MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 6/2011

Anthony Desira (597554M), Mary Desira (763751M), Emanuel Desira (37248M) u Catherine Desira (437454M)

vs

Joseph Spiteri (497168M), Francis Spiteri (343261M) u Sylvia mart Mario Pace (52163M)

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fit 2 ta' Mejju 2011 fjen ir-rikorrenti, filwaqt illi ppremettew illi huma jikru lir-rikorrenti l-ghalqa mlaqqma "Ta' Hawwiexi", li tinstab fil-limiti taz-Zejtun u hi accessibbli minn sqaq maghruf bhala Sqaq Hawwiexi li jaghti ghal Triq Hal Tarxien tal-kejl superficjali ta' cirka elf tmien mija u tletin metru kwadru versu qbiela ta' tlett euro u disgha u erbghin centezmu fis-sena pagabbli kull hmistax ta' Awwissu, stqarrew illi kellhom bzonn ir-raba ghal skopijiet zgrikoli taghhom u ghalhekk riedu jehduha lura. Stqarrew ukoll illi l-intimati kienu ttrasferew jew issullokaw il-kirja minghajr il-kunsens taghhom u dana peress illi r-raba tinhadem minn terzi.

Ra ir-risposta ta’ l-intimati ippresentata fis 17 ta’ Gunju 2011 fejn dawna laqghu ghal dak rikjest billi sahqu illi, preliminarjament, it-talba hija nulla u bla effett peress illi ma ma saritx it-talba ghal likwidazzjoni a tenur ta’ l-artikolu 4 (1) (b). Fuq il-meritu tal-kaz, imbghad, l-intimati sahqu illi l-ghalqa hija font importanti ghall-ghajxien taghhom u t-tehid ta’ l-ghalqa ser tirreka tbatija kbira peress illi Francis Spiteri huwa part time farmer li jahdem diversi eghlieqi biswit l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna u hija dina l-ghalqa biss illi ghandha ghalqa gewwa fiha sabiex jissaqqew l-eghlieqi l-ohra.
Ra l-affidavit ta’ **Emanuel Desira** u l-mara tieghu **Catherine Desira** ippresentati fit 23 ta’ Novembru 2011.

Sema ix-xhieda in kontro ezami ta’ Emanuel Desira u Catherine Desira mogthija fil 15 ta’ Frar 2012.

Sema ix-xhieda ta’ **Anthony Desira** moghtija fil 15 ta’ Frar 2012.

Sema ix-xhieda ta’ Catherine Desira moghtija fit 2 ta’ Lulju 2012 u ha konjizzjoni tar-ritratti minnha esebiti.

Ra l-affidavit ta’ Anthony Desira ippresentat fil 21 ta’ Novembru 2012 u dokumentazzjoni minnu esebita.

Sema ix-xhieda in subizzjoni ta’ **Francis Spiteri** moghtija fil 21 ta’ Frar 2013.

Sema ix-xhieda ta’ **John Bonnici** moghtija fl-14 ta’ Novembru 2013.

Sema ix-xhieda ta’ Francis Spiteri in ezami moghtija fis 26 ta’ Marzu 2014.

Ra id-dokumentazzjoni esebita minn Francis Spiteri kif ukoll l-affidavit ta’ **Joseph Spiteri** u **Salvina Pace**, lkoll ippresentati fit 28 ta’ Mejju 2014.

Sema ix-xhieda in kontro ezami ta’ Joseph Spiteri u Salvina Pace moghtija fid 9 ta’ Lulju 2014.

Rat illi fid 9 ta’ Lulju il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi u l-kawza giet differita ghall-presentata tas-sottomissjonijiet taghhom.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippresentata fit-18 ta’ Awissu 2014.

Rat in-nota ta’ l-intimati ippresentata fil 21 ta’ Ottubru 2014.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi r-rikorrenti wirtu l-art in kwistjoni minghand missierhom u ziju taghhom u ir-rikorrenti Anthony, Mary u Emanuel Desira huma ahwa filwaqt illi Catherine Desira hija l-mara ta’ Emanuel Desira. Jirrizulta illi Anthony Desira u Mary Desira ma humiex mizzewgin u Anthony Desira, precedentement impjegat mal-Malta Ship Building, illum jinsab disokkupat. Emanuel desira huwa pensjonat.

Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi l-intimati Joseph u Francis Spiteri u Sylvia Pace huma ahwa u wirtu l-qbiela ta’ l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna minghand missierhom. Francis Spiteri huwa dulcier u registrat ukoll bhala part-time farmer filwaqt illi Joseph Spiteri huwa mastrudaxxa.

Jirrizulta illi l-art meritu tal-kawza odjerna tintuza minn Francis Spiteri u okkazjonalment jigi assistit minn huh Joseph Spiteri, filwaqt illi l-istess Francis Spiteri, apparti l-art meritu tal-kawza odjerna, li ghandha kejl ta’ madwar tomna u nofs, ghandu fil pussess tieghu hames eghlieqi ohra fid-dintorni illi komplessivament, flimkien ma’ l-art meritu tal-kawza odjerna, jaghmlu total ta’ hmistax-il tomna.

Jirrizulta illi fl-ghalqa meritu tal-kawza odjerna, l-intimat Francis Spiteri jizra nofs l-ghalqa qamh, li taghha jinghata l-ghajnuna finanzjarja mill-Gvern flimkien ma’ l-eghlieqi l-ohra illi gandu fil-pussess tieghu, filwaqt illi fin-nofs l-iehor jizra hxejjex varji ghad-dar.

Ikkunsidrat

Ir-rikorrenti, fir-rikors promotur, jressqu bhala ragunijiet ghar-ripreza tal-fond, zewgt kawzali: dik illi l-esponenti ghandhom bzonn ir-raba ghall-uzu personali taghhom a tenur ta l-Artikolu 4 (2) (a) u dik illi l-intimati ttrasferew jew issullokaw l-art lill terzi a tenur ta’ l-Artikolu 4 (2) (c). Fis-sottomissjonijiet ir-rikorrenti jaghmlu referenza ghal kawzali ohra ikkontemplata fl-Artikolu 4 92) (d), ossija illi l-intimati naqsu milli jahdmu ir-raba, izda stante li tali kawzali ma ssemmietx fir-rikors promotur, il-Bord ma huwiex ser jiehu konsiderazzjoni taghha.

L-ewwel kawzali li ghandu jikkunsidra il-Bord hija dik tal-bzoaa tar-rikorrenti ghall-uzu personali taghhom. Jirrizulta, mill-provi, illi l-bzonn ghal tali ghalqa hija aktar diretta lejn Anthony Desira, peress illi huwa jinsab disokkupat u, kif stqarr il-konsulent legali taghhom fis-sottomissjonijet tieghu, tali art hija mehtiega “ghal bzonn psikologiku ghaliex zgur tghin lil Anthony Desira isib skop ghalih inniffsu”.

Issa, kif pacifikament akkolt fil-gurisprudenza, talba bhal dik in dizamina ma tisghax tkun akkolta sic et simplicitur fuq dikjarazzjoni ta’ bzonn da parti tas-sid rikorrenti izda jehtieg ezami approfondit fuq tlett livelli kif enuncjat 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.”;

In rigward ta’ dan l-ewwel aspett, jigifieri dak tal-htiega, fis-sentenza tad-**9 ta’ Lulju 2008 fl-ismijiet Giovanna Spiteri et vs Loreto Zerafa et, l-Qorti tal-Appell** irriteniet is-segwenti li dan il-Bord iqis bhala ta’ importanza tali li qed tkun riprodotta parti sostanzjalli minnha:

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;

In-rigward it-tieni aspett, ossija dik ta’ fonti importanti ta’ l-ghijxien ta’ l-intimat, dan hu pacifikament akkolt fis-sentenza **Nazzareno Farruga vs John Aquilina** Appell 29.4.1996 fejn kien ritenut sabiex tkun skontata l- prova ta’ importanza mill-intimat, m’ghandux ghalfejn juri li ghandu xi dipendenza totali mir-raba’ rikjest jew li dan hu ta’ imporanza assolut.

“mhux bizzejjed li jirrizulta li mir-raba’ l-inkwilin idahhal xi qligh jew jiehu xi vantagg. Jehtieg li jigi provat li r-raba’ jikkostitwixxi mhux biss mezz ta’ ghixien tieghu imma li tali mezz ikun mezz importanti ghal tali ghixien. Importanti ma jfisserx necessarju b’mod assolut, li minghajru l-inkwilin ma jkunx jista’ jghix. Pero` d-dhul mir-raba’ jrid ikun tali illi jekk l-inkwilin jigi mcahhad minnu, ikun ser ibati sensibilment fil-mezzi tal-ghixien tieghu. Ifisser allura li l- Qorti trid tistabilixxi jekk hux il-kaz li jekk is-sid jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tar-raba’, n-nuqqas ta’ l- istess raba’ jkun ifisser ghall-inkwilin tbatija u sagrificcju li

