Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 6/2011

Anthony Desira (597554M), Mary Desira (763751M), Emanuel Desira (37248M) u Catherine Desira (437454M) **(appellanti)**

vs

Joseph Spiteri (497168M), Francis Spiteri (343261M) u Sylvia mart Mario Pace (52163M) **(appellati)**

Il-Ġimgħa, 14 t'Ottubru 2016.

Permezz ta' rikors preżentat fit 2 ta' Mejju 2011 Fil-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba, ir-rikorrenti talbu li jiġu awtorizzati jieħdu lura mingħand l-intimati l-għalqa mlaqqma "Ta' Hawwiexi", li tinstab fil-limiti taz-Zejtun u hi aċċessibbli minn sqaq magħruf bħala Sqaq Hawwiexi li jagħti għal Triq Hal Tarxien tal-kejl superfiċjali ta' ċirka elf tmien mija u tletin metru kwadru (1,830mk) versu qbiela ta' tlett euro u disgha u erbghin centezmu (€3.94) fis-sena pagabbli kull hmistax (15) ta' Awwissu billi (i) kellhom bżonn ir-raba' għal skopijiet agrikoli tagħhom u għalhekk riedu jeħduha lura (ii) l-intimati kienu ttrasferew jew issullokaw il-kirja mingħajr il-kunsens tagħhom u dana peress illi r-raba' tinħadem minn terzi.

B'risposta ppreżentata fis-17 ta' Gunju 2011 l-intimati wieġbu illi (i) it-talba hija nulla u bla effett peress illi ma ma saritx it-talba ghal likwidazzjoni a tenur ta' l-artikolu 4 (1) (b); (ii) l-ghalqa hija fonti importanti ghall-ghajxien taghhom u t-tehid ta' l-ghalqa ser tirreka tbatija kbira peress illi Francis Spiteri huwa *part time farmer* li jahdem diversi eghlieqi biswit l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna u hija dina l-għalqa biss illi għandha giebja ġewwa fiha sabiex jissaqqew l-egħlieqi l-ohra.

B'sentenza tad-29 t'Ottubru 2014, il-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrenti. Il-Bord aċċetta li r-rikorrenti għandhom bżonn genwin u *in buona fede* tal-propjeta' peress illi wiehed minn huthom, ossija Anthony Desira, jinsab diżokkupat u ilu hekk għal dawn l-aħħar għaxar snin. Għalhekk kompla billi jagħmel l-eżami komparattiv sabiex jevalwa jekk il-kerrej ser ibagħti aktar mis-sid jekk ir-rikors jigi milqugħ:

> *"Mill-provi prodotti jirrizulta illi Anthony Desira, illi skond ir-rikorrenti, ghalih qed isiru l-proceduri odjerni sabiex l-art tigi lura f'idejn is-sidien, ilu dizokkupat ghal dawn l-ahhar ghaxar snin u, tul dawn l-ahhar ghaxar snin, ma jidhirx, mill-provi prodotti, illi Anthony Desira inbidlulu xi cirkostanzi illi setghu iwassluh sabiex ikun fi stat aghar minn dak li kien meta telaq mis-Ship Building.*
>
> *Mill-banda l-ohra, jirrizulta illi fl-ghaqla meritu tal-kawza odjerna, l-intimat Francis*

Spiteri jaghmel uzu minn giebja kemm ghall-ghalqa meritu tal-kawza odjerna kif ukoll ghall-eghlieqi l-ohra tieghu. Apparti minn hekk, jirrizulta illi l-intimati Francis Spiteri qieghed jibbenefika minn dhul principalment beneficcji rizultat tal-qamh illi huwa jikkultiva, liema dhul ser jitnaqqasslu f'kaz illi l-art tintradd lura lir-rikrorenti.

"Ghalhekk, fuq ezami komparattiv, jirrizulta illi f'kaz illi l-art tintradd lura lir-rikorrenti, il-kerrej ossija l-intimat ser ibaghti aktar konsegwenzi mir-rikorrenti, f'kaz illi huma ma jinghatax lura l-art meritu tal-kawza odjerna."

