MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2010

Appell Civili - Ghawdex Numru. 7/2005/1

Emanuel Galea

vs

Michael Attard

Il-Qorti,

Fit-28 ta' Jannar, 2010, il-Bord dwar Kontroll ta' Kiri ta' Raba' (Ghawdex) ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrent, wara li ppremetta illi huwa proprjetarju tar-raba magħrufa bħala "Ta' Gherxija" fil-limiti ta' Victoria, Għawdex tal-kejl ta' ċirka żewgt (2) itmiem u siegħ.

Illi dan ir-raba huwa mqabbel lill-intimat;

Illi l-esponenti jeħtieġlu din il-biċċa raba għal skopijiet agrikoli u din sabiex tinħadem minnu personalment u mit-tfal tiegħu u dan ai termini ta' l-artikolu 4 (2) (a) tal-Kap. 119 tal-Liġijiet ta' Malta.

Talab li dan il-Bord jgħoġbu jawtoriżżah li jirriprendi lura l-pussess ta' l-art fuq imsemmija mir-rikorrenti wara l-iakadenza li jmiss.

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

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrent irid jipprova t-titolu tiegħu ghar-raba msemmi fir-rikors,

2. Illi fit-tieni lok jinħtieglu jipprova l-bżonn minnu allegat.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimat u l-familja tiegħu għandhom bżonn jaħdmu dan ir-raba ferm iktar milli jista' jkollu bżonnu r-rikorrent, u l-*hardship* illi huma jsofru jekk jittiħdeilhom ir-raba jkun ferm ikbar minn kwalunkwe tbatija illi jista' jsofri r-rikorrent jekk it-talba tiegħu tiġi miċħuda.

4. Illi dejjem bla preġudizzju għas-suespost, kwalunkwe *hardship* li r-rikorrent jista' jsofri huwa *self inflicted.*

5. salvi risposti ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Ra l-atti l-oħra kollha tal-każ, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Ra ukoll il-provi miġbura fir-Rikors Nru. 3/2005 fl-ismijiet: Emanuel Galea vs Eucharist Attard" quddiem dan il-Bord ukoll, li b'verbal tal-partjiet tas-16 ta' Marzu 2006 kellhom jgħoddu anke għar-Rikors preżenti.

Ra n-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta’ dan ir-Rikors ir-rikorrent qed jitlob it-terminazzjoni tal-kirja tar-raba indikata fl-istess Rikors u r-ripreża tagħha għal raġuni unika u ċioe' illi: *huwa għandu bżonn dan ir-raba sabiex tinħadem għal skopijiet agrikoli minn membri tal-familja tiegħu.*

Preliminarjament, l-intimat eċċepixxa illi r-rikorrent kellu jipprova t-titolu tiegħu. Għalkemm fil-kors tas-smiegħ ta' dan il-każ, l-intimat qatt ma jidher illi qajjem ebda dubbju dwar dan it-titolu, il-kopja tal-kuntratt ta' akkwist mir-rikorrent tat-territorju "ta' Gherxija" li dan ir-raba jifforma parti minnu mingħand missieru,[1] jelimina kwalunkwe inċertezza f'dan ir-rigward.

Bżonn tar-rikorrenti:

Huwa magħruf illi sabiex wieħed jirnexxi f’talba simili għar-ripreża ta’ art agrikola biex tinħadem mir-rikorrenti jew xi membru tal-familja tiegħu, jenħtieġ li jiġu sodisfatti tliet rekwiżiti, u ċioe’ illi:

(i) is-sid irid jipprova l-bżonn tiegħu;

(ii) jekk jiġi pruvat dan il-bżonn, il-Bord jara jekk id-dħul mir-raba jikkostitwix fonti mportanti għall-għixien 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 tiġi aċċettata nkella rifjutata.

Fil-każ in eżami r-rikorrent jgħid li jrid jieħdu lura l-art in kwistjoni sabiex jaħdimha ir-raġel ta' bintu unika Anthony Attard. Dwar il-grad ta’ bżonn meħtieġ fir-rikorrent ġie stabilit illi:

“*Il-kelma* ***requires*** *fil-kontest li hija użata fl-art. 4(2) (b) insibuha ukoll użata fil-liġi tal-Kera, u fil-fehma tal-Bord*

[1] Ara kopja ta' l-insinwa tal-kuntratt ta' xiri relattiv a fol. 84 - 87 tal-process ..

għandha jkollha l-istess sinjifikat u interpretazzjoni li ġie mogħti lil dik il-kelma f'dik il-liġi. Infatti huwa ċar li l-kelma ***requires*** *bħal* ***meħtieġ*** *fit-test malti, tindika bżonn, mhux sempliċi xewqa jew preferenza. Għalhekk hu applikabbli dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell f'* **A. Saliba v. M. Caruana** *illi: 'Il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jeħtieġg juri mhux biss li hu qed jaġgixxi in buona fede, imma anche li hu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal-fond. Ċertament mhux meħtieġ li tiġi pruvata neċessita' assoluta, iżda… jeħtieġ jiġi pruvat grad raġonevoli ta' bżonn'….*" [2]

