MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-6 ta' Frar, 2013

Rikors Numru. 9/2004/1

Baldacchino Holdings Limited (C10716), ma' liema socjeta giet amalgamata s-socjeta Baldacchino Farm Products Limitied (C14402)

vs

Carmelo Spiteri

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi permess ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja tat-18 ta' Novembru 1992 is-socjeta' esponenti xtrat u akkwistat l-ghalqa tal-kejl ta' cirka tmint'elef tmien mija u tletin punt tnejn metri kwadri (8832.2mk) ta' l-ghalqa maghrufa bhala "Tal-Qattus" JEW "Tal-Hamrija" fil-

limiti tas-Siggiewi u l-Qrendi, liema art hija indikata bil-kulur isfar fuq l-annessa pjanta li qeghda tigi mmarkata bhala Dok. A;

Illi din l-art tindab f'idejn l-intimat b'titolu ta' qbiela, liema qbiela hija ta' tmien liri Maltin u hamsin centezmu (Lm8.50) fis-sena, pagabbli kull sena b'lura fil-hmistax (15) t'Awissu, prossima skadenza ghalhekk fil-15 t'Awissu 2004;

Illi l-intimat naqas anke fl-obbligu tieghu li jsewwi u jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba, tant illi ghamel fethiet u waqqa' hitan tal-istess raba li kienu jiddelineaw r-raba' tas-socjeta' esponenti minn dak ta' terzi, dan li pregudizzju serju ghall-istess socjeta' rikorrenti, u ulterjorment halla kmamar li jistabu fl-istess raba' jiggarfu;

Illi din ir-raba' ma jikkostitiwiex fonti importanti tal-ghexien ghal tal-intimat peress illi l-intimat ghandu impieg fiss, filwaqt li s-socjeta' rikorrenti ghandha bzonn dan ir-raba' saqwi, ghan-negozju skond kif kontemplat tal-artikolu 4 (2) (b) tal-Kapn 199;

Ghaldaqstant is-socjeta' esponenti titlob bir-rispett kollu sabiex dan l-Onorabbli Bord joghgbu (1) jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tar-raba' kollu fuq imsemmi u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat ghal dan l-iskop u (2) jillikwida kull kumpens li talvolta huwa spettanti lill-intimat skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 4 tal-Kap 199;

Bl-ispejjes;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

Illi in linea preliminari s-socjeta' attrici ghandha tipprezenta d-dokumentazzjoni relattiva rigwardanti l-ezistenza guridika taghha;

Illi di piu' u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimat jichad kategorikament li huwa naqas li jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba' mertu ta' dan ir-rikors, jew

alternattivament li huwa waqqa’ hitan ta’ l-istess raba’, jew ulterjorment li huwa halla l-kmamar li jinsabu fl-istess raba’ jiggarfu;

Illi l-intimat huwa bidwi fuq bazi part-time u huwa pensjonat, u mhuwiex minnu li l-intimat ghandu impieg fiss kif allegatament gie pprezentat fir-rikors promutur;

Illi r-raba’ mertu ta’ dan ir-rikors huwa mahdum u koltivat bl-akbar dedikazzjoni tul is-sena kollha mill-intimat u l-familjari tieghu;

Illi t-talbiet tas-socjeta’ rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kollha kontra l-istess socjeta’ rikorrenti, stante li r-raba’ mertu ta’ dan ir-rikors huwa raba’ saqwi;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta’ raba’ mikri lill-intimat mis-socjeta’ rikorrenti li tikkontendi li l-hitan tar-raba’ u kmamar ma nzammux fi stat tajjeb, kif ukoll li tehtieg l-istess raba’ ghal skopijiet ta’ negozju;

Waqt it-trattazjoni tal-kawza, s-socjeta’ rikorrenti ressqet prova dokumentarja biex turi kif kienet amalgamata mas-socjeta’ Baldacchino Farm Products Limited li hija s-sid tar-raba in kwistjoni kif jemergi mill-att notarli ukoll esebit in atti. Dwar dan ghalhekk, il-Bord iqis l-ewwel eccezzjoni bhala superata;

