Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri - Għawdex)

Imhallef Dr. Anthony Ellul

Appell numru: 3/2012 AE

Seduta tal-Gimgha, 3 ta' Marzu 2017

Alan Salemon Journo (appellant)

Vs

Agnes Cauchi u Lewis Cauchi għal kwalunkwe interess illi jista' jkollu (appellati)

1. **Din hija kawża għar-ripreża tal-pussess ta' għalqa imqabbla.**

2. Fir-rikors promutur tiegħu tal-4 ta' Ottubru 2012 ippreżentat quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' Għall-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna, l-attur spjega li għandu biċċa raba magħrufa bħala "*Ta' Dun Nastas*" fil-limiti tas-Sannat, Għawdex, imqabbla lill-konvenuta Agnes Cauchi. Fl-ewwel lok sostna li mhix qed titħallas il-qbiela dovuta, fit-tieni lok sostna li l-għalqa mhix qed tinħadem (jew qed tinħadem in parti u sporadikament), u fit-tielet lok qal li huwa jixtieq jibda' jħawwel is-siġar taż-żebbuġ fiha sabiex ikun jista' jagħsar iż-żejt. Għalhekk talab li jiġi awtorizzat jirriprendi l-pussess tar-raba in kwistjoni.

3. Fir-risposta tagħhom tas-26 ta' Ottubru 2012 il-konvenuti wieġbu biex jgħidu li t-talba hija infondata.

4. Fis-sentenza li ingħatat fl-10 ta' Ġunju 2016, il-Bord fl-ewwel lok osserva li ma nġabitx prova li l-attur kien talab bil-miktub il-ħlas għall-qbiela dovuta ta' mill-inqas żewġ skadenzi, fit-tieni lok irriżultalu li l-art qegħda fil-fatt tinħadem, u fit-tielet lok dehrlu li l-grad ta' bżonn rikjest skont il-liġi sabiex sid ta' proprjeta` ikun jista' jirriprendi l-pussess tar-raba tiegħu ma ġietx sodisfatta f'

dan il-każ. Għalhekk ċaħad it-talba tal-attur għar-ripreża tal-istess raba. Bl-ispejjeż kontra tiegħu.

5. L-attur ħassu aggravat b' din id-deċiżjoni u għalhekk fit-30 ta' Ġunju 2016 intavola appell quddiem din il-qorti.

6. L-aggravju tal-attur appellant Alan Salemon Journo:

- Il-Bord ma ħax in konsiderazzjoni l-fatt li l-konvenuti qegħdin jużaw tomnejn raba' għall-ħtiġijiet personali tagħhom biss u mhux sabiex ikabbru l-uċuħ ħalli jkollhom dħul personali. Dan mhuwiex użu agrikolu leġittimu minn bonus paterfamilias li jiġi tutelat minn liġi speċjali.

- Il-Bord iddubita l-intenzjonijiet tiegħu tant li kważi wasal biex isejħilhom messa in xena sabiex jipprova jieħdu r-raba f'idejh. Jaċċenna għall-kumment tal-Bord li fil-ġnien li għandu mad-dar tiegħu m'hemm l-ebda siġra taż-żebbuġ, u li parti kbira tal-art madwar id-dar hi meħuda bi *swimming pool*. F' dan ir-rigward jgħid li l-ġnien ta' mad-dar ilu hemm snin twal u għandu bosta siġar kbar, filwaqt li s-*swimming pool* saret meta akkwista siegħ raba'. Jgħid ma kienx hemm l-ispazju meħtieġ la fil-ġnien u lanqas fl-art li intużat biex għamel is-*swimming pool* sabiex iwettaq il-proġett li għandu f' moħħu. Jaċċenna wkoll għall-fatt illi filwaqt li l-Bord ikkummenta illi huwa jrid jirriprendi l-art sabiex jikkoltivaha bħala delizzju u mhux biex itejjeb il-kundizzjoni finanzjarja tiegħu, ma kkunsidrax ukoll il-fatt li l-konvenuti stess ukoll m'għandhomx ħtieġa finanzjarja sabiex jaħdmu r-raba in kwistjoni, u li qed jużawh biex ikabbru l-ħtiġijiet personali tagħhom u bħala delizzju.