> *jaffettwa negattivament il-kwalita` tal-hajja tieghu. Dan b'mod sostanzjali anke jekk relattiv u mhux assolut".*

Issa, fil-kaz odjern, gie ippruvat illi ir-rikorrenti ghandhom bzonn genwin u in buona fede tal-propjeta' peress illi wiehed minn huthom, ossija Anthony Desira, jinsab dizokkupat u ilu hekk ghal dawn l-ahhar ghaxar snin. Madanakollu, gie anke ippruvat illi l-intimat jaghmel uzu minn dina r-raba regolarment u minnha juza parti ghall-prodott tad-dar u juza parti ohra ghall-tkabbir tal-qamh.

Ghalhekk il-Bord kostrett jaghmel l-ezami komparattiv sabiex jevalwa jekk il-kerrej ser ibaghti aktar mis-sid jekk ir-rikors jigi milqugh.

Mill-provi prodotti jirrizulta illi Anthony Desira, illi skond ir-rikorrenti, ghalih qed isiru l-proceduri odjerni sabiex l-art tigi lura f'idejn is-sidien, ilu dizokkupat ghal dawn l-ahhar ghaxar snin u, tul dawn l-ahhar ghaxar snin, ma jidhirx, mill-provi prodotti, illi Anthony Desire inbidlulu xi cirkostanzi illi setghu iwassluh sabiex ikun fi stat aghar minn dak li kien meta telaq mis-Ship Building.

Mill-banda l-ohra, jirrizulta illi fl-ghaqla meritu tal-kawza odjerna, l-intimat Francis Spiteri jaghmel uzu minn giebja kemm ghall-ghalqa meritu tal-kawza odjerna kif ukoll ghall-eghlieqi l-ohra tieghu. Apparti minn hekk, jirrizulta illi l-intimati Francis Spiteri qieghed jibbenefika minn dhul principalment beneficcji rizultat tal-qamh illi huwa jikkultiva, liema dhul ser jitnaqqasslu f'kaz illi l-art tintradd lura lir-rikrorenti.

Ghalhekk, fuq ezami komparattiv, jirrizulta illi f'kaz illi l-art tintradd lura lir-rikorrenti, il-kerrej ossija l-intimat ser ibaghti aktar konsegwenzi mir-rikorrenti, f'kaz illi huma ma jinghatax lura l-art meritu tal-kawza odjerna.

It-tieni kawzali imressqa mir-rikorrenti hija illi l-intimati itrasferew jew isullokaw il-kirja minghajr il-kunsens taghhom.

Mill-provi prodotti, ma jirrizultax ippruvat illi attwalment l-intimati qatt issullokaw jew ittrasferew l-art lill terzi.

Huwa minnu illi l-intimati, minn zmien ghal zmien, jirrikorru ghal certa Gianni Bonnici sabiex dana jahrat l-ghalqa bl-ingenji tieghu u eventwalment sabiex jahseb il-qamh illi jitla, izda huwa anke minnu illi parti mill-ghalqa tintuza sabiex ikabbur hxejjex ghad-dar u li dik il-parti l-ohra li fiha jinzera il-qamh tintuza mill-intimati u ma gietx issullokata b'xi mod lill xi terzi persuni.

Il-Bord jinnota illi kieku kien jirriuzlta illi l-ghalqa kollha kienet qed tintuza ghat-tkabbir tal-qamh u dina kienet qed tigi amministrata minn persuna ohra u mhux l-intimati, is-sitwazzjoni setghet tkun differenti. Izda, fil kaz odjern, la darba jidher illi parti mill-ghalqa qieghda tintua sabiex jitkabbru hxejjex varji, il-Bord jifhem illi ma huwiex minnu illi l-art in kwistjoni giet trafserita jew issullokata lill-terzi.

Konkluzjoni

Il-Bord

Wara illi ra il-provi kollha prodotti u sema x-xhieda tal-partijiet

Wara illi ra is-sottomissjonijet ta’ l-abbli difensuri tal-partijiet, jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi, filwaqt illi jilqa l-eccezzjonijiet ta’ l-intimati kif mressqa, jichad it-talbiet attrici.

Kull parti ghandha tbaghti l-ispejjez taghha.

< Sentenza Finali >

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