Issa, l-ewwel kawzali tas-socjeta rikorrenti tirrigwarda l-allegat nuqqas tal-intimat kerrej li jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba’ u l-kmamar li hemm fiha. L-artikolu 4(2) (f) tal-Kap 199 jipprovdi illi l-Bord jawtorizza r-ripreza tar-raba fil-kaz li matul sentejn qabel id-data tat-terminazzjoni, l-

kerrej jkun naqas li jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba jew naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja. L-importanza li l-hitan tar-raba jinzamm fi stat tajjeb certament ma jistghax ma jkunx apprezzat f'dan il-qasam tant li anke l-ligi tqisu bhala infrazzjoni meritevoli tal-estrem tal-izgomberu kif evidenti fl-artikolu appena citat. Rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti esebixxa ritratti tal-hitan in sostenn tal-premessa hawn skrutinata. Il-perit membri tal-Bord li accedew f'dan ir-raba' rrapurtaw illi ma kienux osservati sliehi ta' hitan tas-sejjieh imwaqqghin jew mitluqin. Innutaw pero' illi kienet infethet ticrita fis-sejjieh sabiex l-intimat ikun jista' jghaddi bi tractor minn dan ir-raba' ghar-raba iehor minnu mahdum li izda jappartjeni lil-sidien ohra. Ic-Chairman tal-Bord kellu l-okkazzjoni jara b'ghajnejh l-istat ta' dan ir-raba' u setgha jikkonstata ukoll ir-rampa tal-hamrija nnotata mill-periti membri. Evidenti ukoll kienet selha fil-hajt tas-sejjieh li l-intimat ikkonferma li ghamel hu stess biex jiffacilita' access ghall-ghalqa ohra bl-ingenji tieghu u kwindi spjegabbli r-rampa stante id-dizlivell bejn iz-zewg ghelieqi. F'dak l-access ukoll, l-intimat ammetta li ftit qabel l-access kien irranga l-kantunieri fis-selha tal-hajt. Pero' mill-bqija ma deherx dak in nuqqas ta' manutenzjoni li ghandha b'xi mod tinduci sanzjoni kontra l-intimat ghaliex del resto l-hitan tas-sejjieh kienu fi stat tajjeb. Is-selha fil-hajt hija wahda komprensibbli stante li din tiffacilita access bejn ghalqa u ohra u din ma tista' qatt tippregudika d-drittijiet tas-socjeta' rikorrenti. B'mod analogu ma' decizzjonijiet tal-Bord li jirregola l-kera, jekk din il-fetha zghira fil-hajt tas-sejjieh saret ghall-ahjar godiment tal-haga mikrija u jekk il-fetha tista' tkun riprestinata b'intervent minimu wara t-terminazzjoni tal-kirja u jekk ma tippregudikax lis-sid fid-drittijiet tieghu, l-infrazzjoni ma tistghax titqies bhala moventi tajjeb ghall-izgomberu. U fil-kwistjoni hawn devoluta, l-fetha saret sabiex l-kerrej ikun jista' jgawdi l-haga b'mod ahjar, tista' facilment tkun riprestinata u ma hi ta' ebda pregudizzju ghas-sid. Opportunement ifakkar dan il-Bord l-insenjament anke jekk naxxenti minn kawzi fil-Bord li jirregola l-kera, pero' ugwalement applikabbli, jigifieri li l-iskop tal-ligi mhux li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japrofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (Kollezz

Vol XXXI pI p110 u Vol XXXVI pI p 168. Kwindi ma hemmx lok li dan il-Bord jilqa' t-talba tas-socjeta' rikorrenti fuq din il-kawzali;

Illi s-socjeta' rikorrenti tilmenta ukoll dwar zdingar tal-kmamar f'din l-ghalqa. Issa l-intimat certament ma jistghax jinnega l-hsara konsiderevoli li hemm f'dawn il-kmamar, liema hsara kienet rappurtata fir-rapport tal-periti membri u konstata mic-Chairman ta' dan il-Bord fl-access li sar minnu fir-raba' in kwistjoni. Irid jinghad izda, illi kif ritenut fil-gurisprudenza in rigward, is-suggett tal-kirja huwa r-raba' u l-ligi regolanti d-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet, l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, jitkellem dwar r-raba' u mhux l-istrutturi li jinsabu fuqu. L-iskop tal-kirja mertu tal-kawza huwa r-raba' u mhux l-kmamar. Meta il-kirja hija ta' razzett u raba' u "l-oggett principali tal-lokazzjoni" huwa dak agrikolu, allura oltre li dan il-fatt wahdu johloq il-kompetenza ta' dan il-Bord, l-istess razzett jirrientra fid-definizzjoni ta' raba' ravvizat fl-artikolu 2 tal-Kap 199, jigifieri "art li tkun principalment mikrija ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli." (**Thomas Cauchi et vs Lawrence Caruana App 17.3.2003).** Il-kwistjoni hawn devoluta, izda hi dwar raba, li fuqu hemm kamra jew kmamar li huma incidentali ghall-oggett principali tal-kirja. Huwa minnu li l-kerrej ghandu ukoll jiehu hsieb dawn il-kmamar pero' dawn huma utilizzata ghall-hazna ta' prodott agrikolu u xi ghodda u minkejja li mhumiex mizmuma fi stat tajjeb, ikun ingust li dan il-Bord jittermina din il-kirja meta l-oggett principali huwa r-raba li hu mizmum fi stat tajjeb u utilizzat skond is-sengha;