7. Il-konvenuti appellati Agnes u Lewis Cauchi wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

8. Provi relatati mal-aggravju tal-attur appellant:

Verżjoni tal-attur:

Fix-xiehda tiegħu tat-13 ta' Ġunju 2014[1] l-attur Alan Salemon Journo qal li kien xtara d-dar tiegħu fis-Sannat, Għawdex, ħamsa u għoxrin sena qabel. Xi żmien wara li xtara d-dar akkwista biċċa art madwara fejn illum għandu *swimming pool*. Imbagħad fis-sena 2012[2] akkwista l-art in kwistjoni, okkupata mill-konvenuti. Huwa jrid jieħu lura l-pussess ta' din l-art għaliex qed jallega li għandu f' moħħu proġett agrikolu.

Spjega li sa minn meta hu u martu xtraw id-dar fis-Sannat kellhom ix-xewqa li eventwalment jirtiraw Għawdex u jiddedikaw ruħhom għall-koltivazzjoni tas-siġar taż-żebbuġ u għall-produzzjoni taż-żejt "*extra vergine*" taż-żebbuġ*:*

> *"…when I bought the house I was saying this with my wife, we had the vision to retire in Gozo. I'm retiring next year, which I will be sixty five (65) and I would like to do, to grow only trees and do all olio extra vergine biologic from Gozo, hundred per cent (100%) Gozitan. This is my vision and that is what I would like to do, that's it…..I had been working on it a long time this idea in my mind and my wife's which she is a very* (good) *gardener, she always been into it, because I'm in fashion business and when I stop I want to do this, that's it."*

Mistoqsi dwar dan l-allegat proġett agrikolu li għandu f' rasu, u jekk għandux esperjenza fil-koltivazzjoni taż-żebbuġ, huwa wieġeb li għandu, *"a friend in Tuscany"* involut fil-produzzjoni taż-żejt taż-żebbuġ li ilu jħajru biex jidħol f' dan il-qasam hu ukoll, u qal li ta' kull sena imur jaqta' ż-żebbuġ miegħu. Qal ukoll li fl-imgħoddi Għawdex kellu ħafna siġar taż-żebbuġ "*So this is the perfect, the perfect place to do it*."

Verżjoni tal-konvenuti:

Il-konvenut Lewis Cauchi fix-xiehda tiegħu tat-22 ta' Frar 2013[3] qal li kien jaħdem mal-gvern iżda llum huwa irtirat. Qal li r-raba' in kwistjoni, li qabel kienet mikrija lil nies il-mara tiegħu, ilu jaħdimha wieħed u għoxrin sena. Qal li minn dak li jipproduċi (isemmi l-patata, ful, basal, piżelli, lumi, larinġ eċċ) ma jbiegħ xejn għaliex kollox jintuża għall-użu personali tal-familja.

---

[1] Fol 45-54.
[2] Is-sena li intavola l-proċeduri odjerni.
[3] Fol 16-30.

Il-konvenuta Agnes Cauchi fix-xiehda tagħha l-10 ta' Jannar 2014[4] qalet li għandha *supermarket* żgħir u ilha bih xi għaxar snin. Dwar l-art in kwistjoni qalet li oriġinarjament kienet mikrija lil missierha imbagħad is-sid kien dawwarha fuqha. Ikkonfermat li r-raba' jinħadem minn żewġha u l-prodotti jużawhom għall-konsum tagħhom u tal-familja tagħhom.

Fl-affidavits tagħhom[5] qalu li din ir-raba' iservi mhux biss ta' żvog għalihom iżda jifforma parti importanti mill-għixien tal-familija tagħhom, għaliex fih ikabbru l-ħxejjex u l-frott li jkollhom bżonn. Jikkalkolaw illi kieku kellhom jixtru mill-ħanut il-prodotti agrikoli li jkabbru f'dan ir-raba għandhom mill-inqas għaxar euro (€10) kuljum.

9. Konsiderazzjoni ta' din il-qorti:

Din il-qorti, wara li eżaminat il-provi kollha prodotti, wara li rat id-deċiżjoni appellata u wara li qieset l-aggravji tal-appellant u r-risposta relattiva tal-appellati, tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet/ kunsiderazzjonijiet:

- L-Artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199 (Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba) u l-*proviso* relattiv jipprovdu hekk:

  > *"Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera[6] jekk sid il-kera jipprova li jeħtieġ ir-raba biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment għal perjodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni."*
  >
  > ...
  >
  > *Iżda ċ-ċirkostanza msemmija fil-paragrafu (a) ma tkunx raġuni biżżejjed biex jiġi milqugħ ir-rikors ta' sid il-kera, jekk il-kerrej jipprova li r-raba in kwistjoni jkun fonti importanti tal-għixien tiegħu u tal-familja tiegħu u jekk il-Bord ikun sodisfatt li l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jiġi milqugħ."*

- Jirriżulta għalhekk minn din id-disposizzjoni illi biex sid ta' art agrikola jirnexxilu jirriprendi l-pussess tagħha mingħand l-inkwilin:

[4] Fol 40-41.
[5] Affidavit ta' Agnes Cauchi, fol 60-61; Affidavit ta' Lewis Cauchi, fol 66-67.
[6] rikors ta' sid il-kera biex jieħu lura l-pussess tal-art.