Ġie mfisser ukoll illi:

"*Indubbjament il-bżonn ekonomiku, u ċioe' il-ħtieġa li s-sid jirriprendi l-pussess tal-fond biex jaħdmu hu u jżid l-introjtu tiegħu u tal-familja hu forsi l-iktar wieħed ovvju u ndiskutibbli. Mhux eskluż pero' li jista' jkun hemm bżonnijiet oħrajn inqas apparenti, imma daqstant ieħor validi, biex jawtorizzaw ir-ripreza tal-fond mis-sid li jeħtieġlu jipprova li t-talba tiegħu ma kenitx kappriċċjuża imma kienet immirata biex tissodisfa xi bżonn tiegħu jew tal-familja tiegħu.*" [3]

Jirriżulta mill-provi prodotti illi r-rikorrent jixtieq jirriprendi r-raba in kwistjoni, konsistenti f'bicca raba li tkejjel tomnejn u siegħ jew aħjar ċirka 2435 metri kwadri, sabiex jaħdimha r-raġel ta' bintu, li m'għadux impieg fiss u jixtieq jagħmilha ta' *full time farmer*. Huwa sinjifikanti l-prinċipju ribadit kemm-il darba minn dan il-Bord f'każijiet simili illi: "*the best conditions of husbandry are created when the holder of the land fills the role of both owner and cultivator*."[4] Żgur għalhekk illi bħala sid, ir-rikorrent, li llum huwa pensjonant u ma jidhirx illi huwa interessat jaħdem din ir-raba huwa stess, ikun jista' jisfrutta mill-aħjar li jista' r-raba ***de quo*** fl-interess tiegħu, fil-persuna tar-raġel ta' bintu.

---

[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] Appell : Anthony Abela et vs Francis Degabriele : 9.7.1999 .

[4] vide Abensour and Moral –Lopez : Principles of Land Tenency Legislation : FAO, Rome 1966 .

Madankollu huwa sinjifikanti ukoll f'dan ir-rigward dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell fis-sens illi: *"Kawżali bħal din tirrientra fil-qafas ta' l-Artikolu 4(2)(a) tal-Kapitolu 199 fejn ir-rikorrenti jkollhom juru għas-sodisfazzjon tal-Bord illi huma, jew il-membru tal-familja prexelt, kienu jeħtieġu dan ir-raba biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli. Il-piż ta' din il-prova kienet tinkombi fuqhom. Huma kellhom jiddimostraw mhux biss, u sempliċement, dan il-bżonn tagħhom iżda, fundamentalment, li huma kienu qegħdin jaġixxu għas-sostenn ta' dan il-bżonn tagħhom in 'buona fede'. Dan fis-sens illi 'l-bżonn għalkemm mhux assolut irid ikun reali u ġenwin' (Dottor Carmel Attard - vs- Victor Farrugia, Appell, 12 ta' Mejju 1972)."* [5]

Anthony Attard preżentement jaħdem, mhux daqstant fuq bażi regolari, bħala manwal fl-industrija tal-bini. Imur għax-xogħol biss skond il-bżonn u mhux dejjem jaħdem ġmgħa ta' erbgħin siegħa. Fis-snin 2002 - 2004 qala' medja ta' Lm3000 fis-sena[6] u m'għandu l-ebda introjtu ieħor. Martu Antoinette taħdem bħala *facilitator* mad-Dipartiment ta' l-Edukazzjoni,[7] u taqla' ma' l-Lm2000 fis-sena.[8] Preżentement ir-rikorrent għandu f'idejh mal-ħdax-il tomna raba, il-biċċa l-kbira qbiela mingħand il-gvern,[9] li jaħdimhom bl-għajnuna tar-raġel ta' bintu u jaqsmu l-uċuħ. Attard huwa bin il-bdiewa u flimkien mal-ħames ħutu jgħin ukoll lill-missieru li wkoll għandu bosta raba' f'idejh. Huwa evidenti għalhekk illi ġialadarba dan ir-raba jaqa' f'idejh, flimkien mar-raba l-ieħor ġia fil-pussess tar-rikorrent, li wera d-dispożizzjoni tiegħu li jerħiha wkoll f'idejn ir-raġel ta' bintu, Attard ikun jista' jistabilixxi ruħu ferm aħjar bħala bidwi *full-time* u ma jkollux għalfejn jibqa' dipendenti fuq impieg inċert, bħal ma għandu fil-preżent.

Għaldaqstant billi t-talba ghar-ripreża da parti tar-rikorrent tidher li hija ġenwina biżżejjed u saret *in buona fede*,

[5] Michael Gatt et. vs Joseph Portelli : 9.07.08 .
[6] ara dok. AA 1 a fol. 9 -14 tal-process .
[7] ara xhieda in kontro-ezami tar-rikorrent a fol. 34 .
[8] ara formula tat-Taxxa tad-Dhul ghas-sena bazi 2003 a fol. 18 .
[9] ara depożizzjoni ta' Carmel Teuma a fol. 53 et.seq. tal-process u Dok. CT1 a fol. 55 .

jirriżulta illi l-grad ta' bżonn tar-rikorrent ġie adegwatament sodisfatt.

