Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 9/96 AE

Clement Attard

vs

Joseph Agius u wara l-mewt tieghu l-atti kienu trasfuzi f'isem martu Filippa Agius b'digriet tal-20 t'April 2011.

L-Erbgha, 16 ta' Marzu 2016.

<u>Rikors</u>.

Permezz ta' rikors preżentat fid-29 ta' April 1996 quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, Clement Attard talab ir-ripreża mingħand l-intimat ta' zewg eghlieqi mqabblin lilu, wahda 'Ta' Lorit' u l-ohra 'Tat-Tomna", fil-kontrada "Tal-Hlas", limiti ta' Haz-Zebbug, bis-somma ta' sitt liri (Lm6) bhala qbiela fis-sena. Il-premessi huma li:

(i) l-esponenti ghandu bzonn jirriprendi l-pussess ta' din l-ghalqa biex jahdimha hu, u dan peress li huwa "full time farmer" registrat u hafna mir-raba' li kien imqabbel ghandu ('il fuq minn 25 tomna) gew mehuda lura minn ghandu mis-sid minhabba li fuq l-art inhargu l-permessi tal-bini;

(ii) din ir-raba' mhuwiex fonti importanti tal-ghixien ghall- intimat ghaliex huwa ghandu xoghol iehor bil-hanut tal- grocer fi Gwardmangia u anke jbiegh il-haxix;

(iii) l-intimat halla r-raba' zdingat. Ghandu l-hitan imwaqqghin u lanqas halla xatba;

(iv) l-intimat ilu ma jhallas qbiela minn Dicembru 1989 alavolja gie mitlub ihallas diversi drabi;

<u>Tweġiba</u>.

L-intimat Joseph Agius wieġeb li:-

(i) il-qbiela ġiet inġustament rifjutata

(ii) l-eghlieqi huma fonti importanti ta' dhul ghall-esponent;

(iii) ir-rikorrent irid jipprova meta sar "full time farmer" u x'eghlieqi ghandu kif ukoll x'dahhal bhala kumpens ghall- eghlieqi li rrilaxxa f'idejn terzi kif ukoll jekk din kienetx wara sentenza tal-Qorti jew ghaliex saret transazzjoni ghaliex f'dan il-kaz tapplika it-tezi ta' 'self inflicted hardship'

(iv) mhux minnu li r-raba' hija zdingata u l-hitan imwaqqghin;

<u>Sentenza tal-Bord</u>.

B'sentenza tal-31 ta' Mejju 2012 il-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrent abbażi ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet:

1. Dwar il-ħtieġa tar-raba' mir-rikorrent, il-Bord ghamel riferenza ghall-ġurisprudenża li tgħid li l-Artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199 jeżiġi li jiġi segwit l-iter procedurali 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. 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 ta' l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu;

(ċ) Jekk dan l-element jigi sodisfacentement pruvat mill- kerrej, il-Bord kellu jikkonduci l-ezami komparattiv li l-ligi tesigi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh.

Il-Bord kompla:-

2. Ir-rikorrenti ddikjara illi huwa full-time farmer u dan kien konfermat mill-membri tal-familja tieghu li ddeponew quddiem dan it-Tribunal. Jidher illi l-intimat ma ghandu l- ebda kwistjoni dwar din id-dikjarazzjoni tant li ma ressaq ebda xhieda kontrarja dwarha u qatt ma lmenta dwar dan il-punt. Qua full-time farmer li jixtieq jirriprendi l-art biex jahdimha hu stess, il-Bord ma ghandu l-ebda ezitazzjoni jaccetta din bhala raguni valida u maghmula in bona fede aktar u aktar meta r-rikorrenti spjega illi hu kien jahdem ukoll madwar 25 tomna raba' iehor li izda kellu jerhieg f'idejn is-sidien taghhom wara li fuqhom inhareg permess ta' zvilupp. Il-Bord ghandu jkun sodisfatt illi r-rikorrenti verament jehtieg dan ir-raba' sabiex ikun uzat minnu ghal skopijeit agrikoli u kwantu dan l-aspett il-Bord huwa hekk konvint.