Il-Bord sab ukoll li ma kienx hemm prova ta' sullokazzjoni.

Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza. L-aggravju hu li:

(i) mhu xejn l-loġiku r-raġunament ġeneriku tal-Bord magħmul fl-eżami komparattiv tal-*hardship* li l-qagħda ta' Anthony Desira iddeterjorat minn meta telaq il-post tax-xogħol u li min-naħa l-oħra l-intimat Francis Spiteri qiegħed igawdi benefiċċji mill-qamħ li jkabbar u li jitlef jekk titteħidlu l-għalqa.

(ii) l-intimati ma ppruvawx li r-raba huwa fondi importanti tad-dħul. Francis Spiteri huwa bidwi *part-time*. Xehed li l-prodott ma jbiegħuhx imma jużawh għalihom personali. Dwar il-qamħ l-intimati jistqarru li jużaw ftit minnu huma u l-bqija tieħdu l-persuna li taħratilhom l-għalqa. Il-konvenuti għandhom impjieg ieħor *full-time*: Joseph Spiteri hu mastrudaxxa; Sylvia Pace ma taħdimx ir-raba u għandhom għelieqi oħra.

(iii) b'kuntrast ma' dan, l-esponenti huma kollha pensjonanti, u Anthony Desira ilu diżokkuppat għaxar snin għal raġunijiet ta' saħħa u jirċievi pensjoni ta' €450 fix-xahar. Jekk inbidlulux iċ-ċirkostanzi minn meta spiċċa mix-xogħol huwa irrilevanti billi li jrid jagħmel il-Bord hu jiżen il-hardship rispettiv tal-partijiet. Il-ftit mijiet ta' euro sussidju mhux se jagħmel differenza fil-livell tal-għixien tal-intimati. Sussidju li jingħata fuq diversi għelieqi u mhux fuq din l-għalqa biss.

(iv) jekk hux fonti importanti jew le ma jiddependix minn eżami komparattiv tal-hardship. La dan ma rriżultax, il-Bord ma kellux jgħaddi għall-eżami komparattiv.

L-intimati wieġbu li:

(i) ir-rikorrenti naqsu li jippruvaw li kellhom bżonn l-għalqa.

(ii) huwa inverosimili li bniedem marid jaħdem ir-raba'.

(iii) Anthony Desira jdaħħal €506.15 fix-xahar pensjoni u ma jonfoqx iktar minn €80 fix-xahar.

(iv) l-għalqa hi fonti mportanti għal Francis Spiteri li huwa part-time farmer u jgawdi minn sussidji mill-EU.

Konsiderazzjoni.

1. Fis-sentenza **Jane Calleja et vs John Marz Calleja et**, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-6 ta' Ottbru 2000, intqal li f'kawża ta' din ix-xorta:

> *"l-iter procedurali li kellu allura jigi segwit mill-Bord kien is-segwenti:-*
>
> *(a) Il-Bord kellu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba kien jehtiegu biex jigi 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.*
> *(b) Il-kerrej kellu mbaghad jipprova li r-raba in kwistjoni kien fonti importanti tal-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"*

2. Il-Bord kien sodisfatt li r-rikorrenti tabilħaqq kellhom bżonn ir-raba' in kwistjoni minħabba li d-dħul baxx li għandu Anthony Desira. Mid-dokument a fol. 35 jidher li d-dħul tiegħu fuq perjodu ta' sena bejn 2011 u 2012 ma kienx iktar minn €550 fix-xahar. Fit-tweġiba l-intimati ma qablux mar-raġunament tal-Bord dwar il-bżonn ta' Anthony Desira. Il-qorti tosserva:

i. Il-fatt li Anthony Desira għandu iktar minn sittin sena u jidher li għandu problemi ta' saħħa, ma jfissirx li jekk jieħu lura r-raba' ma jkollux introjtu minnha. Jekk saħħtu ma tippermettilux li personalment jaħdem ir-raba', ser ikollu kull opportunita' li jqabbad lill-ħaddiehor biex jaħdem ir-raba' għalih. L-element tal-bżonn ma jfissirx li sid il-kera jrid jipprova li personalment ser ikun qiegħed jaħdem ir-raba'.
ii. Id-dħul li għandu Anthony Desira, hu dħul minimu. Jista' jkun li matul ix-xahar m'ghandux spejjeż kbar, pero' hu ragunat li jkollu jgħix skond il-qligħ limitat li għandu. Ir-rikorrent għandu kull dritt li jipprova jtejjeb il-qligħ attwali li għandu, u b'hekk itejjeb il-kwalita' tal-ħajja.