Billi r-rekwiżit tal-bżonn da parti tar-rikorrent ġie ppruvat, il-pass li jmiss huwa li jiġi eżaminat kemm ir-raba in kwistjoni jista' jitqies bħala **fonti mportanti tal-għixien ta' l-intimat**. F'dan ir-rigward, il-Bord ma jridx jissodisfa ruħu biss jekk ir-raba *de quo* tikkostitwix il-fonti prinċipali għall-għixien ta' l-intimat, imma biżżejjed jekk tikkostitwixxi **fonti importanti** tal-għixien tiegħu u tal-membri tal-familja tiegħu. L-intimat qal li huwa pensjonant u jgħix id-dar ma' martu u żewġ uliedu li baqgħu miegħu.[10] L-intimat huwa anzjan li llum għandu 82 sena, u presumibilment ir-raba li għandu mikri mingħand ir-rikorrent jaħdmu permezz ta' ibnu. Jgħid li jagħmel fih "*dak li jkollna bżonn. Ful, żergħa, patata, basal… għall-familja*." It-tifel huwa mpjegat mal-gvern u t-tifla hija mara tad-dar. Għandu tliet itmiem u nofs oħra raba bagħli. Ma ta pero' ebda indikazzjoni tal-kwantita' ta' prodotti li jirnexxilu jkabbar la fl-għalqa in kwistjoni u lanqas fir-raba l-ieħor li jipposjedi. Mhux magħruf per konsegwenza kemm jiffranka mill-ispiża għax-xiri tal-prodotti għall-kċina. Minn din il-ftit informazzjoni żgur li ma jistax jiġi kkonstatat kemm u sa fejn l-intimat jiddependi minn din ir-raba għall-introjtu tiegħu u jekk l-istess raba tikkostitwix tassew fonti importanti ta' l-għixien tiegħu u tal-familja tiegħu.

Billi għalhekk l-intimat ma rnexxielux jissupera l-ewwel prova meħtieġa mingħandu sabiex it-talba għar-ripreża ta' din ir-raba ma tkunx tista' tirnexxi, mhux meħtieġ li jiġi nvestigat ukoll il-*hardship* rispettiv tal-partijiet.

Għal dawn il-motivi, jiddeċidi għalhekk ir-Rikors billi jilqa' t-talba tar-rikorrent għat-terminazzjoni tal-kirja tar-raba ndikata fir-rikors u r-ripreża tagħha mingħand l-intimat. It-terminazzjoni tal-qbiela u r-ripreża tar-raba in kwistjoni għandha sseħħ b'effett mill-iskadenza li jmiss u ċioe' mhux qabel il-15 ta' Awissu 2010. Għall-fini tal-kumpens dovut lill-intimat għall-benefikati talvolta magħmula minnu fir-raba in kwistjoni fit-tmien snin konsekuttivi ta' qabel id-

[10] ara depożizzjoni ta' l-intimat tat-23 ta' Novembru 2006 .

data tat-terminazzjoni, qed jiġu nominati l-A.I.C. Renato Laferla u s-sur Anthony Borg, li għandhom jirrelataw fi żmien xahrejn mil-lum. Iż-żmien stipulat bl-artikolu 4(6) tal-kap. 199 għall-ħlas ta' dan il-kumpens, għandu jibda jgħaddi mid-data li fiha l-esperti tekniċi jkunu ħalfu r-rapport tagħhom, li għandu jitqies bħala parti ntegrali minn din id-deċiżjoni.

L-ispejjeż ta' dan ir-Rikors ikunu a karigu ta' l-intimat, ħlief għal dawk ta' l-esperti tekniċi, li jridu jiġu ssoportati mir-rikorrenti stess."

L-appell prezenti introdott mill-intimat hu identiku ghal dak intavolat bl-appell fl-ismijiet "Emanuel Galea -vs- Eucharist Attard" (Appell Numru 3/2005) mis-sentenza tal-Bord moghtija fl-istess jum tat-28 ta' Jannar, 2010;

A skans ta' ripetizzjoni din il-Qorti taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet minnha zvolti f'dak l-appell l-iehor fl-ismijiet premessi u taghmilhom applikabbli *mutatis mutandis* ghall-appell odjern.

Ghal din ir-raguni u ghall-motivi espressi fl-appell fl-ismijiet "Emanuel Galea -vs- Eucharist Attard" (Numru 3/2005), kontestwalment deciz, il-Qorti qed tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u konsegwentement tirrigetta t-talba tar-rikorrenti-lokatur ghar-ripreza ta' l-appezzament tar-raba' f'Ta' Gherxija mqabbel lill-intimat appellat. L-ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew mill-appellat.

< Sentenza Finali >

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