L-oneru tal-prova issa jdur fuq l-intimat sabiex jikkonvinci lill-Bord illi dan ir-raba' huwa fonti importanti ghall-ghixien tieghu. Huwa pacifiku illi l-intimat kien jiggestixxi hanut tal-grocer u tal-haxix u fil-mori tal-kawza l-intimat spjega illi l-hanut issa ghaddieh lill-bintu u zewgha. Huwa persuna li qed tircievi pensjoni ta' dizabilita' u ghalhekk huwa jissuplimenta d-dhul tieghu bil-bejgh tal-prodott kif ukoll bil-konsum tieghu. Il-Bord huwa tal-fehma illi l-htiega tar-raba' mill-intimat ukoll ghandu jkun pruvat bhala wiehed importanti izda mhux necessarjament wiehed indispensabbli u dan sabiex tkun uzata l-istess riga ta' kejl adoperata fil-konfront tas-sid……. Il-Bord huwa konvint li dan ir-raba huwa fonti importanti ghall-ghixien tal-intimat u tal-familja tieghu kif minnu dikjarat u demostrat.

3. Isegwi ghalhekk il-paragun bejn min ser ibati l-aktar li kellu jintlaqa' r-rikors bazat fuq din it-

talba. Kwantu dan l-aspett hekk decisiv, sia r-rikorrenti kif ukoll l-intimat naqsu milli jipprovdu dik l-informazzjoni finanzjarja dwarhom sabiex il- Bord ikun jista' jasal ghal konkluzzjoni tieghu. Ir-rikorrenti jghid illi huwa huwa kellu jirritorna 25 tomna raba lis-sidien taghhom wara l-hrug ta' permess ghal zvilupp. Minkejja dan, ir-rikorrenti ma jghidx jekk ghandux raba iehor biex jikkoltiva. Ma jghidx ukoll, gia gustament rilevat mill- intimat fl-objezzjoni tieghu, jekk irrekavax xi kumpens mis- sidien meta rritorna r-raba' u jekk dan kienx in forza ta' proceduri quddiem dan it-Tribunal u fil-kaz kemm kien dan il-kumpens. Tajjeb li jinghad ukoll illi r-rikorrenti xtara r-raba' mertu tal-kawza odjerna mill-pussess ta' hutu li kienu qed jitolbu l-prezz ta' erbat elef liri maltin. Minkejja dan, r-rikorrenti opta li jixtri r-raba' hu stess bi prezz ferm aktar ghola, jigifieri ta' sitt elef u hames mitt lira Maltin. X'ghandu ifisser dan minghajr ma l-Bord jinghata lista tal- assi tar-rikorrenti sabiex ikun jista' jikkomparah ma dik tal- intimat jibqa' mhux rizolt. Dan kien fil-poter tar-rikorrenti li jispjegah u jippruvah u la darba naqas milli jaghmel dan, il-Bord ma jistghax jasal ghal-konkluzzjoni favur tieghu;

4. Ir-rikorrenti jilmenta ukoll mill-fatt illi l-intimat qatt ma hallas kera tar-raba. Iżda ma saret l-ebda prova ta' nterpellazzjoni skont l-artikolu 4(2)(e) tal-Kap 199.

5. In kwantu l-allegat zdingar u hsara fil-hitan tas-sejjieh, dawn huma zewg kawzali ravvizati fl-artikolu 4(2) (d) u (f) tal-Kap 199. Ir-rikorrenti esebixxa ritratti li juru proprju l- oppost. Dawn ir-ritratti juru ghelieqi b'xitel ta' tadam mizrugh li izda kienu fl-ahhar taghhom u allura nexfin wara li kien ittiehed il-frott minnhom tant li uhud mix-xtieli jidhru b'tadam fuqhom. L-intimat stess jistqarr a fol 40 illi "jekk tigi f'certu perjodu tas-Sajf, ir-raba' taraf zdingat" – haga komprensibbli din la darba l-intimat jizra prodotti tax- xitwa. Ir-rapport tal-periti membri ta' dan il-Bord ukoll jikkorrobora c-cahda tal-intimat minn fejn jirrizulta illi ma kien hemm ebda zdingar hlief li l-passagg li jwassal ghall- ghalqa z-zghira huwa mimli b'haxix hazin izda dan certament ma jirrinentrax fl-obbligi tal-intimat li jzomm l- istess priv minn tali haxix. Hija fehma konvinta tal-Bord illi l-allegat zdingar ma jirrizultax.