Illi s-socjeta' rikorrenti qed titlob ukoll li tinghata lura r-raba' skond id-dritt kontemplat fl-artikolu 4(2)(b) tal-Kap 199. Pero' fil-kawzali taghha, s-socjeta' rikorrenti donnha qed tamalgama is-subinciz (a) mas-subinciz (b) meta tghid: "Illi dan ir-raba' ma jikkostitwix font important tal-ghejxin ghal tal-intimat peress illi l-intimat ghandu impjieg fiss, filwaqt li s-socjeta' rikorrenti ghandha bzonn dan ir-raba' liema raba' mhuwiex saqwi, ghan-negozju skond kif kontemplat fl-artikolu 4(2)(b) tal-Kao 199. Issa l-artikoli relevanti jipprovdu hekk:

(2) Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li -

(*a*) jehtieg ir-raba' biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment ghal periodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tatterminazzjoni; jew

(*b*) jehtieg ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrjali; jew

B'zieda ma dan, il-*proviso* ta' dan l-artikolu jipprovdi hekk:
Izda c-cirkostanza msemmija fil-paragrafu (*a*) ta' dan is-subartikolu ma tkunx raguni bizzejjed biex jigi milqugh ir-rikors ta' sid il-kera, jekk il-kerrej jipprova li r-raba' in kwistjoni jkun fonti importanti ta' l-ghejxien tieghu u tal-familja tieghu u jekk il-Bord ikun sodisfatt li l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh:

Ghalhekk din il-kawzali tas-socjeta' rikorrenti ser tkun konsiderata bhala zewg kawzali. Kwantu l-bzonn tar-raba ghaliex mhux fonti importanti ghall-ghixien tal-intimat, 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 proceduarli 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-ghejxin 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.";

Issa, minn ezami tal-atti dan il-Bord, t-talba tas-socjeta' rikorrenti hija destinata li tfalli ghaliex l-kawza ma kienetx minnha trattata f'din id-direzzjoni. B'semplici dikjarazzjoni li s-socjeta' rikorrenti ghandha bzonn ir-raba, dan il-Bord ma jistghax' jghaddi ghat-tieni rekwizit u ghalhekk ma jistghax jakkolji t-talba kif ravvizata fl-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199;

Kwantu ghall-kawzali tal-htiega tar-raba ghall-skopijiet ta' negozju, tajjeb li qabel kull konsiderazzjoni ohra din titqieghed fil-perspettiva tad-dettami tal-ligi. Sid il-kera jista' jaghmel talba konsimili jekk r-raba' mhux wiehed saqwi u jekk jehtiegu ghall-kostruzzjoni ta' bini ghal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrija. Issa l-intimat ecepixxa li r-raba huwa wiehed saqwi u ghalhekk ma setghetx issir din it-talba. Mistoqsi mill-Bord ghaliex jikklasffika dan ir-raba' bhala saqwi, l-intimat wiegeb illi huwa jizra prodott li jirrikjedi l-ilma u ghandu l-uzu tal-ilma permezz ta' pajpijiet gejjin minn *borehole* gewwa raba' iehor mikri minghand terzi. Bid-dovut rigward, dan ma jaghmilx r-raba' saqwi. Fl-ewwel lok, tajjeb irrilevat s-socjeta' rikorrenti fis-sottomissjonijiet taghha, illi dak li jiddetermina jekk raba' huwiex saqwi jew le huma l-fatti fl-inizzju tal-kirja u mhux dak li sehhew fil-mori (ara Rosario Magri et vs Dott Alfred Mifsud App 11.10.2006). Inoltre fil-kawza deciza mill-**Qorti Tal-Appell Civili (Inferjuri) fl-ismijeit Monica Caruana et vs Joseph Borg et 24/11/2003** l-istess Qorti irriteniet illi l-frazi "raba saqwi" ghandha tiftiehem kif normalment jifmhuha l-bdiewa, u cioe' qasam, ghalqa, li tista' tissaqqa' perjodikament fix-xhur niexfa u twal tas-sena taghna b'mod li tkun tista' tipproduci ucuh li ma jiddependux, mix-xita, u, ghal wicc iehor, ghat-tirgha li art kkoltivata kif imiss, tippermetti, fil-bidu tas-sajf. Biex dan ikun possibbli, fil-Gzejjer taghna, l-ilma jrid jigi preservat fi bjar u gwiebi, li jimtlew minn spieri mhaffrin fil-fond tal-art minn fejn jittella l-ilma. Huma rari l-oqsma li huma msoqqija minn ghejjun li jisbukkaw fil-wicc.

