Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 24/1997

Francis Zammit u Michael sive Mikiel Zammit (appellanti)

Vs

Joseph sive Guseppi Zammit u b'digriet tal-1 ta' Dicembru 2000 saret trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Joseph Zammit, Paul Zammit, Anthony Zammit, Raymond Zammit, Emanuel Zammit u Rosanna mart Emanuel Camilleri wara l-mewt tal-intimat (appellat)

3 ta' Lulju, 2017.

1. B'sentenza tat-18 ta' Frar, 2015 il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' cahad it-talba tar-rikorrenti sabiex jiehdu lura l-pussess ta' tlett porzjonijiet raba' fil-Karwija, limiti ta' Hal Safi ghall-uzu personali.

2. Fis-sentenza l-Bord ikkonkluda li:

   i. L-element tal-bzonn gie ppruvat peress li mhijiex talba frivola u bazata fuq il-fatt li r-rikorrent diga' jaghmel uzu minn artijiet ohra biswit l-art in kwistjoni u *"…. ghalhekk ikun utli ghalih illi jkollu uzu minn dina l-ghalqa wkoll"*.

   ii. *"Jirrizulta mill-assjem tal-provi, illi ghalkemm it-tlett ahwa Paul, Raymond u Joseph ilkoll jahdmu f'xoghol li mhux relatat direttament mal-biedja, it-tlieta li huma jaghmlu uzu kontinwu tal-art meritu tal-kawza odjerna, li maghha jidher illi ghandhom artijiet aggacenti u jikkoltivawha regolarment b'mod illi mill-uzu ta' tali ghalqa huma jippercepixxu introjtu, kemm finanzjarju kif ukoll ta' hxejjex ghad-dar.*

   Ghalhekk, ghalkemm jirrizulta bic-car illi minghajr l-artijiet meritu tal-kawza odjerna, l-intimat ma humiex ser imutu bil-guh, certament tali artijiet ighinu lill-intimati sabiex ikampaw mal-hajja ta' llum.

   Ghalhekk, l-ewwel element ossija dik tal-fonti importanti ta' l-ghixien, jirrizulta ippruvat ghalkemm jirrizulta wkoll illi l-ahwa Zammit ghandhom introjti ohra".

   iii. Ghalkemm ir-rikorrenti jahdmu bhala *full time farmers* u ghandhom fil-pussess taghhom madwar ghoxrin tomna raba', ir-raba' oggett tal-kawza, *"…. huma aktar importanti ghall-intimati mir-rikorrenti u ghalhekk, certament, f'kaz illi dana l-Bord jordna illi l-artijiet jintraddew lura lir-rikorrenti, l-intimati ser ibaghatu ferm aktar mir-rikorrenti"*.

3. Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza. L-aggravju taghhom hu dwar l-apprezzament tal-provi.

4. L-intimati wiegbu li s-sentenza tal-Bord hi gusta u ghandha tigi kkonfermata.

Konsiderazzjoni.

5. Il-qorti tibda biex tosserva li:

   i. Ma kienx hemm bzonn li l-Bord jikkunsidra jekk ir-rikorrenti kinux ippruvaw l-element tal-bzonn peress li b'sentenza ta' din il-qorti tat-8 ta' Gunju, 2006 (fol. 270) gie kkonfermat li dak l-element kien gie sodisfatt. Fis-sentenza ntqal:

      "Raggunta din il-konkluzjoni, huwa l-kaz li l-qorti tiddiskosta ruhha mill-parti decizorja tas-sentenza appellata u tirrimanda l-atti lura lill-Bord ghall-konsiderazzjoni minnu tar-rekwiziti l-ohra aktar 'il fuq senjalati. Jigifieri dawk relattivi dwar jekk ir-raba' ghandux jitqies fonti importanti ghall-ghajxien tal-intimati u l-kwistjoni tal-hardship".

   ii. Fl-20 ta' Jannar, 2014 l-intimati pprezentaw twegiba ulterjuri (fol. 438) fejn argumentaw li:

      a. Il-Bord m'ghandux kompetenza ghaliex bejn il-kontendenti ma tezistix relazzjoni lokatizja, kif irrizulta waqt il-kontro-ezami tar-rikorrent Francis Zammit;
      b. L-azzjoni hi inammissibbli minhabba kawza illecita minhabba ftehim li sar bejn l-awturi tal-kontendenti li kien klandestin u abbuziv, kif ammetta l-istess rikorrent Francis Zammit.

