Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri – Ghawdex)

Imhallef Anthony Ellul

Illum il-Gimgha 23 ta’ Gunju 2017

Appell numru: 2/2010

Louis Bezzina **(appellat)**

Vs

Joseph Axiak **(appellant)**

B’sentenza tat-13 ta’ Ottubru, 2016 il-Bord Dwar il-Kontroll ta’ Kiri ta’ Raba’ ghall-Gzejjer ta’ Ghawdex u Kemmuna laqa’ talba tal-attur sabiex ma jgeddidx il-kirja ta’ zewg porzjonijiet raba’ maghrufin bhala Tat-Torri sive Ta’ Fejn it-Torri fi Triq l-Gharb, fil-limiti tal-Ghasri, Ghawdex, wahda b’kejl ta’ 680 metri kwadri u l-ohra 796 metri kwadri. It-talba ghar-ripreza tal-pussess tar-raba’ kienet milqugha b’effett mill-iskadenza tas-17 ta’ Awissu, 2017. Il-Bord innomina wkoll lill-perit Guido Vella u lil Anthony Borg sabiex jirrelataw dwar il-kumpens li ghandu jithallas lill-inkwilin. Il-kawzali ghar-ripreza tal-art kienet li l-attur ghandu bzonn ir-raba’ ghall-uzu tieghu peress li hu rahhal u jrid jikkoltiva din l-art ghall-maghlef.

1. Il-konvenut appella mis-sentenza fejn argumenta li:
   i. L-attur ma tax prova tal-bzonn
   ii. Ir-raba’ hi fonti importanti ghall-ghixien tal-inkwilin.
   iii. Ghal dak li jirrigwarda l-hardship, il-massimu li rahhal b’ghexieren ta’ eluf ta’ Euro ta’ turnover kienu €116 fis-sena. Dan zgur m’huwiex hardship.

   Il-konvenut talab lil din il-qorti:

   "Ghaldaqstant, l-esponent filwaqt illi jaghmel riferenza ghall-provi kollha gja prodotti u jirrizerva li jressaq kull prova ohra skont il-ligi, jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti tal-Appell joghgobha:

- *Tirrevoka s-sentenza appellata msemmija billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimat appellant fit-totalita taghhom, tichad it-talbiet tar-rikorrenti appellat bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu".*

2. L-attur wiegeb li m'hemmx raguni ghalfejn din il-qorti ghandha tilqa' l-appell tal-konvenut.

3. Skont l-artikolu 4 tal-Kap. 199, wiehed mill-kazijiet meta sid il-kera jista' jitlob lill-Bord l-awtorizazzjoni sabiex ma jgeddidx il-kirja hu meta:

   "jehtieg ir-raba' biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment ghal perjodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni……

   Izda c-cirkostanza fil-paragrafu (a) 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 tal-ghajxien 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".

4. Ir-raba' oggett tal-kawza tikkonsisti f'zewg porzjonijiet raba' fil-limiti tal-Ghasri, Ghawdex b'kejl komplessiv ta' cirka 1,476 metri kwadri, cjoe' ftit iktar minn tomna.

5. Kif tajjeb qalet din il-qorti fis-sentenza ***Giovanna Spiteri et vs Loreto Zerafa et*** tad-9 ta' Lulju 2008:

   "Huwa magħruf illi sabiex wieħed jirnexxi f'talba simili għar-ripresa ta' art agrikola biex tinħadem mir-rikorrenti jew xi membru tal-familja tiegħu, jenħtieġ li jiġu sodisfatti tliet rekwiżiti, u ċioe' illi:

   (i) is-sid irid jipprova l-bżonn tiegħu;

   (ii) jekk jiġi pruvat dan il-bżonn, il-Bord jara jekk id-dħul mir-raba jikkostitwix fonti mportanti għall-għixien ta' l-inkwilin, u

   (iii) f'każ affermattiv il-Bord irid imbagħad jiżen il-hardship rispettiv tal-partijiet u jara min minnhom jista' jbati l-iktar jekk it-talba tiġi aċċettata nkella rifjutata".

6. Fis-sentenza l-Bord ikkonkluda li l-attur kien ta prova tal-ewwel element, fis-sens li hu rahhal b'merhla tal-fuq minn mitt baqra tal-halib u laham. Zied li r-razzett tal-attur imiss ma' wahda mill-ghelieqi oggett tal-kawza, u li biex imantni l-merhla ghandu bzonn kwantita kbira ta' maghlef li qieghed ikabber fl-ghelieqi tieghu. Ghalkemm id-daqs taz-zewg ghelieqi mhuwiex ser jipprovdih b'kwantita kbira ta' maghlef:

   "…. l-fatt li dan ir-raba' huwa konvenjentement qrib hafna tar-razzett tar-rikorrent, m'hemmx dubju li dan ikun jista' jaghmel l-ahjar uzu possibbli minnu biex jiehu l-

massimu li dik l-art tkun tista' tipproduci, filwaqt li jikkontrolla l-kwalita' ta' tiben tieghu".