Fiċ-ċirkostanzi l-qorti ma taqbilx mar-raġunament tal-intimati.

3. Stabbilit il-bżonn ta' sid il-kera, il-piż tal-prova dahar fuq l-intimati li kellhom iġibu prova ċara li r-raba' oġġett tal-kawża kien fonti mportanti għall-għixien tagħhom. Jirriżulta mill-proċediment quddiem il-Bord illi:

(i) Francis Spiteri hu bidwi *part-time*; dulcier *full-time* u *"naħdem man-nies"*[1] u *"naqbad"* madwar €800 fix-xahar[2]. Joseph Spiteri hu mastrudaxxa *self employed.* Għalkemm ipprometta li jeżebixxi kopja tar-formola tat-taxxa fuq

[1] fol 90.
[2] fol 90.

il-qligħ, naqas li jagħmel dan[3]. Sylvia Pace hi miżżewwġa u qalet li żewġha għandu ntrojtu ta' madwar €400 netti kull ħmistax-il ġurnata[4].

(ii) l-għalqa oġġett tal-kawża tinżera' nofsha qamħ u nofsha ħaxix għall-borma. Il-qamħ jaqtgħu ċertu John Bonnici u xehed li l-għalqa tipproduċi xi 15-il balla u li s-sena ta' qabel il-prezz kien ta' €3 għal kull balla. L-intimat Joseph Spiteri jgħid li l-għalqa tipproduċi 30 balla (id-doppju tal-ammont imsemmi minn John Bonnici) u bħala prezz isemmi wkoll €3 il-balla.[5] Francis Spiteri jgħid li fit-2013 ħadu *"jekk ma niżbaljax" 40 balla, bil-prezz ta' €3 il-balla.*[6] *"*

L-intimati jżommu parti mill-balal tas-silla biex jitimgħu xi annimali bħal fniek li għandhom filwaqt li l-bqija jagħtuh lil John Bonniċi li jieħdu bħala kumpens talli jaħrat l-għalqa kollha u jaħsad il-qamħ[7]. Minħabba li jingħata sussidju, ma jistax ibixx u għalhekk jikber il-ħaxix ħażin.

Francis Spiteri esebixxa diversi kuntratti mal-Ministeru Għar-Riżorsi u l-Affarijiet Rurali li jindika sussidji fuq għelieqi li l-intimat ma jindikax liema huma bir-rata ta' €35.10, €74.20 u €28.10 rispettivament fis-sena għal kull tomna[8]. Waqt kontro-eżamina kkonferma li jieħu madwar €35.10 sussidju kull tomna.[9]

Il-ħaxix tal-borma ma jinbiegħx u jinqasam bejn it-tlett intimati. Ma jikbirx fil-kwantita` għaliex ma jistax jingħata l-bexx[10]. L-intimat Joseph Spiteri, li jaħdem ir-raba flimkien ma' ħuħ, xehed li jieħdu xi sitt (6) xkejjer patata u ftit ful. Salvina ma tafx x'inhu l-valur tal-ħaxix li tieħu, iżda tikkalkula li tieħu b'€50 fis-sena. Il-ħaxix ma jservihiex u jkollha tmur tixtri iktar. Lanqas t-tip ta' prodott ikkoltivat stess, bħall-patata, ma jservihiex.[11] Francis Spiteri ukoll ikkonferma dak li qalet Salvina Pace.[12]

(iii) Francis Spiteri xehed li għandhom madwar 15-il tomna raba' li jaħdmu u *"Huma mqabblin ukoll lilna."*[13]

(iv) fir-risposta quddiem il-Bord l-intimati jallegaw li fl-għalqa hemm bir li jservi wkoll għall-għelieqi tal-madwar li qegħdin f'idejn l-intimati. Din l-allegazzjoni iżda ġiet miċħuda mir-rikorrenti li jgħidu li l-ilma tal-bir lanqas iservi għall-għalqa nnifisha. L-intimati ma sostnewx l-allegazzjoni fix-xhieda tagħhom.