      Ghalkemm dawn l-eccezzjonijiet jissemmew fis-sentenza tal-Bord, ma nghatat l-ebda decizjoni dwarhom. Madankollu l-intimati m'appellawx mis-sentenza. F'kull kaz il-qorti tosserva:

      a) Kienu l-intimati Joseph, Raymond u Paul li pprezentaw cedola ta' depozitu kontra r-rikorrenti fejn iddikjaraw li huma jikru r-raba' in kwistjoni minghand ir-rikorrent Mikiel Zammit u ddepozitaw il-kera ghall-perjodu Awissu 1999 sa Awissu 2004 (fol. 137). B'dan il-fatt jirrikonoxxu li tezisti kirja. Cedola ta' depozitu ffirmata mill-istess avukat li ffirma t-twegiba ulterjuri.
      b) Minn dak li xehed ir-rikorrent Francis Zammit fis-seduta tal-14 ta' Novembru, 2013 (fol. 434) il-qorti ma tistax tasal biex tikkonkludi li ma tezistix kirja bejn il-kontendenti. Mill-provi rrizulta kif ir-rikorrent Mikiel Zammit kien kera r-raba' minghand zijuh (Paul Zammit) u eventwalment is-sid kien irrikonoxxih bhala l-inkwilin.

c) Minn dik id-deposizzjoni lanqas ma tirrizulta xi kawza illecita. Ghalkemm ir-rikorrent Mikiel Zammit mhux is-sid tar-raba', minn dak li xehed Francis Zammit kien jikriha minghand il-Kurja. Eventwalment ir-raba' ghaddiet ghand il-Joint Office.

iii. Il-kawza kienet intavolata fis-16 ta' Settembru, 1997, kontra l-intimat Joseph sive Guzeppi Zammit. L-intimat miet fis-6 ta' Frar, 2000 (fol. 57). Suppost f'azzjoni ta' din ix-xorta il-Bord jiddeciedi fuq is-sitwazzjoni kif inhi fiz-zmien li ssir il-kawza u mhux x'gara matul id-dsatax-il sena li damet tinstema' quddiem il-Bord. Dan ifisser li strettament l-elementi li jissemmew mil-ligi ghall-finijiet ta' ripreza ta' art agrikola sabiex sid il-kera juzaha ghal skopijiet agrikoli (artikolu 4(2)(a) tal-Kap. 199), iz-zmien rilevanti kien meta r-rikorrenti pproponew il-kawza. F'dan ir-rigward issir riferenza ghas-sentenza ta' din il-qorti, **Grezzju Caruana vs Guzeppi Degabriele** tat-3 ta' Novembru, 2004. L-intimati ma ressqu l-ebda prova dwar il-posizzjoni ta' missierhom.

6. Ir-raba' oggett tal-kawza hi dik li tidher fil-pjanta a fol. 191. Skont ir-rapport tal-periti teknici, ir-raba' tikkonsisti: 1) porzjon raba' b'kejl ta' tomna sighajn u tlett kejliet; 2) porzjon ohra b'kejl ta' tomna sighajn u seba' kejliet; porzjon b'kejl ta' tomna tlett sighan u tmien kejliet.

7. L-ewwel element li kellu jikkunsidra l-Bord kien jekk ir-raba' kinitx ***"fonti importanti tal-ghajxien"*** tal-inkwilin u l-familja tieghu. Prova li skont il-ligi ghandha ssir mill-inkwilin. Ghal dak li jirrigwarda l-intimat originali (Joseph Zammit) ma saret l-ebda prova.

8. Il-Bord ezamina jekk ir-raba' kinitx fonti importanti ghall-ghajxien ta' Paul, Raymond u Joseph ahwa Zammit u kkonkluda li kienet wara qies li mir-raba' huma *"jippercepixxu introjtu, kemm finanzjarju kif ukoll ta' hxejjex ghad-dar"*. Pero' dawn il-fatti wahedhom mhumiex bizzejjed. Mill-kliem *"fonti importanti"* hu car li jrid ikun hemm iktar minn hekk. Kif qalet din il-qorti fis-sentenza fuq imsemmija:

> *"Fil-verita` l-vera kontestazzjoni ta' l-appellant kienet dik li jirrezisti t-talba tar-rikorrenti fuq id-difiza li r-raba kien fonti importanti ghall-ghixien tieghu u tal-familja. "Dan ifisser illi l-inkwilin jista' jinvoka u jottjeni l-protezzjoni shiha tal-ligi kontra l-izgumbrament biss jekk qabel xejn jipprova li rraba hu fonti importanti ghall-ghixien tieghu.* ***<u>Mhux bizzejjed illi r-raba jkun ghall-inkwilin fonti ta' dhul; irid ikun fonti mportanti tal-ghixien</u>***. ***<u>Dana fis-sens illi jekk jonqos dak id-dhul, il-mezzi tal-ghixien tieghu kienu ser ikunu markatament pregudikati, anke jekk mhux necessarjament b' mod determinanti jew vitali.</u>*** *Din il-prova trid - skond il-ligi - issir mill-inkwilin." - "Giuseppa Mizzi et -vs- Joseph Sacco", Appell, 31 ta' Mejju 1996; "Nazzareno Farrugia -vs- John Aquilina", Appell, 29 ta' April 1996"*.