7. Min-naha l-ohra l-Bord ikkonkluda li l-konvenut ma kienx ta prova li r-raba' kienet fonti importanti tal-ghixien tieghu u tal-membri tal-familja tieghu. Il-Bord osserva li:

- Il-konvenut registrat bhala *part-time employee* ta' martu fi kiosk li minnu jbieghu l-gelati;
- Martu ghandha impieg *full-time*. Iben il-konvenut ukoll impjegat full-time;
- Il-konvenut ma ta l-ebda prova tal-qliegh li ghandu mill-bejgh ta' gelati;
- Il-konvenut ma ta l-ebda valur tal-prodott li jiehu mir-raba';

8. Ghal dak li jirrigwarda l-bzonn tal-attur, il-qorti hi tal-fehma li l-fatt li mir-raba' oggett tal-kawza ser jigbor bejn sitt u ghaxar balal tiben, ma jfissirx li l-ewwel element mhuwiex sodisfatt. Ir-ragonevolezza tal-bzonn li ghalih irrefera l-konvenut fir-rikors tal-appell[1], ma jiddependix mill-ispiza li jrid jaghmel l-attur sabiex jixtri dak l-ammont ta' balal tiben. Fir-rigward tal-ewwel element, dak li kellu jipprova l-attur hu li ghandu bzonn ir-raba' sabiex juzaha ghal skop agrikolu. Bzonn li jrid ikun genwin. Fil-fehma tal-qorti mill-provi li tressqu l-Bord kien altru milli gustifikat li jikkonkludi li l-attur issodisfa l-element tal-bzonn, u dan meta tqies li:

   i. L-attur hu rahhal u jrabbi numru kbir ta' baqar vicin fejn jinsabu l-ghelieqi oggett tal-kawza;
   ii. Kull sena ghandu spejjez ta' eluf ta' ewro ghax-xiri ta' maghlef u gwiez.
   iii. L-attur ghandu persuni li ghandhom raba' f'Ghawdex li fiha jkabbru l-maghlef li eventwalment jbieghu lill-attur (ara per ezempju affidavit ta' Joseph Sultana, Joseph Farrugia u Mario Camilleri);
   iv. L-attur stess ghandu diversi porzjonijiet raba' li fihom ikabbar il-maghlef. Sahansitra jimporta maghlef mill-Italja;

   Hu ovvju li b'dik id-daqs ta' merhla, iktar l-attur ghandu raba' iktar ikun *self-sufficient*. Dan irrispettivament tad-daqs tar-raba'. Il-bzonn tar-raba' ghall-skop agrikolu hu altru minn reali. Hu veru li b'dawn iz-zewg porzjonijiet raba' l-attur ser ikun qieghed jiffranka ftit li xejn spejjez. Madankollu dan mhu tal-ebda konsegwenza fuq il-bzonn tal-art ghall-skop agrikolu. Semmai jista' jkun ta' konsegwenza meta wiehed jigi biex jezamina l-element tal-*hardship*. Fuq bazi ta' prababbilta meqjusa l-attivita mdaqqsa li ghandu l-attur ta' trobbija ta' baqar, meta jiehu lura r-raba' oggett tal-kawza ser ikun qieghed jaghmel uzu

[1] *"Dwar ir-ragonevolezza tat-talba, skont l-istess Bezzina, jirrizulta illi f'sena tajba ta' xita l-art de quo tipproduci bejn 6 sa massimu 10 bala tiben. Dana meta hu stess stqarr illi biex jikri tomna raba' li hija tajba ghat-tiben kull ma jhallas huwa minn Lm30 sa Lm50 fis-sena. Minkejja illi l-Bord ukoll jaghmel riferenza ghal tali xhieda, l-Bord jaghzel li jiskarta totalment l-element tar-ragonevolezza anke jekk minn din ix-xhieda johrog li din ir-raba' fiha valur agrikolu ghall-atutr ta' massimu ta' Lm50".*

minnha ghall-skop agrikolu bl-istess mod li juza' raba' ohra li diga' ghandu fil-pussess tieghu. Issa jkabbarx qamh, silla jew *ryegrass* hu mmaterjali ghaliex kollu jintuza bhala maghlef ghall-baqar. Ghalkemm il-konvenut argumenta li ryegrass ma jikbirx f'Malta u Ghawdex, mhux hekk qal l-attur (fol. 661). Il-konvenut isostni wkoll li l-attur mhux ser ikun qieghed ikabbar it-tiben ghaliex diga' jinsab moqdi. Din hi biss presunzjoni tal-konvenut. Ghalhekk il-qorti ma tistax taqbel mal-konvenut li l-bzonn mhuwiex ragonevoli jew li hu kapriccjuz.

