MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2006

Appell Civili Numru. 5/2004/2

Lewis u Joseph ahwa Portelli, u Maria mart Anton Portelli minnu legalment separata

vs

Gregory Grech

Il-Qorti,

Fit-12 ta' Jannar 2006, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma jikru lill-intimat porzjon raba msejha "Ta' Tongor" fil-limiti ta' Kercem, Ghawdex konsistenti f'zewg porzjonijiet disgunti, wahda tal-kejl ta' madwar tliet mija u erbgha u ghoxrin metru kwadru (324 m.k.) u l-ohra

tal-kejl ta’ madwar erba’ mija u erbghin metri kwadri (440m.k.) versu l-qbiela ta’ lira Maltija (Lm1) pagabbli fil-15 ta’ Awissu ta’ kull sena.

Illi l-esponenti ghandhom bzonn dan ir-raba sabiex jigi uzat ghal skopijiet agrikoli minnhom jew min minnhom; senjatament minn Maria Portelli;

Talbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom li jirriprendu lura l-pussess tar-raba hawn fuq imsemmi wara l-iskadenza tal-15 ta’ Awissu 2005, taht dawk il-provvedimenti illi dan il-Bord jidhirlu xierqa, prevja illi okkorrendo jigi likwidat il-kumpens talvolta dovut lill-intimat skond il-ligi.

Ra r-Risposta ta’ l-intimat fis-sens illi:

1. fil-mertu u minghajr pregudizzju l-esponenti jopponu ghat-talba tar-rikorrenti billi din hija nfondata fid-dritt u fil-fatt.
2. illi din l-art hija fonti importanti ghall-ghixien tal-familja ta’ l-intimat partikolarment ta’ l-intimat u ibnu Aldo Grech.
3. illi m’huwiex minnu li r-rikorrenti jinhtiegu l-art imsemmija fir-rikors ghall-uzu minnhom u certament il-hardship ta’ l-esponenti kieku t-talba tigi milqugha jkun ferm ikbar milli jkun dak tar-rikorrenti li kieku dan ir-rikors jigi michud.
4. salvi kull risposti ulterjuri.

Ra l-verbal tieghu tad-19 ta’ Ottubru 2005 fejn halla r-Rikors ghal-lum ghad-decizjoni.

Ra d-digriet tieghu tal-15 ta' Dicembru 2004 fejn ordna l-allegazzjoni ta' l-atti kollha tar-Rikors numru 6/2000 fl-ismijiet "Anton Portelli et. vs Gregory Grech" deciz minn dan il-Bord fis-6 ta' Ottubru 2004.

Ra n-Noti ta’ l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet fil-process ta' dak ir-Rikors.

Ra l-atti l-ohra kollha, inkluzi l-provi ulterjuri prodotti.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja ezistenti favur l-intimat u r-ripresa tal-pussess taz-zewg bicciet raba indikati ghar-raguni unika illi ghandhom bzonnhom sabiex jigu utilizzati mir-rikorrenti Maria Portelli.

Din ir-raguni hija dik kontemplata fl-Artikolu 4(2)(a) tal-Kap. 199 li jirregola din il-materja. Kif gie mfisser mill-Qorti ta' l-Appell: "…*dak li l-legislatur ried jassikura b'din id-disposizzjoni huwa li s-sid li jirreklama l-art ghall-uzu ta' skopijiet agrikoli, fil-fatt ikun ser juzaha hu personalment jew membru tal-familja tieghu … Il-ligi ma riditx li komproprjetarju genwinament mixtieq u rizolut li jahdem l-art hu stess ma jkun jista' qatt jottjeniha semplicement ghax il-komproprjtarju l-iehor (allavolja kuntentissimu li jahdimha siehbu li jehtiegha) mhux ser jahdimha hu ukoll … Il-ligi ma riditx li ghar-ripreza ta' pussess ta' l-art iridu bilfors ikunu ser jahdmuha l-komproprjetarji kollha … Il-ligi hi sodisfatta jekk l-art tinhtieg biex tinhadem minn komproprjetarju wiehed, basta genwinament u salv naturalment li jikkonkorru r-rekwiziti l-ohra tal-ligi*." [1]