Hemm imbaghad bjar u gwiebi li jimtlew b'ilma tax-xita u dawn ukoll jirrendu qasam saqwi, jekk pero' l-ilma li jigbru jkun ta' kwantita' tali li jippermetti t-tisqija perjodika fin-nixfa, jew almenu, tisqija regolari li tevita n-nixfa. Certament minn dak li xehed Mario Spiteri dwar l-ghalqa de quo ma tikwalifikax bhala saqwi u dan kien jafu tajjeb meta ma insistiex fuq dan l-aspett. Issa, fil-kawza odjerna, l-intimat xehed illi huwa "ikkonverta" ir-raba' saqwi minghajr il-permess tas-socjeta' rikorrenti, pero' xorta wahda kellu jipprova li l-hazna tal-ilma kienet talli li tirrendi r-raba saqwi li kieku l-Bord kellu jaccetta li fil-fatt huwa saqwi fil-mument tal-kostituzzjoni tal-kirja. Haga din li ma ghamilx u ghalhekk r-raba mhux qed ikun meqjus bhala saqwi;

Ikkunisdra inoltre, illi minkejja li dan ir-raba mhux wiehed saqwi, t-talba tas-socjeta' rikorrenti ser tkun michuda. Dan ghaliex ma tistghax issir talba biex tkun ripreza raba' "ghan-negozju" ghaliex it-talba trid issir " ghall-kostruzzjoni ta' bini ghall-skopijiet ta' residenza, negozju jew industrijali". Is-socjeta' rikorrenti mkien fit-trattazjoni tal-kawza ma qalet li fi hsiebha taghmel kostruzzjoni ta' bini ghal skopijiet ta' negozju u dwar dan, il-Qrati taghna huma kienu cari u univoci meta rritenew illi talba bhal din ma tistghax tkun semplici xewqa izda htiega rejali li jehtieg tkun pruvata b'atti pozittivi tant illi hu mehtieg permess tal-bini sahansitra qabel isir rikors bhal dak odjern. Di piu', fil-kawza fl-ismijiet **Alfred Manduca et vs Philip Vella deciza fis-26/04/02 per Onor. Mhallef J.A.Filletti**, deciz mill-Qorti tal-Appell kien ritenut illi Outline Development Permit ma jissodisfax ir-rekwizit tal-artikolu 4(2)(b) tal-Kap 1999 ghaliex dan jehtieg li jkun Full Development Permit. Dik il-Qorti ghamlet enfasi fuq il-fatt li f'dik il-kawza r-rikorrent anqas biss kien applika ghall-permess qabel intavola r-rikors. Issa, applikat dan kollu ghall-kawza odjerna, r-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti xehed biss illi huwa ghandu hamest itfal li huma azzjonisti tal-istess socjeta'. Il-htiega pretiza ghalhekk ma hi mkien riflessa fl-assjem tal-provi;

Inoltre, hija l-fehma konsiderata ta' dan il-Bord illi mhux koncess lis-sid li jitlob lura r-raba ghaliex jehtiegu ghan-

negozju ghaliex t-talba tista ssir biss jekk jehtieg r-raba ghall-kostruzzjoni ta’ bini ghall-skopijiet *inter alia* ta’ negozju.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tas-socjeta rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mis-socjeta’ rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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