9. Ghal dak li jirrigwarda t-tieni element, il-ligi timponi li l-inkwilin ghandu l-oneru li jipprova li r-raba' hi fonti importanti tal-ghixien tieghu u l-familja. Hawnhekk l-enfazi hi fuq il-kliem *'fonti importanti'*, fis-sens li jekk jigi mcahhad minn dak il-mezz ta' dhul ibati konsiderevolment fil-mezzi tal-ghixien tieghu.

10. Skont ma qal il-konvenut, il-prodott li jiehu mill-ghelieqi juzah ghall-konsum personali tal-familja tieghu. Jekk din ir-raba' hi fonti importanti ghall-ghixien tal-konvenut u l-familja tieghu, il-qorti ma tifhimx kif meta fis-16 ta' Ottubru 2015 sar l-access irrizulta li:

- Wahda mill-ghelieqi ma kinitx mahduma u, *"hemm hafna haxix hazin. L-intimat qed ighid li dana hemm zergha minn tas-sena l-ohra, minn ta' Mejju li ghadda u li pero' dana ma nqatax ghax min kellu jaqta' ghadu ma giex"*.
- L-ghalqa l-ohra kien hemm, *"…. parti minnha sunflower niexef u l-partijiet l-ohra tidher li hja gmiem"*.

L-access sar dakinhar tas-seduta tal-15 ta' Ottubru, 2015. Hu evidenti li l-konvenut gie sorpriz bit-talba li ghamel l-attur, u fil-fatt oggezzjona li jsir access bl-iskuza li ser jizdiedu l-ispejjez. Pero' minn dak l-access irrizulta kif ma kien hemm xejn mizrugh fir-raba' minkejja li kien ix-xahar ta' Ottubru. Dawn huma kollha ndizji kontra t-tezi tal-konvenut. Dak li ra l-Bord waqt l-access hu ferm differenti mid-difiza tal-konvenut:

> *"3. Illi l-istess esponenti jahdem dawn l-ghelieqi minn fejn jassigura l-ghixien ghall-familja tieghu u dana stante li l-istess esponenti ma ghandu ebda impieg iehor u l-uniku mod kif huwa jghajjex lill-familja tieghu huwa billi jikkoltiva prodotti agrikoli"* (twegiba a fol. 9).

Jekk ir-raba' hi tant importanti ghall-konvenut, fuq bazi ta' probabbilta kienet tkun mahduma u mizrugha fix-xahar ta' Ottubru. F'dan ir-rigward hemm ukoll ritratti mehmuza mal-affidavit tal-attur, li juru r-raba' mhux indukrata .

11. Wara dak l-access il-konvenut qal li r-raba' hi baghli u ghalhekk, *"… jiddependi totalment mill-ilma tax-xita u li ghalhekk jinhadem biss fix-xhur li suppost huma bl-ilma"* (ara rikors a fol. 675). Pero' l-access sar f'Ottubru u

mhux matul ix-xhur tas-sajf, u ghalhekk il-logika tghidlek li r-raba' kellha tkun mahduma jekk hi tant importanti ghall-ghixien tal-familja Axiak. Dan apparti li minn dak stess dikjarat mill-konvenut, kull sena hemm xhur shah meta fir-raba' ma jkun hemm xejn mizrugh minhabba li m'hemmx sors ta' ilma. Il-qorti zzid ukoll li l-konvenut stess xehed li jkun hemm drabi meta jizra' z-zergha li mbaghad ibieghha. Mistoqsi b'liema prezz, wiegeb: *"Daqqa hamsin (50)[2], daqqa tmenin (80), skont is-suq"*.

12. Irrizulta wkoll li l-konvenut ghandu raba' ohra registrat f'ismu (ara deposizzjoni ta' Carmelo Theuma a fol. 539). Pero l-konvenut xehed li apparti r-raba' oggett tal-kawza, raba' iehor li ghandu fil-pusses tieghu hi biss dik li tidher fir-ritratt a fol. 542. Zied li dik l-ghalqa fiha kejl ta' xi hames (5) sighan, li jfissru madwar 935 metri kwadri. Ghalqa li altru milli hi kbira bizzejjed sabiex fiha wiehed jizrgha l-hxejjex li jistghu jitkabbru f'raba' baghli u li jintuza ghall-bzonnijiet tad-daqs ta' familja li ghandu l-konvenut.

13. Hu minnu li mill-provi rrizulta li iben il-konvenut ghadu jghix mal-genituri. Pero' rrizulta wkoll li ghandu impieg full-time. Ghalkemm il-konvenut ghandu zewgt itfal, dawn huma maggorenni u ma jirrizultax li huma dipendenti fuqu.