Fis-sentenza **Nazzareno Farrugia vs John Aquilina** tad-29 ta' April, 1996 din il-qorti qalet li:

> *"Ifisser allura li l-Qorti trid tistabbilixxi jekk hux il-kaz li jekk is-sid jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tar-raba', n-nuqqas tal-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"*.

9. Il-qorti tistqarr li s-sentenza tal-Bord fir-rigward:

   i. tat-tieni element il-fatt li *"… l-arijiet jghinu lill-intimati sabiex ikampaw mal-hajja ta' llum"*, hu bizzejjed sabiex jigi sodisfatt. Pero' dan ir-ragunament mhuwiex jirrifletti dak li trid il-ligi. Mis-sentenza hu evidenti li l-Bord ma kkunsidrax x'introjtu ghandhom l-intimat u lanqas gdid. Minghajr ma jsir ezercizzju simili l-Bord ma setax jasal ghal decizjoni skont il-ligi.
   ii. tat-tielet element is-sentenza hi priva minn ghoti ta' ragunijiet cari ta x'wasslu lill-Bord biex jikkonkludi li jkun ta' hardship iktar jekk ir-raba' tinghata lura lis-sidien il-kera milli jekk tibqa' fil-pussess tal-intimati. Ezercizzju li jinvolvi apprezzament ta' provi. Fis-sentenza il-Bord messu semma x'kienu l-provi li wassluh biex jikkonkludi li l-art oggett tal-kawza hi iktar importanti ghall-intimati milli ghar-rikorrenti. Kull m'hemm hi dikjarazzjoni tal-Bord li r-raba' hi *"aktar importanti ghall-intimati mir-rikorrenti u ghalhekk, certament, f'kaz illi dana il-Bord jordna illi l-artijiet jintraddew lura lir-rikorrenti, l-intimati ser ibaghtu ferm aktar mir-rikorrenti"*. Konkluzjoni bhal din ghandha ssir wara li ssir riferenza ghall-provi li jkunu wasslu l-gudikant ghal dik il-konkluzjoni u mhux issir id-dikjarazzjoni *in vacuo*.

10. Il-qorti qrat l-atti kollha u tosserva li:

    i. L-intimati Raymond, Joseph u Paul Zammit ghandhom flus il-bank. Hekk per ezempju:

       a)Fis-sena 2007 Raymond Zammit kellu erba' kontijiet mal-HSBC fejn fihom kellu depozitat total ta' **€58,835** (fol. 293).
       b) Fis-sena 2007 Joseph Zammit kellu kont ma' HSBC li fih kellu depozitata s-somma ta' **€4,095.71**.
       c) Fis-sena 2007 Paul Zammit kellu kont mal-APS bank b'total ta' **€6,908.53** (fol. 306).

    ii. Paul Zammit ghandu erba' vetturi registrati f'ismu (ara deposizzjoni ta' Brian Farrugia a fol. 322 u dokumenti li pprezenta) Joe Zammit ghandu zewg vetturi, u Raymond Zammit tlett vetturi li wahda minnhom hi tractor.

iii. L-intimati Joseph u Paul Zammit ghandhom investimenti registrati fil-Malta Stock Exchange (fol. 366).

iv. Mill-affidavit tan-nutar Robert Micallef (fol. 300), jirrizulta li dawn it-tlett intimati huma sidien ta' immobbli.

v. Fil-formoli tat-Taxx Fuq l-Income u Self Assessment dwar:

a) **Paul Zammit** – sena bazi 2000 iddikjara Lm6,337 bhala dhul mill-impieg u Lm221 li l-qorti fehmet li hu mir-raba (fol. 160); 2001 iddikjara dhul ta' Lm7,564 minn impieg u Lm52 li l-qorti tifhem li hu mir-raba' (fol. 150); 2002 iddikjara dhul ta' Lm8,110 mill-impieg (fol. 142);
b) **Joseph Zammit** – minn part-time self-employed, fis-sena 1998 iddikjara qliegh ta' Lm173 (fol. 173); 2000 iddikjara qliegh ta' Lm176 (fol. 171). Il-qorti fehmet li dan hu qliegh mix-xoghol tar-raba'.

vi. Fis-seduta tal-24 ta' Marzu u 24 ta' Mejju, 2004 l-intimat **Paul Zammit** xehed li:

- Hu, Raymond u Joseph ghandhom ghoxrin tomna raba' li tinsab fl-inhawi tal-Karwija.
- Fir-raba' oggett tal-kawza jizirghu l-patata li mbaghad tigi esportata.
- Ghandu impieg full-time bhala foreman mal-Gvern, u l-hin tax-xoghol hu mit-8 am sal-5 pm.
- Ghandu zewg appartamenti u erba' garaxxijiet fi Triq San Pawl, Safi li jikri. Qal li l-garaxxijiet jikrihom ghal Lm70 fis-sena, appartament minnhom jikrih Lm50 fix-xahar. Qal li lanqas ma jaf min kienu l-persuni li kienu qeghdin jikru f'dak iz-zmien. Dikjarazzjoni li ovvjament ma titwemminx. Ghandu appartament iehor.
- Ghandu wkoll xi negozju, li jiddeskrivih bhala zghir u li minnu ghandu qligh ta' xi Lm20 fis-sena, li ghandu x'jaqsam ma' *insurance*.
- Huh Raymond ghandu agenzija li tbiegh il-gass fic-cilindri.
- Joseph jahdem bhala supervisor mad-Dipartiment tal-Water Works.
- L-ghoxrin tomna raba' jhallu qliegh skont is-sena. Kien hemm sena meta kellhom qliegh ta' Lm1,200 u ohra meta l-qliegh kien ta' Lm700 f'sena.

Meta mbaghad xehed fis-seduta tat-18 ta' Ottubru, 2004 (fol. 219) qal li garaxxijiet kellu hamsa b'kollox. Zied li kien hemm erba' garaxxijiet li jinkrew ghal Lm80 fis-sena.

Paul Zammit xehed ukoll fis-seduta tat-30 ta' April, 2014 (fol. 553) u qal li b'kollox l-ahwa kollha jahdmu b'madwar tletin tomna raba'.

vii. Fis-seduta tat-18 ta' Ottubru, 2004 l-intimat Joseph Zammit xehed:

- Fir-raba' jizirghu l-patata ghall-esportazzjoni u xi affarijiet ohra ghalihom.
- Jahdem bhala gardinar mal-Water Services Corporation u mhuwiex *full-time farmer*.

viii. Ma saru l-ebda provi tad-dhul li ghandu Raymond Zammit, inkluz mir-raba' oggett tal-kawza.

ix. Hadd mill-intimati ma jirrizulta li huwa *full-time farmer* u kollha ghandhom l-impieg taghhom.

11. Kif diga' nghad huwa l-inkwilin li jrid jipprova li r-raba' hi **fonti importanti** ghall-ghajxien tieghu u tal-familja. Minn dak li ghadu kif inghad, il-qorti bla ezitazzjoni tikkonkludi li l-intimati fallew ghal kollox fil-prova li kellhom jaghmlu u anzi irrizulta bla dubju li r-raba' mhijiex fonti importanti ghall-ghajxien tal-intimati. Mill-provi li tressqu il-proporzjon tad-dhul mir-raba' tant hu zghir meta paragunat ma' dhul iehor li ghandhom mill-impieg u gid li ghandhom, li l-uniku konkluzjoni li l-Bord kellu jasal ghaliha hi li l-intimati ma ssodisfawx it-tieni element. Sahansitra fil-kaz ta' Raymond Zammit ma saret l-ebda prova. Ghaldaqstant ladarba ma saritx il-prova li r-ripreza ser tfisser ghall-inkwilin *"tbatija u sagrificcju li jaffettwa negattivament il-kwalita tal-hajja tieghu"*, m'hemmx bazi ghad-difiza tal-intimati li r-raba' hi fonti importanti ghall-ghajxien taghhom u l-familja.

12. Fic-cirkostanzi mhuwiex mehtieg li jigi ezaminat it-tielet element, cjoe' dak tal-*hardship*. Kif inghad fis-sentenza fuq citata:

> *"(….) hu biss wara li jigi stabbilit li r-raba kien hekk fonti ghall-ghixien illi l-Bord, u allura wkoll din il-Qorti, kien mistenni li jidhol biex jaghmel studju komparattiv bejn it-tbatija li jkun ser isofri l-kerrej jekk jigi ordnat jitlaq ir-raba, u t-tbatija li jsofri s-sid u l-familja tieghu jekk ma jigux awtorizzati jirriprendu l-pussess tieghu. Ara "Anthony Abela et -vs- Francis Degabriele", Appell, 9 ta' Lulju 1999"*.

13. Ghal dak li hu kumpens ghall-benefikati li setghu saru, l-intimati ma ressqux provi. Kieku riedu jressqu provi dwar dan, kellhom bizzejjed zmien fis-snin twal li l-kawza damet tinstema'. Ghalhekk m'hemmx kumpens x'jithallas.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell u thassar is-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' u tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati u tilqa' t-

talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tar-raba' oggett tal-kawza. Tiffissa sal-ahhar ta' Settembru, 2017 sabiex l-intimati jizgombraw mir-raba'.

Spejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-intimati.

Anthony Ellul.