Kwantu ghall-kondizzjoni tal-hitan tas-sejjieh, il-periti membri tal-Bord ikkonstataw illi hemm selha ta' 4.57 metri kwadri f'parti mill-hitan u li l-hajt li jmiss mat-triq huwa wiehed tal-franka. Dan fil-fatt huwa evidenti fir-ritratti esebiti mir-rikorrent izda l-intimat jilqa' ghal dan billi jghid li ta kull sena jirranga l-hajt tas-sejjieh izda ma tistax ittellghu ta' malajr. Jghid ukoll illi kienu n-nies tal-Gvern li bnew hajt gdid tal-franka. Fil-fehma tal-Bord, din il-hsara, li parti minnha zgur m'ghandux jahti l-intimat, mhix tali li ghandha twassal ghall-estremi tal-izgumbrament.

<u>Appell ta' sid il-kera</u>.

Ir-rikorrent appella mis-sentenza tal-Bord b'dawn l-aggravji:

1. ma jirriżultax li l-intimat kellu ħanut tal-ħaxix li għaddieh lil bintu; huwa għalaq tiegħu u bintu żammet ħanut ieħor li kellha. Ma jbiegħx prodotti li jkabbar mill-għelieqi, għajr forsi f'ammonti żgħar ħafna. Semma li jdaħħal ħames mitt lira Maltin fis-sena mill-għelieqi mertu tal-kawża imma ma kienx ċar jekk dawn kinux qliegħ nett inkella jridux jitnaqqsu l-ispejjez. Qal li jgħix mir-raba kollu tiegħu. Fl-inħawi għandu hamsa u ghoxrin tomna filwaqt li r-raba *de quo* huwa ta' tlett itmiem. Billi bejn il-1999 u 2003 ircieva LM10,000 pensjoni ta' invalidita`, l-Bord kellu jasal għall-konklużjoni li l-għelieqi de quo m'humiex sors importanti ta' dħul għall-intimat.

Il-Bord kien skorrett meta applika t-teorija tas-self inflicted ħardship għall-fatt li

kellu 25 tomna raba ieħor mqabbel għandu li ċedieħ, billi huwa għamel hekk għax kostrett mil-liġi stante l-ħruġ tal-permessi tal-bini.

Il-Bord ma kellux iqis rilevanti li r-rikorrent xtara l-għalqa ogħla mill-prezz mitlub minn ħut l-esponent lill-intimat.

2. Il-provi inklużi l-konstatazzjonijiet tal-membri tekniċi tal-Bord kellhom iwasslu għall-konklużjoni li r-raba kien żdingat

3. Fit-tweġiba ma saret l-ebda talba biex il-Bord jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti u għalhekk is-sentenza hija nulla billi statuwiet oltre dak mitlub fir-risposta.

<u>Twegiba' tal-intimat</u>.

Għar-rikors tal-appell, l-intimata (l-armla tal-intimat, billi l-intimat Joseph Agius miet fil-mori tal-kawża) **wieġbet li:**

1. dwar l-ewwel aggravju m'hemm l-ebda evidenza li jiġġestixxi xi wieħed mill-ħwienet imsemmija mir-rikorrent u jirriżulta li jissupplimenta d-dħul mill-pensjoni ta' diżabilita` permezz tad-dħul mill-prodotti.

2. ma jirriżultax żdingar. Wieħed mir-ritratti esibiti mir-rikorrent juri ghalqa maħduma, li iżda kellha x-xitel tat-tadam niexef għax kien wasal fl-aħħar tiegħu. Fl-għalqa jinżergħu prodotti tax-xitwa allura fis-sajf ikun żdingat.

<u>Konsiderazzjoni</u>.

Din il-Qorti ser tibda biex tiddeċiedi dwar it-tielet aggravju. Iċ-ċirkostanza li fit-tweġiba ma saret l-ebda talba biex il-Bord jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti hija impliċita fl-għadd ta' eċċezzjonijiet kontenuti fir-risposta u għalhekk ma jistax jingħad li s-sentenza hija nulla billi tat iktar minn dak li ntalab. Tweġiba m'hijiex talba jew rikonvenzjoni u ma jintalab xejn fiha. L-intimat sempliċement jagħti raġunijiet għalfejn it-talba tar-rikorrent għandha tiġi miċħuda.