(i) fl-ewwel lok irid jipprova a sodisfazzjon tal-Bord li hu jew xi membru tal-familija tiegħu għandu bżonnha għal skopijiet agrikoli għal perjodu ta' mhux inqas minn erba' (4) snin konsekuttivi mid-data tat-terminazzjoni;

(ii) jekk jiġi ppruvat dan il-bżonn, il-Bord imbagħad irid jara jekk ir-raba' hux fonti importanti tal-għixien tal-kerrej u tal-familja tiegħu; u

(iii) jekk jiġi hekk pruvat, il-Bord irid ikun sodisfatt li f' każ li jilqa' t-talba tas-sid għar-ripreża tal-fond, il-kerrej mhux ser ibati aktar minn dak li kien ser ibati s-sid tal-kera f' każ li t-talba tiegħu tiġi miċħuda.

- Fl-ewwel parti tal-aggravju tiegħu, l-appellant jargument li r-raba' qegħda tintuża mill-appellati għall-htiġijiet personali u biex ibiegħuh fis-suq. Il-fatt li l-intimati ma jbiegħux fis-suq dak li jkabbru fir-raba', ma jfissirx li m'għandhomx jedd għall-protezzjoni taħt il-liġi speċjali. Din mhijiex kondizzjoni sabiex l-inkwilin ikun jista' jiddefendi ruħu f'kawża ta' din ix-xorta. Mill-provi rriżulta li l-intimati jużaw ir-raba' għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, inkluż xi siġar tal-frott. Il-fatt li dak li jkabbru jużawh għalihom personali jfisser li m'għandhomx bżonn jixtru l-prodott. Dan ovvjament ifisser li jibqgħalhom iktar *disposable income* fil-but. Mela din l-attivita' hi fonti għall-għixien tal-inkwilini u l-familja tagħhom. Ovvjament hi kwistjoni oħra jekk hijiex fonti mportanti, materja li tigi trattata jekk jiġi sodisfatt l-ewwel rekwiżit li hu li sid il-kera *"(….) jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli"*.

- L-attur għamel riferenza għas-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' fil-kawża fl-ismijiet: **Vivien Cassar Desain et Carmel Vella** tat-2 ta' Ottubru 2008 u jgħid li ntqal li hu leġittimu illi sid ta' art jitlob ir-ripreża tagħha biex jeżerċita d-delizzju tiegħu. F'dak il-każ kull wieħed mill-atturi kien sid ta' parti diviża mir-raba' mqabbel lill-konvenut u l-kawżali tal-bżonn għall-użu personali kienet ibbażata fuq il-premessa li kienu jinħtieġu l-art għal skopijiet agrikoli sabiex tiġi kkultivata minn wieħed minnhom. L-inkwilin fil-fatt spjega illi kien qiegħed jitlob ir-ripreża tal-art biex ikun jista' jkabbar il-passatemp tiegħu ta' koltivazzjoni ta' għeneb u tagħsir għal

produzzjoni tal-inbid. Sid il-kera spjega li b'iżjed art seta' jkabbar iżjed dwieli. Il-Bord ikkumenta illi dawn il-fatti, "*ma jnaqqsu xejn mill-fatt li hu jrid ir-raba' għal 'skopijiet agrikoli'*" u fil-fatt irritijena illi sid ta' biċċa art "*għandu kull dritt li jitlob li jieħu raba lura għall-bżonn personali tiegħu sabiex ikun jista' jkabbar id-delizzju tiegħu*".[7]

- Pero' jrid jirriżulta li l-allegat proġett huwa fil-fatt wieħed veru u reali.

