MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 11/2003/1

Felice Gatt

vs

Alfred u Mary Anne konjugi Magro

Il-Qorti,

Fit-18 ta’ Frar, 2008, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta’ Raba’ ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **“**Il-Bord
>
> Ra r-rikors promutur tar-rikorrenti li jghid hekk:
>
> “Illi l-esponent jikri lill-intimat l-ghalqa maghrufa bhala “Ta’ Kuccarun”, fi Triq Hal-Qormi, Luqa versu l-qbiela ta’ tmien liri (Lm8) fis-sena pagabbli kull nhar il-15 t’Awissu bilo-quddiem.

Illi l-esponent jehtieg din l-ghalqa personalment ghal skopijiet agrikoli.

Illi parti sostanzjali tal-art imqabbli ma kienitx qed tinhadem u kienet mitluqa, parti sostanzjali ohra kienet qed tintuza ghall-iskart, kif ukoll illi l-hitan ma kienux qed jinzamm u fi stat ta' manutenzjoni tajba;

Ghaldaqsant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord:

1. jordna li l-esponent jirriprendi l-pussess tal-ghalqa fuq imsemmija "ta' Kuccarun" fi Triq Hal Qormi, Luqa;
2. jordna lill-intimat jizgombra mill-istess ghalqa fi zmien perentorju li jigi ffissat mill-istess Bord;
3. jiffissa l-ammont ta' kwalsiasi kumpens li jista jkun dovut mir-rikorrent lill-intimat ai termini tal-Kap 199.

Illi fir-risposta taghhom, l-intimati konjugi Magro jghidu hekk:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma insostenibbli fil-fatt u fid-dritt stante illi r-raba inkwistjoni giet mahduma mill-intimati u hija parti integrali ghall-ghejxien taghhom.

Illi r-rikorrent ma ghandux bzonnha ghall-uzu tieghu peress li kull raba' iehou li kellu bieghu u dan sia mill-wirt ta' Maria Brincat kif ukoll mill-wirt tal-genituri tieghu.

Illi l-intimat ghamel miljorament fil-ghalqa inkwistjoni inkluz tkabbir ta' vaska ta' erba' filati ghall-bir ta' tlettax-il filata, thawwil ta' sigar u rrangar ta' hitan.

Illi r-rikorrent ma jridx juza din ir-raba ghal skop agrikolu imma se mai biex ibiegh u/jew jikri l-istess raba' ghall-uzu ta' mansab.

Illi r-rikorrenti ma jistax jahdimha ghax gie 'boarded out'.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Illi fir-risposta ulterjuru taghhom, l-intimati ziedu:

Illi t-talba ulterjuri tar-rikorrenti hija ghal kollox infondata u mhux veritjiera. Illi l-istess esponenti dejjem hadmu l-istess raba' mgharufa bhala Ta' Kuccarun fi Triq Hal- Qormi u dan tant huwa hekk li l-istess esponenti kabbru vaska ta' erba filati ghall-bir ta' tlettax il-filata, hawlu s-sigar u rrangaw hitan u dan kif se jigi muri tul is-smiegh tal-kawza;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi

Ir-rikorrent xehed illi huwa minnu li kellu raba ohra konsistenti f'erbat itmiem provenjenti minn wirt tal-kugina ta' ommu. Huwa kellu ibigh dan ir-raba ghaliex il-flus li kien qed jircievi mill-pensjoni fl-ammont ta' LM168.00 ma kienux sufficjenti (ara Dok. G3). L-art mertu tal-kawza ghandha l-istess provenjenza;

L-intimat xehed l-ewwel in subizzjoni fejn qal li r-ritratti juru stampa tar-raba aktar minn sittin sena ilu. Il-Bord jinnota li dan huwa impossibbli ghar-raguni illi sittin sena ilu ma kienux ghad jezistu ritratti bil-kulur u jekk inhu minnu, ma jistax jispjega kif ir-rikorrent li jidher hemm fotografat gia jidher li ghandu bejn 50 u sittin sena, ahseb u ara

llum. Fl-istess hin l-intimat jghid li r-raba ilu ghandu madwar tletin sena u ghalhekk il-Bord jifhem illi l-intimat irid ikun evaziv dwar ir-ritratti tal-ghalqa u l-kundizzjoni taghha mehuda mir-rikorrenti. Ghad domanda kemm idahhal flus minn din l-ghalqa, l-intimat baqa ma wegibx izda ddikjara li hu ghandu xoghol fiss f'lukanda bil-paga minima nazzjonali izda mbaghad qal mitt lira fil-gimgha. Fl-ahhar wiegeb li jaghmel xi ghaxar liri mill-qamh li jkabbar fl-ghalqa u qara kompla jispjega li minnha jdahhal kemm ikopri l-ispejjez li jkun ghamel fiha;

Mix-xhieda tal-intimat irrizulta ukoll illi fuqu hemm registrat raba' iehor ta' kejl ta' zewg itmiem u nofs fejn hu jidher bhala l-bidwi taghha. Sussegwentement, l-intimat esebixxa sett ritratti biex juri r-raba mizrugh u fi stat tajjeb. Izda fil-fehma tal-Bord dan hu tard wisq, *dura lex sed lex* ghaliex huwa evidenti illi l-intimat ghamel dak kollu wara li infethu dawn il-proceduri. Huwa ukoll allega li ghamel miljoramenti biex ikabbar il-giebja u ma ressaq ebda prova dwarha.

Ir-regola, ossia, l-insenjament dwar il-"hardship" anqas biss tiskatta f'kawza ta' din in-natura gia la darba ebda wiehed mill-partijiet ma ghandu xi dipendenza fattwali mill-ghalqa jew l-aspettattiva tal-istess. Ir-rikorrenti qieghed jezercita id-dritt fondamentali tieghu tal-godiment ta' hwejjgu li fil-prezent jinkludi l-kirja ta' din l-ghalqa verus qbiela ta' tmien liri maltin ekwivalenti ghall-Euro 18.63 fis-sena. Ulterjorment jista' jitqies ukoll illi r-rikorrenti qed jissagrifikaw il-proprjeta' taghhom ghal qbiela ta' Euro 18.63 sabiex l-intimati ikunu jistghu ikabbru prodotti bi spejjez li minnhom ma jkopru xejn, liema haga allura tammonta biss ghal-delizju meta l-intimat ghandu introjtu ta' mitt lira maltin fil-gimgha u r-rikorrent mija u sebghin lira fix-xahar;

> Illi ghalhekk il-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizza lir-rikorrenti ma jgeddidx il-kera tar-raba deskritt wara l-iskadenza li jmiss u jawtorizzahom inoltre jirriprendu pussess tal-istess. Jordna lill-intimat jizgombraw mir-raba mhux aktar tard mill-15 t’Awissu 2008.
>
> Bl-ispejjez u bla kumpens kontra l-intimati.”

Bl-appell taghhom l-intimati jikkontrastaw din is-sentenza bil-gravam illi l-valutazzjoni tal-provi mill-Bord ma kellhiex twassal ghall-akkoljiment tat-talba tar-ripresa tar-raba’. Bhal punt ta’ dritt huma jissottomettu illi ghal kaz kienu applikabbli s-subparagrafi (a) u (f) ta’ l-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 199;

Effettivament, mill-mod kif inhuma koncepiti l-kawzalijiet preordinatament ghat-talba tat-tehid lura tar-raba’, il-Qorti tara li minbarra s-subparagrafi msemmija jghodd ukoll ghal kontroversja s-subparagrafu (d) ta’ l-istess Artikolu 4 (2). Il-Qorti behsiebha allura tezamina l-ilment devolut lilha skond l-ordni tal-kawzalijiet sottomessi.

<u>IL-BZONN</u>

Is-sentenza fl-ismijiet “**Jane Calleja *et* -vs- Francesco Calleja *et***”, Appell, 6 ta’ Ottubru, 2000 ittraccjat sewwa l-perkors li kellu jsegwi l-Bord fl-istharrig ta’ din il-kawzali. Distintament, “il-Bord kellu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba’ kien jehtiegu biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment. Din il-prova kellha ssir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera”;

Din il-Qorti, kif presjeduta, issoktat tamplifika fuq dan l-aspett bil-mod segwenti:-

> “Kif taraha din il-Qorti l-principju generali li ghandu jirregola din il-materja

> huwa dak li l-uzu tal-verb "jehtieg" fit-test ta' l-Artikolu 4 (2) (a) jimplika bzonn u mhux merament volonta`. Htiega din li ghandha dejjem ikollha rabta ma' xi haga imposta minn necessita` u "immirata biex tissodisfa xi bzonn (tas-sid) jew tal-familja tieghu" ("**Anthony Abela *et* -vs- Francis Degabriele**", Appell, 9 ta' Lulju 1999). Ghalkemm dak il-bzonn mhux relatat ma' xi kriterju partikulari, hu cert pero` li dan ma jridx ikun inventat jew ghas-semplici pjacir, jew kapricc, jew suggerit minn inkejja, jew ukoll ispirat minn animu ta' spekulazzjoni. Is-sens logiku jiddetta li l-interpretazzjoni ghandha tikkoncilja b' mod ragonevoli u skond dak li hu gust u ekwu l-interessi konfliggenti tas-sid u tal-kerrej. Dan fis-sens li jigi accertat jekk verament jissussistix grad ragonevoli ta' bzonn fis-sid ghax altrimenti l-kerrej-gabillott ma ghandux jigi disturbat inutilment u bla bzonn fit-tgawdija tar-raba' lokat lilu. Jitnissel minn dan kollu illi l-interess tas-sid ma jridx ikun fondat fuq pretensjonijiet kwalsiasi imma ghandu jkun biss salvagwardat jekk, u una volta, jinstab li dak l-interess u dak il-bzonn ikunx konsistenti ma' l-"iskopijiet agrikoli" skond il-vot tad-disposizzjoni tal-ligi u, fuq kollox, fuq l-istregwa tal-korrettezza u tal-bwona fede" ("**Francis Zammit *et* -vs- Joseph *sive* Guzeppi Zammit *et***", 8 ta' Gunju, 2006);

Fuq l-evalwazzjoni taghha tal-provi din il-Qorti tistqarr illi ma hi xejn konvinta illi s-sid-appellat skarika l-piz probatorju gravanti fuqu billi jipprova b'mod car u konkludenti illi hu tabilhaqq irid jiehu r-raba' taht idejh fit-termini ta' l-Artikolu 4 (2) (a). L-ewwel dikjarazzjoni mistqarra minnu hi dik li hu jrid l-ghalqa biex imur jehda fiha (ara deposizzjoni tieghu a fol. 16). Hemm, imbaghad,

l-istqarrija ta’ l-intimat, mhux kontraddetta, illi r-rikorrenti talabhielu jew ghal bejgh jew ghal mansab (ara xhieda ta’ l-intimat fl-udjenza tas-26 ta’ Novembru, 2007). Akkoppjat ma’ dawn ir-riljevi mix-xhieda testimonjali, hemm il-fatt li ftit xhur fuq il-ftuh tal-proceduri, l-appellat iddispona minn raba’ iehor li kellu billi bieghu lil terzi. Ara kopja tal-kuntratt tal-21 ta’ Ottubru, 2003 a fol. 45. Minn din ix-xhieda u minn din il-kondotta segwita din il-Qorti difficilment tara kif tista’ ssostni t-tezi ta’ l-appellat illi huwa genwinament irid jirriprendi pussess tal-ghalqa *de qua* minhabba xi bzonn reali, u, fuq kollox, kollegat ma’ “skopijiet agrikoli”. Fuq il-punt il-Qorti jkollha tiddissenti mill-konkluzjoni tal-Bord, u, allura, mhux il-kaz li l-Qorti tezamina s-sussistenza, o meno, tal-“fonti importanti” u tal-“*hardship*” li jissemmew fil-proviso ghall-Artikolu 4 (2) (a).

<u>NON-UZU</u>

Intqal minn din il-Qorti, kif ukoll preseduta, illi “il-kuntratt ta’ lokazzjoni ta’ fond rustiku ghandu bhala oggett it-tgawdija ta’ xi haga produttiva u ghalhekk l-affitt ta’ raba’ jista’ jigi definit bhala kirja ta’ art ghall-uzu ta’ kultivazzjoni u l-isfruttament razzjonali tar-raba’ ghal skopijiet agrikoli” (“**Joseph Zerafa -vs- Toni Casha *et***”, 10 ta’ Mejju, 2006). F’din l-istess sentenza ssokta jinghad, b’approvazzjoni tal-kumment fis-sentenza “**Carmela Aquilina *et* -vs- Teresa Magro *et***”, Appell, 25 ta’ Gunju, 1996, illi “r-raba jrid ikun qed jinhadem b’mod accettabbli, fis-sens li jkun qed jigi sfruttat ghal skop agrikolu b’mod regolari u b’mod li wiehed jistenna minnu xi prodott”;

Premess dan, jekk minn naha l-wahda l-Qorti ma kienet xejn konvinta mill-bzonn tas-sid, daqstant iehor ikollha tistqarr hawn illi hi ma hijiex lanqas perswasa mill-ispjegazzjonijiet ta’ l-appellanti illi hu kien verament qieghed jikkoltiva l-ghalqa b’mod regolari. Din il-Qorti ma kellhiex ghalfejn tiddubita mill-attendibilita` tar-ritratti esebiti mill-appellat (fol. 11, 13 u 20) u li kienu juru li, almenu minn xi zmien qabel il-prezentata tal-kawza, l-

ghalqa thalliet zdingata u inkoltivabbli. Ghal fattispeci rizultanti mill-inkartament tghodd din l-espressjoni ta' fehma ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, fil-kaz "**Markiz Joseph Scicluna -vs- Joseph Bezzina *et***", 6 ta' Ottubru, 1999:-

"Din il-Qorti tifhem li meta l-ligi titkellem dwar uzu ta' raba' riedet tfisser illi r-raba' jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodott. Ma kienetx allura tifhem li r-raba' jkun qed jigi wzat jekk sempliciment kull tant tintefa xi zerriegha mhollija ghall-elementi. Meta hekk jigri wiehed gustament seta' jsostni li r-raba' ma jkunx qed jigi wzat imma abbuzat". Anke f' dak il-kaz il-Qorti qaghdet fuq il-prova li kienu jaghmlu r-ritratti esebiti u li kienu jipprovaw illi meta ttiehdu, fiz-zmien meta nbdew il-proceduri, ir-raba' kien thalla zdingat u abbandunat;

Issa huwa veru illi fil-kaz prezenti jezistu wkoll ritratti ohra esebiti mill-appellant li juru l-kuntrarju. Dak, pero`, li hu bil-wisq rilevanti hu l-istat tal-ghalqa meta nfethu l-proceduri u, mhux ukoll, l-isforz li ttanta jaghmel l-appellanti fil-kors tal-proceduri ghal fini li jikkreja sembjanza ta' xi produttivita` hawtiela taghha, u, li, dejjem, skond kif mill-appellanti nnifsu konfessat, minn din l-attivita` minimali, "telf ghandi".

<u>HSARAT/KSUR TAL-KONDIZZJONIJIET</u>

Raggunta minn din il-Qorti l-konkluzjoni taghha fir-rigward tan-non-uzu tar-raba' mhux il-kaz li toqghod tintrattjeni ruhha fuq din il-kawzali wkoll, hlief forsi biex tirrileva, illi f'dan il-kaz ma giex stabbilit mill-provi b'mod inekwivoku l-ezistenza ta' xi hsarat jew ta' xi ksur ta' gravita apprezzabbli u proporzjonata, jekk mhux ukoll ghal dak il-fatt l-iehor accertat tan-non-koltivazzjoni kif imiss tal-ghalqa.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti ssib, in bazi ghal konsiderazzjonijiet minnha maghmula, illi kien hemm

vjolazzjoni mill-appellanti ta' l-Artikolu 4 (2) (d) tal-Kapitolu 199 u b'hekk tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-intimat. Iz-zmien ta' l-izgumbrament ta' l-appellanti mill-ghalqa qed jigi stabbilit ghal xahrejn mil-lum.

< Sentenza Finali >

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