Fir-rigward tal-ewwel aggravju, il-Bord ikkonkluda li sid il-kera *"... verament jehtieġ dan ir-raba' sabiex ikun użat minnu ghal skopijiet agrikoli u kwantu dan l-aspett il-Bord huwa hekk sodisfatt"*. Sussegwentement, ikkunsidra jekk ir-raba' kinitx fonti importanti tal-għixien tal-inkwilin u l-familja, u kkonkluda li kienet u għadda biex jikkunsidra l-element tal-*hardship* bejn sid il-kera u l-inkwilin. Fis-sentenza **Joseph Attard vs Joseph Xerri**, din il-qorti (Imhallef P. Sciberras) tat-12 ta' Lulju 2007 qalet:

"Id-dixxiplina kodicistika ta' affitti agrikoli hi, skond il-ligi specjali (Kapitolu 199), intiza principalment ghal koltivazzjoni tar-raba' mill-gabillott-kerrej. Din l-attivita` agrarja ghandha l-iskop li sservi bhala ghejjun importanti ghall-ghixien tieghu. Kif ahjar osservat, "Importanti ma jfisserx b' mod assolut, li minghajru l-inwkilin ma

*jkunx jista' jghix. Pero` d-dhul mir-raba' jrid ikun tali illi jekk l-inkwilin jigi mcaħħad minnu, ikun ser ibati sensibilment fil-mezzi tal-ghixien tieghu ... Dan b' mod sostanzjali anke jekk relattiv u mhux assolut" ("***Nazzareno Farrugia -vs- John Aquilina***", Appell, 29 ta' April 1996). **Hi l-istess ligi li tghabbi fuq spallejn l-affittwarju l-oneru li jipprova li tabilhaqq ir-raba', li tieghu s-sidien jkunu qed jitolbu rripreza ghall-bzonnijiet taghhom, ghandu jitqies "fonti importanti ta' l-ghajxien tieghu u tal-familja tieghu***" [Artikolu 4 (2) (a) tal-Kapitolu imsemmi]"* (enfażi miżjuda).

Il-Qorti eżaminat l-atti u ssib li l-provi ma setgħux iwasslu lill-Bord għall-konklużjoni li r-raba' kien fonti mportanti ta' għixien għall-intimat u l-familja, meta tqies li:-

i. L-intimat xehed li b'kollox ghandu 25 tomna raba'. Għalhekk ir-raba' oġġett tal-kawza, li qal li fiha kejl ta' tlett itmiem, hu biss porżjon żgħira minnu;
ii. Ir-raba' hu baghali u għalhekk irendi ferm inqas milli kieku kien saqwi. Mill-provi ma jirriżultax li hemm mezzi ta' tisqija;
iii. L-intimat naqas milli jwieġeb b'mod ċar x'kien il-qliegħ nett mir-raba' oġġett tal-kawża. F'ħin minnhom semma ċ-ċifra ta' Lm500, pero' ma kien xejn ċar. Mistoqsi: "Hames mitt lira jibqagħlek f'idejk jew iddaħħal ?", wieġeb: *"Mela jiena lilhom biss għandi"* (fol. 147). Il-qorti hi tal-fehma li l-intimat naqas milli jagħti tagħrif ċar dwar id-dħul li kellu, iktar u iktar meta rriżulta li fiż-żmien li bdew il-proċeduri kellu ħanut tal-grocer f'Gwardamangia (fol. 40). Dan ifisser li kellu fonti ieħor ta' għajxien li dwaru ma tax tagħrif. Fattur ferm importanti ghal finijiet tal-element li qiegħed jiġi kkunsidrat. Ħanut li meta xehed in kontro-eżami fit-23 ta' Marzu 2009, qal li ma kienx għadu għandu mingħajr ma ta dettalji. F'dan ir-rigward hu evidenti li l-Bord ħa żball meta qal: *"…. l-intimat spjega illi l-ħanut issa għaddieh lil bintu u żewġha"*. L-intimat qal ma xehed hekk. Dwar dħul, l-uniku prova ċara li tressqet, kien id-dħul mill-pensjoni ta' diżabilita (fol. 76). Prova li saħanistra ressaqha r-rikorrent. Għalkemm wieħed jista' jieħu l-impressjoni li din il-pensjoni tfisser li l-intimata ma kienx jista' jaħdem, pero' mhux hekk xehed l-intimat u l-familjari li ressaq bhala xhieda. L-oneru tal-prova kien fuq l-intimat. Kellu obbligu li jressaq provi ċari tad-**dħul kollu** u mhux ma jgħid xejn jew ftit li xejn. Dan apparti li l-mod kif xehed waqt il-kontro-eżami kien ferm evażiv. Per eżempju mistoqsi fejn ibiegħ il-prodott, wieġeb *"Go Malta hux inbiegħhom"* (fol. 143). Imbagħad qal li l-prodott kien qiegħed jinbiegħ fil-ħanut ta' bintu Marcelle. Żewġha Silvio Camilleri, xehed u qatt ma semma li mill-ħanut kienu qegħdin ibiegħu ħaxix li jkabbar l-intimat.

