MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-17 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 6/2000/2

Annette Cassar u b'digriet ta' l-1 ta' Awissu 2005 wara l-mewt ta' Annette Cassar, l-atti kienu legittimati f'isem ir-rikorrenti l-ohra, Philip Cassar, Liberata *sive* Betty Abela u Michael Cassar f'ismu proprju u bhala mandatarju specjali ta' l-assenti Catherine Burhorn

vs

George u Rose konjugi Zahra

Il-Qorti,

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

> **"**Il-Bord
>
> Ra r-rikors promutur li permezz tieghu ir-rikorrenti qed jghidu:

"Illi huma propjetarji ta' bicca art formanti parti minn terran denominat "Ta' Ritriep" filo-kontrada ta' Benghajsa, limiti taz-Zurrieq, konfinanti mill-Lvant mat-triq li taghti ghall-fortizza ta' Benghajsa, mit-Tramuntana ma' proprjeta' tar-rikorrenti u mil-lbic ma' proprjeta' ta' Andrea Gauci, jew irjieh verjuri, tal-kejlta' cirka elfejn u erba' mitt metri kwadru (2400mk), liema raba' hija mwellija lill-intimati versu l-qbiela ta' sitt liri (Lm6) fis-sena, li jithallsu fil-15 t'Awissu ta' kull sena.

Illi l-esponenti jehtiegu din l-art sabiex tigi kkoltivata mill-familja taghhom.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord prevja l-likwidazzjoni ta' kwalsiasi kumpens li jista' jkun dovut lill-intimati, joghgbu jawtorizza lill-esponenti ma jgeddux il-kirja tar-raba' ndikata wara l-iskadenza li jmiss, u kwindi jawtorizza r-ripreza tal-pussess tar-raba' fuq imsemmija mill-esponenti.

Illi fir-risposta taghhom l-intimati konjugi Zahra jghidu hekk:

Illi huwa minnu li r-raba inkwistjoni hija mqabbla lilhom versu l-qbiela ta' sitt liri (Lm6) fis-sena li jithallsu fil-15 t'Awissu kull sena.

Illi r-rikorrenti jridu jippruvaw meta saru 'full time farmers' u x'eghlieqi ghandhom.

Ir-rikorrenti fil-fatt huma mpjegati f'oqsma ohrajn li m'ghandhom xejn x'jaqsmu mar-raba inkwistjoni u fil-fatt ir-raba mhuwiex fonti importanti ta' ghejxien ghar-rikorrenti.

Illi l-'hardship' tal-intimati jekk jitilfu l-qbiela ikun hafna akbar minn dak tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti George u Rose konjugi Zahra jitolbu umilment lil dan il-Bord joghgbu jichad it-talba ghar-ripreza tal-pussess tar-raba’ ta’ Annette Cassar et.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi fil-mori tar-rikors ingiebu diversi provi quddiem dan il-Bord diversament presedut bil-hsieb li juru li l-intimat mhux qed juza l-ghalqa bl-aktar mod ghaqli u produttiv u li din qed tkun traskurata mill-inkwilin li da parti tieghu ghandu eghlieqi imissu ma dik in kwistjoni u li din tikkontjeni hafna skrap u li ghalhekk zgur li m’ghandhomx bzonn tal-ghalqa de quo;

Illi minghajr ebda tlaqliq qieghed minn issa jinghad illi dan kollu huwa irrelevanti ghall-kaz in dizamina u dan il-Bord kif diversament presedut qatt ma messu kkonceda lill-partijiet iressqu xhieda f’dan ir-rigward la darba l-premessa fir-rikors promutur kienet wahda unika bazata fuq il-htiega tal-istess ghal skop ta’ koltivar. Jekk l-ghalqa hija zdingata, mhux mizruwa jew li d-divizjoni hija maghmula minn karozzi u scrap metal iehor huwa mhux biss assolutament irrelevanti izda inammissibbli a bazi tal-istess premessa li tghid: “Illi l-esponenti jehtiegu din l-art sabiex tigi koltivata mill-familja taghhom”.

Dan il-Bord ghalhekk qieghed jiddtermina dan il-kaz a bazi tal-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Illi l-intimati qeghdin jissollevaw il-kwistjoni dwar min mill-kontendenti huwa soggett li jsofri l-aktar “hardship” fil-kaz li l-Bord jilqa’ t-tabiet tar-rikorrenti. Fin-nota risponsiva taghhom, kif ukoll

fil-mori tal-kawza, l-intimati strahu hafna fuq l-aspett li l-ebda wiehed mir-rikorrenti ma huwa midhla tal-biedja u li ghalhekk l-motivazzjoni taghhom biex jirriprendu din l-ghalqa mhix relatata mal-htiega ghall-ghixien taghhom mill-istess sit. L-intimat xehed illi l-ghixien tieghu ma jiddependix mill-introjtu li ghandu minn din l-ghalqa tant illi mill-kejl intier t' zewgt' itmiem huwa jiehu bhala prodott kemm jibbasta ghall-borma. Huwa ma jbigh xejn mill-prodott u per konsegwenza din l-ghalqa ma toffri ebda dipendenza lill-intimat.

Illi r-rikorrenti xehdu illi ghandhom bzonn din l-ghalqa biex jikkoltivawha . Din ir-raguni hija wahda sufficjenti biex rikors ta' dan in-natura jintlaqa' minn dan il-Bord. Ir-regola, ossia, l-insenjament dwar il-"hardship" anqas biss jiskatta 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. B'hekk ir-rikorrenti qieghed jezercita id-dritt fondamentali tieghu tal-godiment ta' hwejjgu li fil-prezent jinkludi l-kirja ta' din l-ghalqa tal-mizura ta' cirka zewgt itmiem u nofs verus qbiela ta' sitt lira maltin ekwivalenti ghall-Euro 13.97 fis-sena. Ulterjorment jista' jitqies ukoll illi r-rikorrenti qed jissagrifikaw il-proprjeta' taghhom ghal qbiela ta' Euro 13.97 sabiex l-intimati ikunu jistghu ikabbru haxix ghal-borma ghal uzu taghhom;

Illi ghalhekk il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizza lir-rikorrenti ma jgeddux 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.

Illi kwantu ghall-kumpens, peress illi t-thawwil ta' sigar u dwieli sar wara li kien intavolat ir-rikors, ebda kumpens m'hu dovut lilhom.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.**"**

L-obbjezzjoni ta' l-intimati kontra din is-sentenza hi dik li l-Bord wasal ghal konkluzjoni bazata fuq premessi zbaljati u tan-nuqqas tad-debita konsiderazzjoni lil certi provi li tressqu;

In-normi specjali taht il-Kapitolu 199 joffru lil sid ta' raba' l-opportunita` li jressaq rikjesta quddiem il-Bord ghat-tehid lura tar-raba' affittat. Dan permezz ta' l-Artikolu 4 (2) ta' l-istess Kapitolu in kwantu dan jikkontempla sitwazzjonijiet fejn l-affittwarju jkun inadempjenti [subparagrafi (c) sa (f)] jew, ukoll, ghal dawk il-kazijiet fejn is-sid jimmanifesta li hu ghandu bzonn dak ir-raba' [subparagrafi (a) u (b)]. Il-kaz taht skrutinju jaqa' proprju u esklussivament fil-kwadru tas-subparagrafu (a) ghaliex is-sidien ippremettew li huma ghandhom bzonn jirriprendu l-pussess tar-raba' mqabbel "sabiex tigi kkultivata mill-familja taghhom";

Kif osservat mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza "**Mario Mizzi *et* -vs- Victor Stellini**", 23 ta' Gunju, 2000, il-precitata disposizzjoni 4 (2) (a) "tistabilixxi bhala prerekwizit *sine qua non* ghar-ripresa tal-fond fuq din il-kawzali: (a) li r-ripresa tal-fond tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli; (b) illi sid il-kera kien qed jitlob ripreza tieghu biex juza r-raba' personalment jew biex jigi wzat minn xi membru tal-familja tieghu personalment; (c) li allura l-persuna kwalifikata skond din id-disposizzjoni biex taghmel uzu mir-raba', tkun gabillot". Irid jinghad illi dan it-tielet pre-rekwizit gie ulterjorment estiz f'sentenza ulterjuri ta' dik l-istess Qorti biex jiprospetta wkoll il-qaghda ta' sid "li jixtieq jagixxi bhala bidwi" ("**Jane Calleja *et* -vs- Francesco Calleja *et***", 6 ta' Ottubru, 2000);

Kienu allura s-suesposti prerekwiziti li l-appellati kienu tenuti li jipprovaw ghas-sostenn ta' dak il-bzonn, hekk centrali ghas-success tal-kawzali minnhom premessa. In meritu, kull ma rrileva l-Bord kien li r-rikorrenti xehdu li ghandhom bzonn din l-ghalqa biex jikkoltivawha u li din

kellha titqies raguni sufficjenti biex rikors ta' din in-natura jintlaqa' mill-Bord. Jekk dan ir-ragonament kienx soluzzjoni gusta tal-kontroversja jiddependi unikament mill-provi u mill-valutazzjoni taghhom;

Fil-qosor, il-fatti rilevanti kif johorgu mill-materjal probatorju huma dawn:-

(1) Fl-Affidavit tieghu a fol. 29 l-appellat Michael Cassar jghid li hu ried jiehu r-raba' biex jahdimha huwa stess, huh Philip u Emanuel Abela, ir-ragel ta' ohtu;

(2) Aktar tard fil-kors tal-kontro-ezami l-istess appellat imsemmi jiddikjara li kwantu jikkoncerna lilu hu ried ir-raba' biex jaghmilha dwieli ghalih (fol. 40). Zied jghid illi jekk jaghmilha dwieli jista' jkun li anke jbiegh il-prodott (fol. 41). Ta' min jinnota li l-persuni l-ohra msemmija minn dan l-appellat baqghu ma xehdux;

(3) Jinghad ukoll illi hadd minn dawn is-sidien ma hu "*full time farmer*", ghalkemm dejjem skond l-imsemmi appellat "imhajrin biex jahdmu";

(4) Mill-provi jirrizulta wkoll illi Michael Cassar ghandu raba' ta' hatnu fil-Gudja li jiehu hsiebha hu u hu l-mara tieghu. Jirrizulta inoltre li r-rikorrenti ghandhom raba' iehor proprjeta` taghhom mikri lil certu Gafa` jew diga` fil-pussess taghhom. Dan riferibilment ghal raba' kontigwu ghal dak *de quo* maqsuma fi tnejn b'hafna imbarazz ta' *scrap*. Skond l-appellanti parti jahdimha certu Cachia u parti ohra l-appellati;

(5) Minn certu kontro-ezami li sar lill-appellanti, b'referenza ghal dan l-istess raba' kontigwu, jinghad li dan kien imqabbel lil certu Paul Gauci u wara l-mewt ta' dan cirka sitt snin qabel beda jinhadem minn Guzeppi Spiteri. Ara deposizzjoni ta' l-intimat in kontro-ezami fl-udjenza tat-8 ta' Ottubru, 2007;

Fermi dawn il-fatti, hi l-impressjoni konsiderata ta' din il-Qorti illi l-Bord ma approfondiex sufficjentement l-elementi saljenti tal-provi fil-qafas ta' indagini unitarju relattivament ghal fattur bzonn. Pjuttost, minn certi riljevi li jissenjala, hu deherlu li certi provi kienu ghalih irrilevanti u ta' min jiskartahom. Sahansitra, ghamel certa konstatazzjoni fattwali – ad ezempju, illi l-appellanti, dak li jipproduci, juzah "ghall-borma" – li mill-atti tal-kawza ma jirrizulta minn imkien. Evidentement, il-Bord donnu kien qed ihallat xhieda rakkolta f'kawza ohra, ghal kollox distinta minn din, u jattribwilha kumment sterjotipat li, sfortunatament, din il-Qorti gja inkontrat f'decizjonijiet ohra ta' l-istess Bord;

Dan premess, il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, wriet f'aktar minn okkazjoni wahda illi, ghas-sussistenza tieghu l-bzonn irid ikun validu, reali, genwin u bwona fede. B'mod partikulari, li dak il-bzonn, anke jekk mhux necessarjament u bilfors wiehed ekonomiku, ma jridx ikun kapriccjuz jew wiehed bazat fuq pretensjoni, hi x'inhi hi. Ara "**Anthony Abela *et* -vs- Francis Degabriele**", Appell, 9 ta' Lulju, 1999, fost hafna ohrajn;

Fil-mizien tal-verosimiljanza tal-provi relattiv ghal dan il-bzonn il-Bord kien tenut iwiezen u jaghti affidament mhux biss lid-dikjarazzjoni guramentata ta' l-appellat Michael Cassar, izda wkoll, li jiehu qies tal-fatt jekk ghar-rikorrenti sidien kienx hemm disponibbli raba' iehor ghalihom fil-mument tal-proponiment ta' l-azzjoni. Id-dikjarazzjoni wehidha mhix bilfors indizzju ta' bwona fede meta mill-assjem tal-provi ma jkunux jirrizultaw cirkustanzi univoci ghall-affermazzjoni taghha. Dan qed jigi rilevat in kwantu fuq l-evalwazzjoni taghha tal-provi din il-Qorti mhix konvinta mir-ragonevolezza, sinonima ghal bowna fede, tal-bzonn meta, apparentement, ir-rikorrenti sidien kellhom raba' iehor ghad-disposizjzoni taghhom li huma ghaddew lil terzi. Bil-kontra tal-fehma tal-Bord din il-Qorti ma ssibx li l-prova dwar dak ir-raba' l-iehor hi irrilevanti. Anzi, ghal kuntrarju, hi rilevanti bosta ghal finijiet ta' l-apprezzament tal-bzonn u dik tal-formazzjoni tal-gudizzju

jekk dak l-istess bzonn kienx ukoll wiehed verament genwin;

Huwa veru li fil-konfigurazzjoni tal-bzonn jidhlu elementi soggettivi bhal dawk li jissemmew fid-dikjarazzjoni guramentata. Ir-ricerka mill-Bord tal-veru bzonn m'ghandhiex, pero`, tillimita ruhha ghal dan izda ghandha, oggettivament, tassikura li n-necessita tar-ripresa rikjesta tkun f'relazzjoni mal-bzonnijiet validi tas-sid jew ta' xi membru tal-familja tieghu. Mhux accettabbli, ghallanqas ghal din il-Qorti, illi sid jiddisponi minn raba' iehor li jkollu, jqieghed ruhu fi stat ta' *self-inflicted hardship* biex b'din l-istratagemma hu jgib lilu nnifsu f'posizzjoni vantaggjuza ghall-izgumbrament tal-kerrej minn raba' iehor tieghu. Pari passu mal-verifika tac-cirkustanzi, li jistghu jagevolaw l-interessi tas-sid, m'ghandu jintilef qatt di vista l-harsien ta' l-interessi ta' l-affittwarju.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' l-appell, thassar u tirrevoka s-sentenza appellata tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba'. Fic-cirkustanzi, l-ispejjez kollha gudizzjarji taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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