Huwa maghruf illi sabiex wiehed jirnexxi f'talba simili ghar-ripresa ta' art agrikola biex tinhadem mir-rikorrenti jew xi membru tal-familja tieghu, jinhtieg li jigu sodisfatti tliet rekwiziti, u cioe' illi:

(i) is-sid irid jipprova l-bzonn tieghu;

(ii) jekk jigi pruvat dan il-bzonn, il-Bord jara jekk id-dhul mir-raba jikkostitwix fonti mportanti ghall-ghixien ta' l-inkwilin, u

(iii) f'kaz affermattiv il-Bord irid imbaghad jizen il-*hardship* rispettiv tal-partijiet u jara min minnhom jista' jbati l-iktar jekk it-talba tigi accettata nkella rifjutata.

---

[1] E.Xuereb v.J.Agius :16.1.76

Dwar il-grad ta' bzonn mehtieg fir-rikorrent gie stabbilit illi: *"Il-kelma **requires** fil-kontest li hija uzata fl-Art. 4(2) (b) insibuha ukoll uzata fil-ligi tal-Kera, u fil-fehma tal-Bord ghandha jkollha l-istess sinjifikat u interpretazzjoni li gie moghti lil dik il-kelma f'dik il-ligi. Infatti huwa car li l-kelma **requires** bhal **mehtieg** fit-test Malti, tindika bzonn, mhux semplici xewqa jew preferenza. Ghalhekk hu applikabbli dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell f' **A.Saliba v. M.Caruana** illi: 'Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qed jagixxi in buona fede, imma anke li hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg li tigi pruvata necessita' assoluta, izda… jehtieg jigi pruvat grad ragonevoli ta' bzonn'….*" [2]

Irrizulta mil-provi prodotti illi r-rikorrenti Maria Portelli tinhtieg dawn iz-zewg bicciet raba' halli fihom tkun tista' tikkoltiva l-pjanti ghall-weraq li hija jkollha bzonn fix-xoghol ta' *flower arrangements* li hija taghmel bhala parti min-negozju tal-kumpanija kummercjali "Raindrops Limited" li fiha tinsab direttrici u azzjonista maggjoritarja, u dana sabiex timminimizza l-ispejjez, billi b'hekk tkun tista' tixtri inqas weraq minghand terzi.[3] Huwa veru illi Maria Portelli hija komproprjetarja tar-raba in kwistjoni,[4] imma kif tajjeb jikkontendi l-intimat fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tieghu, ir-raguni moghtija mir-rikorrenti mhix raguni valida ghat-tehid lura tal-pussess ta' raba imqabbla skond il-ligi li tirregola t-tigdid tal-qbiela (l-Kap.199). Kif gia ntqal, l-iskop ewlieni tar-rikorrenti huwa li jghinu lill-kumpanija msemmija timminimizza l-ispejjez taghha. Imma din ir-raguni ma tinkwadrax ruhha fil-paremetri tal-ligi, ghax ir-raba mhix mehtiega mis-***sid*** ghall-uzu personali tieghu jew ta' xi ***membru tal-familja tieghu***, imma minn terzi persuni, u cioe' l-kumpanija kummercjali "Raindrops Limited", li minkejja illi tappartjeni kwazi esklussivament lir-rikorrenti Maria Portelli, ghandha personalita' guridika indipendenti ghal kollox minnha u la

---

[2] Bord, Malta: E.Fenech v.M.Mercieca: 26.1.68; ara wkoll: Bord,Ghawdex:F.Xuereb v.L.Muscat u L.Galea v G.Muscat

[3] ara deposizzjoni ta' Anton Portelli a fol.11 u fol. 277 tar-Rikors Nru.6/00; u dik ta' Maria Portelli a fol.433 u 435 ta' l-istes process

[4] ara kuntratt ta' separazzjoni esebit a fol.412-427 tal-process Rikors Nru/6/00

tista' tigi kkunsidrata bhala s-sid jew komproprjetarju, u lanqas bhala membru tal-familja tieghu kif imfisser fil-ligi.[5]

Ghaldaqstant billi jonqos anke l-ewwel rekwizit tal-bzonn fis-sid jew membru tal-familja tieghu, it-talba ghar-ripreza tar-raba indikata fir-Rikors ma tistax tigi milqugha.