Ġialadarba l-intimat ma tax prova sodisfaċenti li r-raba' hi *"fonti mportanti ghall-tal-għajxien tiegħu u tal-familja"*, m'hemmx htieġa li ssir l-indaġni dwar min mill-partijiet isofri l-iktar *hardship* (ara sentenza ta' din il-qorti[1], Leonard Calleja et vs Carmelo Agius, 29 ta' Novembru 2012). Għaldaqstant sid il-kera ghandu jedd jieħu lura l-pussess tar-raba'.

Fir-rigward tat-tieni aggravju, fil-fehma tal-qorti, il-Bord ma qiesx l-elementi kollha probatorji li rrizultaw, kemm mir-ritratti esibiti mir-rikorrenti kif ukoll lill-membri tekniċi tal-Bord. Ir-ritratti juru ħsara konsistenti fost l-oħrajn f'diversi hitan imġarrfin u b'diversi selħiet fihom. Eppure l-Bord jirreferi biss għall-ħajt tal-kantun konfinanti mat-triq u jiġġustifika t-tiġrif abbażi tal-allegazzjoni tal-intimat li dan jiġġarraf kull sena u huwa dejjem jerġa' jirranġah. Ma jagħmel l-ebda riferenza għall-ħitan l-oħra. Il-membri tekniċi nominati mill-Bord osservaw fir-rigward taż-żewg għelieqi murija fis-*survey sheet* a fol. 89:-

i. Fl-għalqa numru 1, hemm *"... selħa fil-ħajt tas-sejjiegħ ta' circa 4.57 m fir-raba' ta' isfel li hi responsabbilta' diretta ta' l-intimat"*.
ii. Fl-għalqa numru 2, *"hemm diversi slieħi fil-ħitan tas-sejjiegħ u hemm indikazzjoni minn dak li kkonstatajna waqt l-aċċess illi dawn l-istess slieħi ilhom hemm għal diversi snin"* (fol 169).

Il-Bord naqas ukoll milli jagħmel riferenza għall-bir, mgħotti b'tank imsaddad, li kellu ħerża, u li sparixxiet.

Intqal fil-kawza **Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella** - deciza fit 2 ta' Ottubru 2008 mill-Bord u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil 15 ta' Lulju 2009, li f'dan il-kuntest fost il-principji li jirrizultaw mill-provvedimenti tal-liġi hemm li l-kerrej ghandu obbligu li jinqeda bil-haga mikrija u jahdem ir-raba' bhala missier tajjeb tal- familja (Art. 1554 u 1555 tal-Kodici Civili) u m'għandux jinqeda biha b'mod li jista' jġib ħsara lil sid il-kera; u li l-kerrej iwiegeb ukoll ghal: *"...tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu."* (Artikolu 1561 tal-Kodici Civili). B'mod partikolari, *"Il-ligi hi severa ma min jitraskura l-obbligu li jzomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-hitan tar-raba ghax hi konxja mill-importanza taghhom ghall- preservazzjoni tal-hamrija u bhala lqugh ghall-elementi. Timponi ghal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima ta' l-evizzjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu" (**Carmela Aquilina vs Tereza Magro** deciza fil-25 ta' Gunju 1996)."*[2] Artiklu 4(2)(f) tal-Kap 12, apparti li jsemmi in ġenerali l-obbligu tal-inkwilin li jżomm tajjeb ir-raba' u ma jagħmillux ħsara, isemmi wkoll bħala raġuni għan-nuqqas ta' tiġdid tal-kirja agrikola, fejn l-inkwilin ma jzommx fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba' jew fejn deliberatament jew bi ttraskuragni kkaġuna ħsara f'xi siġar tal-

[1] Imhallef R. Pace.

[2] **Catherine Caruana v Joseph Schembri**, Appell Inferjuri (Imħallef E. Grima – 16 ta' Dicembru 2014).

frott. It-tieni aggravju wkoll hu milqugħ.

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħdha tħassar is-sentenza tal-Bord tal-31 ta' Mejju 2012, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat u tilqa' t-talbiet tar-rikorrent u għall-fini tal-iżgumbrament tiprefiġġi terminu ta' tletin (30) jum mil-lum. Spejjeż taż-żewġ istanzi a kariku tal-intimat appellat.

Anthony Ellul