illi l-intimat ikabbar diversi prodotti ghall-familja tieghu u minkejja li ma jbigh xejn minn dan il-prodott, r-raba' huwa mezz sabiex il-familja tieghu tista' tiffranka flus ghaliex wara kollox huwa jghix fuq il-pensjoni. L-intimat iddeskriva dan ir-raba' bhala li hu parti minn hajtu;

Sa dan il-punt, li kieku *gratia argomenti* l-Bord kellu jaccetta li r-rikorrenti verament ghandu htiega ta' dan ir-raba, kien jokkorri li jsir ezami tal-gid tal-partijiet sabiex, kif spjegat *supra*, l-Bord jezamina jekk l-kerrej kienx ser ibati aktar mir-rikorrenti li kellu jilqa' t-talba tas-sid. F'dan ir-rigward, dan il-paragun ma jistghax isir ghaliex ir-rikorrenti ma orjentax il-provi tieghu f'din id-direzzjoni b'mod illi ma ta l-ebda dettall tal-beni tieghu hlief kopja wahda tal-Income Tax Return tas sena 2007 u ma staqsa xejn dwar dan lill-intimat. Mill-aspetti cirkostanzjali tal-kaz, izda, huwa evidenti illi l-intimat ser ibati ferm aktar jekk il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti;

Kwantu t-talba bazata fuq il-htiega tar-rikorrenti, dan l-Bord fl-ewwel lok mhux konvint li huwa ghandu bzonn ir-raba' ghal-uzu personali tiehgu u f'kaz li l-Bord huwa zbaljat f'din il-konkluzzjoni, t-talba xorta wahda ma tistax tkun akkolta ghaliex ma tissodisfax il-kriterji kollha tal-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199;

Kwantu ghat-talba bazata fuq telqa u zdingar tar-raba' u uzu ghall-skopijiet ta' kacca, irid jinghad illi l-uniku skop ta' raba' ravvizat fil-ligi huwa t-tkabbir tal-prodott u xejn aktar. Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Markiz Joseph Scicluna vs Joseph Bezzina et 6 t'Ottubru 1999** citata b'approvazzjoni fil-kawza **Fortunata Callus u zewggha Emanuel Callus vs Maria Farrugia** (App Civ 20/10/2003): *"Din il-Qorti tifhem li meta l-ligi titkellem dwar uzu ta' raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodotti. Ma kienetx allura tifhem li r-raba jkun qed jigi wzat jekk*

*sempliciment kull tant zmien tintefa` ftit zerriegha mhollija ghall-elementi. Meta hekk jigri wiehed gustament seta' jsostni li r-raba ma jkunx qed jigi wzat imma abbuzat.* Issa, r-rikorrenti qed jallega illi l-intimat ilu zmien ma juza dan ir-raba' ghat-tkabbir tal-prodott u l-uniku uzu li qed jaghmel minnu huwa ghal-skopijiet ta' kacca;

*In primis* ma jistghax jghaddi inosservat il-fatt illi r-rikorrenti xtara dan ir-raba' fit-13 ta' Settembru 2003 u inizzja dawn il-proceduri fit-30 t'Ottubru tal-istess sena. Precedenti ghal dan inisbu li l-venditur Johann Gaffarena nomine kien xtara l-istess raba' ftit qabel, jigifieri fit-12 ta' Frar "tas-sena kurrenti" jigifieri 2003. Fl-istess waqt qieghed jallega illi l-intimat halla r-raba' zdingat u mitluq ghall-aktar minn tnax-il xahar f'dawn l-ahhar sentejn. Huma ferma dubitat kemm ir-rikorrenti jista' jitlob il-protezzjoni ta' dan il-Bord meta anqas ilu sid ir-raba' ghal perjodu ta' sentejn msemmija fl-artikolu 4(2)(d) la darba ma kienx surrogat fid-drittijiet tas-sid precedenti. Huwa ma kellux interess guridiku qabel ma xtara r-raba' u l-interess tieghu kien jekwivali ghall-perjodu ta' xahar u ftit granet u ghalhekk ma jistghax jghid x-arrangament jew akkweixenza kien hemm bejn l-intimat u s-sid precedenti;

Minkejja dan, irid jinghad ukoll illi r-rikorrenti ressaq diversi xhieda biex jghidu li dan ir-raba' huwa mitluq u jintuza mill-intimat ghal-skopijiet ta' kacca. Ir-rikorrenti jghid illi kien biss wara li ntavola dawn il-porceduri li l-intimat rega beda jiehu hsieb ir-raba. Min-naha tieghu l-intimat ressaq xhieda biex jinnewtralizza dak kollu li qalu x-xhieda tar-rikorrenti. Ezaminati dawn id-disposizzjonijiet hija l-konvinzjoni ta' dan il-Bord illi x-xhieda tar-rikorrenti mhix wahda li jista' jistrieh fuqha. Fl-ewwel lok l-periti membri tal-Bord ma kellhom xejn negattiv x'jirrapurtaw dwar iz-zamma ta' dan ir-raba. Ghal kuntrarju huma rrapurtaw dwar id-diversi ucuh u sigar li kien hemm fir-raba' li huwa maghmul minn tlett ihbula bi struttura fuq tnejn mit-tlett ihbula. Ir-rikorrenti u x-xhieda tieghu lkoll jghidu li dan ir-raba ilu ghand l-intimat ghal madwar tmien snin meta hu wera li dan ilu ghandu ghall-aktar minn tnejn u tletin sena u b'hekkwara li x-xhieda tar-rikorrenti ma jafux x'qed jghidu. Wiehed mix-xhieda tar-rikorrenti jghid li kien hu li

ceda r-raba' lill-initmat ghall-skopijiet ta' kacca izda in kontro-ezami kellu jkun mfakkar li kien hu stess li kien jghin lill-intimat ibexx il-prodott f'dan ir-raba', haga li konvenjentement nesa dwarha dan ix-xhud. Ghalhekk anke fuq dan il-livell, ir-rikorrenti naqas milli jiskonta l-provi mehtiega;

Ghal dawn il-motivi, t-talba tar-rikorrenti qed tkun michuda.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

**< Sentenza Finali >**

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