---

[3] fol 87.
[4] fol 88.
[5] fol 86.
[6] fol 89.
[7] fol 89.
[8] fol 62, 76, u 79.
[9] fol 89.
[10] affidavit tal-intimata Salvina Pace a fol 82.
[11] xhieda a fol 88.
[12] fol 89.
[13] fol 42.

4. A bażi ta' dak li ngħad hawn fuq ma jirriżultax li l-intimati għandhom xi ntrotju mportanti mill-għalqa oġġett tal-kawża. Pjuttost il-qorti tifhem li l-introjtu mill-għalqa hu negliġibbli u ma jistax jitqies bħala font importanti għall-għixien tal-intimati, li għandhom introjtu ieħor minn sorsi oħrajn, u saħansitra raba' ieħor imdaqqas. Dan meta tqies ukoll il-ġurisprudenza li l-istess Bord irrefera għaliha[14] għal dak li jirrigwarda l-prova li l-inkwilin irid jagħmel li l-għalqa hi fonti mportanti tal-għixien tiegħu u tal-familja tiegħu. M'huwiex biżżejjed li l-għalqa tkun sors ta' qligħ għall inkwilin, iżda trid issir il-prova li hi fonti **mportanti**. Il-Bord qal:

> *"Mill-banda l-oħra, jirriżulta illi fl-għalqa meritu tal-kawża odjerna, l-intimat Francis Spiteri jagħmel użu minn ġiebja kemm għall-għalqa meritu tal-kawża kif ukoll ghall-egħlieqi l-oħra tiegħu. Apparti minn hekk, jirriżulta illi l-intimati Francis Spiteri qiegħed jibbenefika minn dħul prinċipalment benefiċċji riżultat tal-qamħ illi huwa jikkoltiva, liema dħul ser jitnaqqaslu f'każ illi l-art tintradd lir-rikorrent."*

F'dan ir-rigward, il-qorti tosserva li:

i. M'hemmx prova dwar l-użu tal-bir. Anżi l-intimati kkontestaw dik it-teżi.
ii. Id-dħul mill-qamħ hu negliġibbli.

Ġialadarba l-intimati naqsu milli jippruvaw li r-raba' *de quo* huwa fonti importanti tal-għixien tagħhom, m'hemmx bażi biex jiġi mistħarreg jekk il-kerrej huwiex ser isofri iktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jiġi milqugħ (ara sentenza ta' din il-qorti, **Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele** tat-3 ta' Novembru 2004).

5. Għal dak li jirrigwarda kumpens għal benefikat agrikolu skond l-Artikolu 4(4) tal-Kap. 199 u li r-rikorrenti talbu li jigi likwidat[15], wara li l-qorti qieset dak li xehed l-intimat Francis Spiteri[16], ser tillikwida s-somma ta' sitt mitt ewro (€600) li titħallas mal-għoti lura lir-rikorrenti tal-pussess tar-raba'.

Għaldaqstant tilqa' l-appell u tħassar is-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba tad-29 ta' Ottubru 2014 u filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tilqa' t-talba tar-rikorrenti. Għal finijiet ta' żgumbrament tiffissa terminu sal-aħħar ta' Dicembru 2016. Tillikwida s-somma ta' sitt mitt ewro (€600) bħala kumpens għal benefikati, ammont li r-rikorrenti għandhom iħallsu lill-intimati hekk kif jieħdu lura l-pussess tar-raba' oġġett tal-kawża.

Anthony Ellul.

---

[14] **Nazzareno Farrugia vs John Aquilina**, sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tad-29 ta' April 1996.
[15] Ara rikors promotur.
[16] Seduta tas-26 ta' Marzu 2014 (fol. 57).