Ghal dawn il-motivi, jichad it-talba, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti."

Minn din is-sentenza appellaw ir-rikorrenti. Huma jikkwerelaw il-parti konkluzjonali taghha bl-aggravju li, sintetikament tradott, jammonta ghall-apprezzament zbaljat tal-kuncett tal-bzonn fil-kuntest tar-rizultanzi probatorji. Essenzjalment, huma jikkritikaw lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba bl-argoment illi dan ma gharafx jiddistingwi illi x-xoghol ta' l-arrangament tal-fjuri u allura t-tkabbir tal-weraq ghal dan l-uzu kien intiz li jsir mir-rikorrenti Maria Portelli biex imbaghad din tissupplixxi l-weraq hekk imkabbar lis-socjeta` Raindrops Limited. Jissottomettu ghalhekk illi l-gwadann minn din ix-xorta ta' kultivazzjoni fir-raba li taghha kienu qeghdin jitolbu r-ripreza minghand l-intimat kien ghal bzonn ta' l-imsemmija rikorrenti u mhux tas-socjeta`;

L-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba (Kapitolu 199) jipprovedi fl-Artikolu 4 (2) (a) tieghu illi l-evizzjoni tal-kerrej tista' tigi ordnata jekk sid il-kera jipprova li hu "jehtieg ir-raba biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment ghal perijodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni". Ma' dan l-artikolu tal-ligi hu akkoppjat il-proviso relattiv ghall-prova nkombenti fuq il-kerrej in dimostrazzjoni li r-raba hu fonti mportanti tal-ghixien tieghu u tal-familja u l-valutazzjoni mill-Bord tal-*hardship* rispettiv;

---

[5] art.2 tal-kap.199

Ghall-ahjar kjarezza jinsab delinejat fis-sentenza "**Jane armla minn John Mary Calleja *et* -vs- Francesco Calleja *et***", Appell, 6 ta' Ottubru 2000, illi f' kazijiet impostati fuq il-precitat provvediment tal-ligi, l-*iter* procedurali li kellu jigi segwit mill-Bord kellu jkun is-segwenti:-

"(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 personalment. 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 tal-ghixien tieghu u tal-familja tieghu;

(c) Jekk dan l-element jigi sodisfacentement provat mill-kerrej, il-Bord kellu jikkonduci l-ezami komparattiv li l-ligi tesigi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibaghti aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh. F' din ic-cirkostanza t-talba ghar-ripreza kienet tigi michuda."

Fil-kaz in ezami l-Bord issofferma fuq l-ewwel element - dak tal-bzonn - u sab, fuq l-evalwazzjoni tieghu tal-provi illi ma ngiebetx prova sodisfacenti mill-appellanti li turi li r-raba, jekk koncess lura lir-rikorrenti, kienet verament ser tigi kkultivata minnha jew f' isimha u fl-interess taghha u mhux ukoll fl-interess ta' terzi - il-kumpanija Raindrops Limited - li, del resto, ma tistax tikwalifika bhala "membru tal-familja", kif din l-espressjoni hi definita fl-Artikolu 2 tal-Kapitolu 199. Jekk dan ir-ragonament tal-Bord fil-kaz prezenti kienx soluzzjoni gusta tal-vertenza jiddependi mill-provi rakkolti fil-kawza "**Anton Portelli *et* -vs- Gregory Grech**" (Rikors Numru 6/2000) deciza mill-istess Bord fis-6 ta' Ottubru 2004, ghal liema r-rikorrenti ghamlu espressa referenza. Ara verbal tat-2 ta' Marzu 2005 (fol. 9);

B’ introduzzjoni ghall-ezami ta’ dawn il-provi din il-Qorti ma tridx tonqos li tissenjala qabel xejn illi hu doveruz li jitqiesu c-cirkostanzi kollha, b’ mod li kemm jista’ jkun jitharsu l-interessi ta’ sid ir-raba minghajr, s’ intendi, ma tintilef di vista t-tutela ta’ l-interessi tal-kerrej-gabillott;

Kif taraha din il-Qorti, mill-attijiet tal-kawza l-ohra u fuq ir-ri-ezami taghha tal-provi rizultanti, l-impressjoni generali li temani minnhom hi dik li l-konstatazzjonijiet fattwali li saru mill-Bord fis-sentenza appellata jirrizultaw pjenament mill-provi u necessarjament iwasslu ghall-konkluzjoni li wasal ghaliha l-istess Bord. Din il-konvinzjoni fil-Qorti tirrizulta minn dawn ir-riljevi:-

(1) Jinghad mir-rikorrenti Maria Portelli fis-seduta tas-26 ta’ Frar 2003 illi l-weraq li kellu jitkabbar fl-ghalqa kien mahsub li jintuza ghall-*flower arrangement* biex kemm jista’ jkun tnaqqas mill-*expenses* (fol. 437). Korrettement intiza fil-qafas ta’ dak li xehdet aktar qabel din id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti ghandha rabta qawwija ma’ dak minnha stess rakkontat dwar il-qaghda finanzjarja tal-kumpanija, ossija d-debiti ta’ din mad-diversi agenti li tixtri minghandhom u l-*overdraft* mal-Bank of Valletta (fol. 434);

(2) Huwa ferm logiku minn dan illi t-tkabbir tal-weraq kien intiz ghall-uzu tal-kumpanija biex jinbiegh <u>minnha</u> u mhux <u>lilha</u> kif hekk trid taghti x’ tifhem l-imsemmija rikorrenti fil-korp ta’ l-appell. Din il-konkluzjoni hi msahha minn dak depost minn zewgha Anton Portelli fejn dan jiddikjara li jrid din il-bicca ghalqa biex juzaha, fost ohrajn, “ghat-tkabbir ta’ xtieli u sigar tal-frott li eventwalment jistghu jinqalghu u jinbieghu mill-kumpanija” (fol. 11). Din l-istqarrija indubbjament tikkorrispondi ghal dik il-verita` ammessa illi n-negozju li kien komuni bejn il-koppja Portelli qabel is-separazzjoni, kien gestit ghal kollox permezz tal-kumpanija Raindrops, li kif ulterjorment konfessat, dejjem mir-rikorrenti Maria Portelli, kienet, *ex-post facto* s-separazzjoni, ser tkompli taccenna fuq “*flower arrangements*’ (seduta 30 ta’ April 2003, fol. 446);

(3) Jekk kien hemm htiega ta’ konferma ulterjuri li r-ripresa tal-ghalqa kienet mahsuba ghall-interessi tal-kumpanija u mhux ghal xi bzonn tar-rikorrenti personalment din tohrog mid-domanda preciza ta’ l-avukat tar-rikorrenti Dottor Carmelo Galea u r-risposta ghaliha tar-rikorrenti Maria Portelli fis-seduta tas-26 ta’ Frar 2003 (fol. 436):

Domanda: “U din il-kumpanija, jekk ahna jirnexxielna nirriprendu din ir-raba li qeghdin nikkwistjonaw fuqha, il-kumpanija, permezz ta’ min se tahdem dan ir-raba?”
Risposta: “Ovvjament se jghini t-tifel li hu dizokkupat u z-zghir.”

Hu ritenut fis-sentenza fl-ismijiet “**Evangelista Xuereb -vs- John Agius *proprio et nomine***”, Appell, 16 ta’ Jannar 1976 illi “l-Qorti hija tal-fehma li dak li l-legislatur ried jassikura b’ din id-disposizzjoni tal-ligi [Artikolu 4 (2) (a)] huwa li s-sid li jirreklama l-art ghall-uzu ghal skopijiet agrikoli fil-fatt ikun ser juzaha hu personalment jew membru tal-familja tieghu personalment u mhux wara li jotteniha jispekulaha favur haddiehor”. Fil-prezenti, minn dak kaptat mill-provi fuq senjalati, ir-rekwizit tal-bzonn ghall-uzu personali mir-rikorrenti Maria Portelli ma jinsabx sodisfatt, lanqas mid-dikjarazzjonijiet guramentati taghha fil-kawza l-ohra. Il-veru bzonn kien tal-kumpanija u mhux taghha; forsi biss, indirettament, in kwantu azzjonista ewlenija tal-kumpanija. Kien hawn li r-rikors promotur ifalli.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tiddeciedi billi fis-sens tal-konsiderazzjonijiet kollha premessi, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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