14. Inoltre, rrizulta wkoll li fis-snin 2011 sa 2013 il-konvenut applika mad-Dipartiment tal-Agrikoltura ghall-ghoti ta' sussidju, u rcieva hlas fuq erba' ghelieqi (inkluz it-tnejn li huma oggett tal-kawza) b'total ta' **€371.46**. Somma li l-qorti tikkunsidraha bhala insinifikanti meta tikkunsidraha li thallset ghal tlett snin shih u fir-rigward ta' erba' ghelieqi.

15. Ghal dak li jirrigwarda d-dhul, il-konvenut ipprezenta Formola ta' Aggustament tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni ghas-sena Stima 2014, Sena Bazi 2013. Fiha hemm dikjarat il-qliegh li ghamlet martu:

    i. Mill-impjieg…… €8,973;
    ii. Min-negozju…..€6,670;

    b'total ta' €15,643. Pero' ma nghata l-ebda taghrif dwar dhul iehor li kellhom min-negozju fis-snin ta' qabel. Lanqas per ezempju ma pprezentaw kotba tal-kummerc.

16. Il-konvenut u martu qalu li n-negozju ezercitat mill-mobile kiosk hu ta' binhom. Meta Jason Axiak, iben il-konvenut, xehed kien evidenti li ftit li xejn jaf dwar dan in-negozju. Dan apparti li:-

    i. Il-licenzja tal-kummerc hi f'isem mart il-konvenut;

[2] Ewro.

ii. Il-konvenut registrat bhala impjegat part-time ta' martu u dan sa mill-14 ta' Awissu, 2005 (fol. 221);
iii. Fl-atti hemm ukoll kopja tal-logbook tat-trukk ABN 394, li hu l-mobile kiosk li jidher fir-ritratti LB4 (fol. 42), registrat f'isem il-konvenut;
iv. Ma tressqet l-ebda prova dokumentarja li n-negozju hu ta' binhom;
v. Mill-provi rrizulta li binhom ghandu impieg full-time;

F'kull kaz l-mod kif xehedu Jason Axiak u mart il-konvenut ma jikkonvinci xejn lill-qorti li n-negozju hu ta' Jason Axiak. Hekk per ezempju:

(i) **Jason Axiak** - lanqas ma kien jaf in-numru ta' registrazzjoni tat-trukk; ghalkemm qal li l-familja kollha tghinu ma qalx kemm jahdmu sighat; u mistoqsi kemm hu d-dhul min-negozju, wiegeb *"I am not sure"*.
(ii) **Mary Axiak** – qalet li lanqas biss taf li thaddem lil zewgha part-time; qalet li apparti l-impieg full-time fil-lukanda Cornucopia ma taghmilx xoghol iehor meta mill-prova rrizulta li l-konvenut hu registrat bhala impjegat part-time maghha.

Min juri ekonomija mal-verita ma jistax jippretendi li ser jitwemmen mill-gudikant, u hekk gralhom il-konvenut u l-membri tal-familja.

17. Dawn il-konsiderazzjonijiet ma jhallu l-ebda dubju lill-qorti li r-raba' oggett tal-kawza mhijiex fonti importanti ghall-ghixien tal-konvenut u l-familja tieghu. Fil-fehma tal-qorti l-Bord ma setax ikun sodisfatt li r-raba' in kwistjoni hu *"fonti importanti tal-ghajxien tieghu u tal-familja tieghu"*.

18. Ghal dak li jirrigwarda t-tielet aggravju, dan hu relatat mal-element tal-*hardship*. Mis-sentenza tal-Bord hu evidenti li ma esprimitx ruhha dwar dan l-element, proprju minhabba li l-kovenut ma ssodisfax it-tieni element. Ghalhekk ghamel sew il-Bord meta fis-sentenza qal:

> *"Konsegwentement ma jibqa' ghalhekk ebda htiega li jigi ndagat ir-rekwiziti rimanenti tal-hardship rispettiv tal-partijiet, sabiex tkun tista' tirnexxi talba ghar-ripreza bbazata fuq din ir-raguni"*.

Ladarba l-konvenut ma tax prova li r-raba' hi fonti importanti ghall-ghajxien tieghu u l-familja, ma kien hemm l-ebda skop li l-Bord jikkunsidra t-tielet element. Ghaldaqstant, l-argumenti li ghamel il-konvenut fir-rigward tal-hardship huma kollha rrilevanti.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant.

Tordna li r-Registratur jibghat l-atti lura quddiem il-Bord sabiex jissokta bis-smiegh dwar il-kumpens li jista' jkun dovut lill-konvenut.

(ft.) Anthony Ellul

Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb

D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur