MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-25 ta' Gunju, 2010

Appell Civili Numru. 7/2001/2

Leonard u Josephine Calleja

vs

Vestru Agius

Il-Qorti,

Fid-19 ta' Jannar, 2010, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Bord,
>
> Ra r-rikors promutur:
>
> "Illi huma jikru lill-intimat Vestru Agius ir-raba maghruf bhala 'Habel tas-Saqwi' fil-limiti tar-Rabat, tal-kejl circa sitt itmiem bil-kera ta' tmien liri

(Lm8) fis-sena l-iskadenza li jmiss taghlaq fil-15 t'Awissu, 2001;

Illi huma ghandhom bzonn l-istess raba' ghall-uzu taghhom billi huma bdiewa 'full-time' u ghandhom bzonnu ghall-ghijxien taghhom u hekk ir-raba' jithalla f'idejn l-intimat r-rikorrenti ha jsofru pregudizzju aktar minn dak ta' l-intimat;

Ghaldaqstant l-eseponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fuq imsemmi raba, jordna l-izgumbrament lill-istess raba tal-intimat fuq imsemmi u jillikwida kwalsiasi kumpens dovut lill-istess intimat in konnessjoni mal-istess zgumbrament

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat fejn qed jiddikjaraw:

Illi in linea preliminari l-azzjoni hija irritwali stante illi l-azzjoni ma gietx ippreceduta minn interpellanza skond il-ligi;

Subordinatament u minghajr pregudizzju, l-esponent huwa bidwi full-time u l-uniku mezz t'ghajxien tieghu huwa mill-biedja u kwindi jekk jigi zgumbrat mill-ghalqa se jsoffri pregudizzju aktar milli jistghu issofru l-imsemmija Leonard u Josephine Calleja.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-Rikos;

Ikkonsidra:

Illi prelimiarjament, l-intimat ecepixxa l-irritwalita tar-rikors promutur stante li dan ma kienx precedut minn interpellanza skond il-ligi;

Illi fil-verbal tas-seduta tat-22 ta' Novembru 2002, jirrizulta li l-intimat irrinunzja ghal din l-eccezzjoni u kwindi l-Bord qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri taghha;

Ikkonsidra:

Illi fil-mertu l-Bord ezamina x-xhieda in konformita' mal-*iter procedurali* skond l-insenjament tal-Qrati taghna kif ravvizat fis-sentenza moghtija fit-3 ta' Novembru 2004 mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Grezzju Caruana et vs Giuzeppi Degabriele Rik 12/1993**, fejn l-istess Qorti ccitat s-sentenza fl-ismijiet **Jane armla minn John Mary Calleja et vs Francesco Calleja et deciza 6.10.2000.** F'dawk il-kawzi li jkollhom bhala talba dak kontemplat fl-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199, il-Bord ghandu l-ewwel ikun sodisfatt illi s-sid tar-raba' kien jehtiegu biex ikun uzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja. "Din il-prova kellha ssir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera;" Il-kerrej imbaghad ghandu jipprova li r-raba' huwa fond importanti ta' l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu; Jekk dan l-element ikun sodisfacentement pruvat mill-kerrej, il-Bord ghandu jikkonduci ezami komparattiv li l-ligi tesigi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors ikun milqugh.

Illi dwar l-ewwel test, ir-rikorrenti qalu li huma jghixu unikament mill-qliegh li jaghmlu mir-raba'. Leonard Calleja jirrizulta li huwa *full time farmer*. Il-familja tar-rikorrenti tikkomprendi zewg ulied li jghixu maghhom. Ir-rikorrenti jahdmu hamsa u tletin tomna raba li huwa mikri lilhom mill-Ufficcju Kongunt. Minn dan l-ammont huma kellhom icedu ghaxart itmiem lil wiehed minn uliedhom sabiex dan jakkwista l-ktieb tar-raba la darba ghalaq it-tmintax-il sena u beda jahdem ukoll bhala *full time farmer*. Inoltre, r-rikorrenti ressqu xhieda biex jikkonfermaw li dan ir-raba' jirraprezenta l-uniku introjtu tal-rikorrenti (xhieda ta' Emanuel Grech

fol.37 u Saviour Cutajar fol.43). Kienu ezebiti ukoll kopji tar-*returns* tat-taxxa in sostenn tad-dikjarazzjoni tar-rikorrenti.

L-intimat allega li r-rikorrenti ghandu bejn 70 u 80 tomna raba' u dawn jahdimhom kollha, kif ukoll li jrabbi l-bhejjem u jbiegh il-halib u l-gbejniet u li sa ftit ilu kien ukoll irabbi c-canga u jbigh il-prodott il-biccerija. Din id-dikjarazzjoni, izda, baqghet mhix pruvata u meta in kontro-ezami, r-rikorrenti kien rinfaccjat b'dan is-suggeriment huwa innega. Ghalhekk din l-allegazzjoni ma hi ta' ebda utilita f'dawn il-proceduri stante li mhix pruvata meta din saret biex timmina l-htiega tar-rikorrenti ghal dawn it-tmint itmiem raba' tenut kont li allegatament ghandu 80 tomna ohra minn fejn jghix.

Ezamintata din ix-xhieda u d-dokumenti vantati , il-Bord huwa tal-fehma li r-rikorrenti issuperaw l-ewwel test billi huwa konvint li l-istess rikorrenti ghandhom il-htiega ta' dan ir-raba' ghall-usu personali taghhom jew tal-familja taghhom;

Illi t-tieni test jincidi fuq il-htiega ingenti tal-intimat bhala fonti importanti ghall-ghixien tieghu u l-familja tieghu. Minn dak enuncjat fis-sentenzi fuq citiati, din il-provi tinkombi lill-intimat u a propozitu ta' dan, l-Bord ezamina ix-xhieda mressqa minn Vestru Agius li jirrizulta li hu *part time farmer.* Fl-affidavit tieghu a fol 168 jghid illi f'dan ir-raba ikabbar diversi prodotti ghall-bejgh lill-konsumatur. L-intimat ghadu l-vann tieghu *impressed* mal-Gvern bir-rata ta' Lm4000 fis-sena. Il-Bord jifhem b'dan illi l-intimat ghandu vann kommess ghas-servizzi tal-Gvern u hu jagixxi ta' xufier tal-istess vann. Dan huwa ix-xoghol principali tieghu. Huwa qal li l-ispejjez biex jippresta dan is-servizz jammontaw ghal madwar Lm2000 fis-sena konsistenti f'diesel, manutenzjoni u bolla [tas-sigurta' socjali]. L-intimat iddikjara dan mhux bizzejjed biex jghix u l-ghixien tieghu jaghmlu mill-bejgh tal-prodott li jkabbar fir-raba' in kwistjoni.

Oltre dan ir-raba’ in kontestazzjoni li jlahhaq ftit anqas minn sebat itmiem, l-intimat ghandu ukoll hmistax-il tomna minnu koltivati li minnhom ghaxart itmiem huma liberi u franki. Aktar tard l-intimat jghid li b’kollox ghandu 26 tomna. Jidher li mir-raba’ in kwistjoni, bejn tomna u nofs u tomnejn ikunu mizrugha bil-patata, tadam, pastard u wicc simili ghaliex ir-rimarrenti ma jistghax jinzergha hlief bil-qamh minhabba n-natura tieghu. Huwa jghid li mir-raba’ kollu jikkalkola li jaghmel qliegh ta’ mitt lira kull tomna;

Illi minn ezami ta’ dan kollu li gie a konjizzjoni tal-Bord qatra wara qatra fid-deposizzjonijiet varji tal-intimat, jirrizulta li dan ir-raba’ mhux fonti importanti ghall-ghixien tieghu. L-introjtu principali tieghu huwa generat mill-attivita’ li jippresta lill-Gvern bill vann jew truck tieghu li jrid jaghmel fil-hinijiet normali ta’ xoghol. Ir-raba’ in kwistjoni jintuza kwantu ghal cirka tomnejn ghaz-zrigh ta’ patata, pastard u frott simili filwaqt li r-rimmarrenti ghall-qamh u minn dan kollu huwa kalkolat li jdahhal madwar mitt lira minn kull tomna. Tenut kont li l-intimat ghandu impjieg fiss mal-Gvern kif ukoll li jekk jittihidlu dan ir-raba huwa jivdallu tmintax-il tomna ohra saqwi, ir-raba’ mertu tal-kawza m’ghandux jitqies bhala fonti importanti ghall-ghixien tieghu u ghalhekk ma kienx superat it-tieni test kif ravvizat fl-insenjament tas-sentenzi fuq citati;

Ghal dawn il-motivi, jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu r-raba’ fuq deskritt u dan wara l-15 t’Awissu 2010. Stante li ma hemm l-ebda benefikat f’dan ir-raba, ma jakkorda ebda kumpens lill-intimat;

Bl-ispejjez kontra l-intimat.”

L-intimat appella minn din is-sentenza biex jikkontesta lill-Bord l-apprezzament tieghu tal-provi, senjatament dwar

id-dhul li hu jibqalu mill-*van impressed*, li r-raba' li ser jibqalu f'idejh ma huwiex saqwi u ma jistax ikabbar certi prodotti u, fuq kollox, illi l-Bord ma vvalutax kif imiss il-*hardship* tieghu;

Ghal dawk li huma l-principji ta' dritt f'tema ta' talba mis-sid ghar-ripresa ta' raba' jidher minn dak dispost fl-Artikolu 4 (2) (a) tal-Kapitolu 199 u tal-proviso ghalih illi:-

(1) L-ewwelnett, sid ir-raba' kellu qabel kollox jipprova li r-raba' jehtiegu ghalih personalment jew minn xi membru tal-familja personalment biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli. Dan proprju hu r-rekwizit *sine qua non* li kellu qabel xejn jissodisfa lill-Bord. Ara "**Jane Calleja *et* -vs- Francesco Calleja *et***", Appell, 6 ta' Ottubru, 2000;

(2) Stabbilit dan, hemm bzonn imbaghad il-konkors ta' zewg kondizzjonijiet imposti bil-provi skond il-ligi u cjoe <u>sew</u> li l-kerrej jipprova li r-raba' hu fonti importanti tal-ghixien tieghu u tal-familja <u>kemm</u> li l-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk it-talba tigi milqugha. Rilevanti li jigi sottolinejat illi jekk l-ewwel kondizzjoni ma tirrikorrix ma jkunx hemm htiega li tigi investita l-kondizzjoni l-ohra relattiva ghal *hardship*. Ara "**Bondin -vs- Demicoli**", Appell Civili, 13 ta' Ottubru, 1977, "**Mifsud -vs- Fenech**", Appell Civili, 9 ta' April, 1979 u "**D'Anastasi -vs- Borg**", Appell Civili, 2 ta' Novembru, 1983;

Issa bl-appell tieghu l-intimat ma huwiex jikkwerela l-element tal-bzonn fl-appellati izda qieghed jikkuntrasta l-valutazzjoni tal-Bord in mertu ghaz-zewg kondizzjonijiet l-ohra fuq espressi taht punt (2). Wisq ragonevolment kazijiet ta' din ix-xorta jiddependu maggorment fuq l-evalwazzjoni tal-provi u, allura, biex din il-Qorti ta' revizjoni tiddistruba l-apprezzament li jkun sar mill-Bord hu necessarju li tkun konvinta li l-motivazzjoni tal-Bord hi wahda li fis-sostanza ma tidherx logika, kongruwa u ko-erenti ma' l-elementi tal-provi u, jekk allura ma tissostitwix

l-apprezzament diskrezzjonali tal-Bord b'dik taghha tkun ser tissanzjoni ingustizzja gravi u manifesta;

Hu r-ragonament tal-Bord fis-sentenza appellata illi r-raba' *de quo* ma huwiex fonti importanti ghal-ghixien ta' l-appellanti ghaliex l-introjtu principali tieghu hu generat mill-attivita bhala *impressed driver* bil-van jew bi truck, id-dhul tieghu minn kull tomna raba' hu kalkolat fil-qligh ta' Lm100, u jekk jittiehedlu dan ir-raba' (6T 4S) jibqalu tmintax-il tomna ohra saqwi;

Bir-rispett dovut il-gudizzju ta' din il-Qorti fuq il-fattispeci li jirrizultaw mill-atti u mic-cirkostanzi pekuljari tieghu ma jwassalx ghall-istess fehma espressa mill-Bord. Dan qed jigi hekk ritenut in kwantu l-Bord kellu jesplora kif id-dhul minn dak ir-raba' seta' jincidi fuq il-mezzi ta' l-appellanti u jekk allura l-intimat jigi mcahhad minnu kienx sensibilment ibati fil-mezzi tal-ghixien tieghu. Dan anke fil-qafas ta' l-enuncjazzjoni maghmula mill-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni "**Nazzareno Farrugia -vs- John Aquilina**", 29 ta' April, 1996 citata mill-appellati fin-Nota ta' l-osservazzjonijiet taghhom quddiem il-Bord. Kif taraha din il-Qorti jekk kif jirrizulta mill-provi, mhux kontestati, l-appellanti jibqalu Lm2000 mill-attivita tal-*van impressed* u jekk ukoll hu jigi li jitlef Lm600 u fuqhom mir-raba' li tieghu qed tintalab ir-ripreza ma jistax jinghad b'mod sigur u cert illi dak ir-raba' mhux sors importanti ghall-ghixien tieghu u tal-familja meta mqieghed fil-qafas ta' l-introjtu kollu tieghu. In sintonija ghas-sentenza precitata "in-nuqqas ta' l-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". Minn din l-ottika d-decizjoni tal-Bord ma hi xejn eminentement ekwa ghall-appellanti;

Isegwi li l-Bord kien fid-dover li jezamina l-*hardship* li jista' jidderivi lill-appellanti mill-evizzjoni mitluba mill-appellati. F'dan l-ezercizzju ghandha certament rilevanza l-qaghda finanzjarja tal-kontendenti, bl-obbligu li jigu mwiezna c-

cirkostanzi kollha b'tali mod li wiehed ikun jista' jikkompara l-interessi tal-wiehed u ta' l-iehor;

Jirrizulta mill-atti illi r-rikorrenti appellati ghandhom dawn l-assi:-

i. 35 tomna raba' li hamsa minnhom ghaddihom lit-tifel. Huwa *full time farmer* u ghandu zewgt itfal. Skond l-intimat, ir-rikorrenti ghandhom invece 80 tomna cirka u jrabbu l-bhejjem ghal qatla;

ii. Skond l-Income Tax returns ghas-snin 1999 - 2003 ir-redditu medju tieghu minn dan ir-raba' ilahhaq bejn Lm3500 – Lm4000 fis-sena;

iii. Martu wirtet xi proprjeta minghand Anna Caruana u b'kuntratt tal-11 ta' Gunju 2002 bieghet l-fond 90 Main Street, Zebbug ghal prezz ta' Lm78,000 mentri b'kuntratt iehor tat-8 ta' Novembru, 2003 ddisponiet mill-fond 94/95 Grace Street, Zebbug ghal prezz ta' Lm80,000. Ir-rikorrenti Josephine Calleja tghid li minn dawn ir-rikavati xtraw flat f'San Pawl il-Bahar fit-13 ta' Novembru, 2002 ghall-prezz komplessiv ta' Lm31,000 u xi ingenji u skontaw djun li kellhom. Ta' min jinnota illi t-truck Isuzu nxtara mir-rikorrenti fl-2001 u vettura ghat-tifel fil-11 ta' Frar, 2003. Kwantu ghad-djun li kellhom fuq self mill-APS Bank (Lm10,000) kontra dawn kellhom garanzija ta' Term Deposit fl-istess ammont;

iv. Hu mistqarr ukoll mir-rikorrenti Leonard Calleja in kontro-ezami illi ghandu proprjeta ohra mikrija bil-hames liri (Lm5) kuljum;

v. L-istess rikorrenti pprezentaw dokumenti li juru li huma xtraw attrezzi godda, bnew giebja li swiethom Lm10,000, u issa behsiebhom jibnu xi serer ghall-valur komplesssiv ta' Lm24,000;

Minn naha ta' l-intimat appellanti jirrizulta li dan:-

(1) Ghandu impjieg bhala *impressed* li minnu jdahhal Lm4000 fis-sena u dhul mir-raba' bhala *part-time farmer* (cirka Lm100 kull tomna). Hu wkoll mizzewwg u ghandu tifel wiehed;

(2) Ghandu wkoll id-dar fejn joqghod mibnija fuq art mixtrija fis-27 ta' Jannar 1986 ghall-prezz ta' Lm1400, kif ukoll *garage* zghir mixtri fl-1 ta' Settembru, 1977 ghall-prezz ta' Lm300 u *garage* iehor akkwistat fit-13 ta' Awissu, 1993 ghal prezz ta' Lm1700. Ara kuntratti relattivi esebiti in atti;

(3) Fi dhul ta' imghax hu dikjarat minnu li ghandu elf lira (Lm1000) fis-sena;

Premess dan, ghalkemm ma jidherx li jezisti xi kriterju fiss ghalbiex wiehed jasal ghall-apprezzament tal-*hardship*, huwa ben evidenti f'dan il-kaz illi l-*hardship* rispettiv tal-kontendenti hu sew differenti meta mwiezen fuq il-kejl tal-komparizzjoni. *Ictu oculi*, ma jistax legittimament jinghad illi mir-rikavat u introjti realizzati mir-rikorrenti l-*hardship* taghhom hu fi grad inferjuri ghal dak ta' l-intimat-appellanti. Pjuttost il-kwadru li jinzel mill-provi juri li l-finanzi taghhom huma sew diversi minn dawk ta' l-intimat u huma b'tali mod superjuri li tirrendi t-talba taghhom ghar-ripreza mhux wahda gustifikata, anke ghaliex bl-izgumbrament ta' l-appellanti mir-raba' l-*hardship* ta' dan jisboq dak ta' l-appellati. Ara "**Joseph D'Anastasi -vs- Joseph Borg**", Appell Civili, 5 ta' Ottubru, 1992 u "**Francesco Saverio Vassallo *et* -vs- Benigno Cassar**", Appell, 7 ta' Ottubru, 1996, fost ohrajn. F'dawn ic-cirkostanzi ghalhekk din il-Qorti ser ikollha takkolji l-appell.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda tiddisponi mill-appell billi tilqa' l-istess u konsegwentement tirrevoka d-decizjoni appellata. Minflok il-Qorti tichad it-talbiet ta' l-appellati kontenuti fir-rikors promotur u ghaldaqstant ma takkordax ir-ripreza tar-raba' *de quo*. Fic-cirkostanzi l-Qorti xorta wahda jidhrilha li huwa xieraq illi l-ispejjez kollha tal-kawza jitbatew fi kwoti indaqs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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