- Il-qorti tistqarr li hemm ċertu kontradizzjoni fir-raġunar li għamel il-Bord, fis-sens li fl-ewwel lok qal li t-talba ghar-ripreża tal-art, "*(….) ma hix iżjed minn messa in xena f'tentattiv li jieħdu r-raba' in kwistjoni f'idejhom*", iżda ftit wara qal li "*(….) l-indikazzjonijiet huma li huwa jixtieq jibda jikkoltiva ż-żebbuġ bħala deliżju, biex jokkupa l-ħin liberu li se jkun disponibbli għalih meta jirtira mix-xogħol*". Madankollu, l-Bord ma kienx sodisfatt li l-attur ried lura l-art biex fiha jikkoltiva s-siġar taż-żebbuġ. Fil-fatt il-Bord anke aċċenna għall-fatt li fil-ġnien li jifforma parti mid-dar tal-attur mhemmx siġar taż-żebbuġ u wkoll għall-fatt li l-art li xtara sussegwentement ikkonvertiha f' *swimming pool*. Il-Bord deherlu li dan jimmilita kontra l-allegazzjoni tal-attur li hu u martu għandhom għal qalbhom t-tkabbir ta' siġar taż-żebbuġ u tagħsir għall-produzzjoni taż-żejt taż-żebbuġ.

- Anke kieku din il-qorti kellha taċċetta r-raġuni li jagħti l-attur fir-rikors tal-appell tiegħu, u cioe` li l-ispazju disponibbli fil-ġnien ta' mad-dar u fl-art li intużat għall-*iswimming pool* ma kienx biżżejjed għall-proġett li kellu f' moħħu, u anke kieku din il-qorti kellha tieħu wkoll in konsiderazzjoni l-fatt li l-attur jgħix barra minn Malta u għalhekk ma kellux l-opportunita` jesperimenta b' xi ftit siġar taż-żebbuġ fil-ġnien li għandu mad-dar, xorta jibqa' l-fatt li l-attur (li jaħdem fl-industrija tal-moda) naqas li jipprova sodisfaċentement li għandu bżonn l-art in kwistjoni għal dan il-proġett taż-żebbuġ allegat minnu. L-unika "prova" li ressaq hi x-xiehda tiegħu.

[7] Il-Bord pero`f' tali każ kien imbagħad irritjena illi l-provi li ressqu <u>l-atturi l-oħra</u> ma ssodisfawhx illi r-raba riduh biex jaħdmuh personalment jew għal xi membru tal-familja. Qal kienu l-atturi <u>kollha</u> li kellhom jagħtu tali prova ladarba kull wieħed minnhom kien sid ta' parti diviża mir-raba imqabbla lill-konvenut.

Għalkemm qal li għandu "*a friend in Tuscany*" involut fil-koltivazzjoni taż-żebbuġ, u li ta' kull sena jmur jaqta' ż-żebbuġ miegħu, u li dan allegatament ħajru biex jibda' jikkoltiva hu ukoll iż-żebbuġ f' Għawdex, dan kollu ma ġie sostanzjat bl-ebda mod. Lanqas m'hemm prova li per eżempju fil-mori tal-proċeduri kien irtira u ġie jgħix Għawdex. Dan minkejja li f'Ġunju 2014 xehed li fi żmien sena kien ser jirtira u kien proprju għalhekk li ried jieħu lura l-pussess tal-art. Il-qorti m'għandhiex dubju li minn tomnejn raba', li hu l-kejl tal-art oġġett tal-kawża, ma jistax isir xi proġett industrijali ta' produzzjoni ta' żejt. Jekk min-naħa l-oħra l-argument hu li dan ser ikun id-delizzju tal-appellant ladarba jirtira, din pjuttost hi xewqa. Hekk per eżempju mhemmx prova li l-attur diġa' jikkoltiva siġar taż-żebbuġ, kif kien il-każ fuq ċitat. Iċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huma ferm differenti minn dawk tal-kawża fuq imsemmija, fejn sid il-kera kien diġa' qiegħed jagħmel l-attivita' f'art oħra li kellu. Mhux hekk fil-każ in eżami. Lanqas m'hemm prova li l-appellant irtira u li residenti permanenti f'Għawdex. Il-bżonn għall-użu personali m'għandux ikun bżonn ipotetiku.

- Ladarba l-attur ma rnexxilux iressaq prova sodisfaċenti dwar il-bzonn, mhuwiex il-każ (kif qal tajjeb il-Bord) li jiġu mistħarrġa ż-żewġ rekwiżiti l-oħra, u cioe` (i) jekk ir-raba' in kwistjoni hux fonti importanti għall-konvenuta Agnes Cauchi u għall-familja tagħha; u (ii) jekk f'każ li tintlaqa' t-talba tal-attur għar-ripreża tal-fond, hix ser tbagħti aktar il-konvenuta minn dak li kien ser ibagħti l-attur f' każ li t-talba tiegħu tiġi miċħuda.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell, bl-ispejjeż kontra l-appellant.

Imhallef Dr. Anthony Ellul