Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 6/2010/1

**Joseph u Mary Grace konjuġi Degabriele (appellati)**

**Vs**

**Carmelo Pulis (appellant)**

24 ta' Ġunju, 2019.

1. L-atturi pproponew il-kawża sabiex jeħdu lura l-pussess ta' żewġ għelieqi mqabblin għand il-konvenut, li huma raba' magħrufa bħala tal-Blajjet limiti ta' Marsascala u oħra magħrufa bħala taż-Żonqor limiti ta' Marsascala. Raba' li ġiet deskritta fir-rapport tal-membri tekniċi nkarigati mill-Bord (ara fol. 173 *et seq*).

2. L-atturi bbażaw il-kawża fuq il-pretensjoni li għandhom bżonn ir-raba' għall-użu tagħhom. L-artikolu 4(2)(a) tal-Kap. 199 jipprovdi li t-talba ta' sid il-kera biex jieħu lura r-raba' fil-pussess tiegħu, tista' ssir:

   *"jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat **għal skopijiet agrikoli minnu personalment** jew minn xi membru tal-familja personalment **għal perijodu ta' mhux anqas minn erba' snin** konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni";*

3. Fl-istess disposizzjoni hemm proviso li:

   *"Iżda ċ-ċirkostanza msemmija fil-paragrafu (a) ma tkunx raġuni biżżejjed biex jiġi milqugħ ir-rikors ta' sid il-kera, jekk il-kerrej jipprova li r-raba' in kwistjoni jkun fonti importanti tal-għajxien tiegħu u tal-familja tiegħu u jekk il-Bord ikun sodisfatt li l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jiġi milqugħ"*

4. Il-Bord laqa' t-talba wara li kkonkluda li l-atturi taw prova tal-bżonn u ma rriżultax li r-raba' hi 'fonti importanti' għall-għixien tal-konvenut u ibnu Toni Pulis u ma rriżulta li ser isofru konsiderevolment f'każ illi l-art meritu tal-kawża tingħata lura lill-atturi.

5. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza permezz ta' rikors li ppreżentaw fit-22 ta' Ottubru, 2018, fejn bażikament ikkritikaw l-apprezzament tal-provi li sar mill-

Bord u b'mod partikolari b'enfażi fuq il-konklużjoni tal-Bord li l-atturi kienu taw prova tal-bżonn tar-raba'.

6. L-atturi wiegbu (14 ta' Novembru, 2018) u taw ir-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċħud.

7. Skont l-attur (seduta tat-23 ta' Novembru, 2012) għandu tnax-il tomna raba' bi qbiela. Fis-seduta tat-23 ta' Novembru, 2012 xehed:

   *"Jien għandi ngħid li l-art irridha għalija għaliex* ***jekk is-sid li qed iqabbilli l-artijiet bħalissa jgħidli li jridhom lura, jiena ma jkollix art fejn naħdem*** *allura rrid din l-art biex inkun nista' naħdimha jiena".*

8. Dan hu l-bżonn li ddikjara l-attur meta xehed.

9. M'hemmx prova li minn dakinhar li xehed l-attur, ittieħditlu iktar raba'.

10. Dak li ddikjara l-attur qiegħed jipprospetta xi ħaġa inċerta fil-futur. Dik żgur li m'hijiex iċ-ċirkostanza li qegħda tikkontempla l-liġi f'artikolu 4(2)(a) tal-Kap.199. F'din it-tip ta' azzjoni sid il-kera għandu l-ewwel jissodisfa lill-Bord li jrid jieħu r-raba' taħt idejh sabiex jaħdmu personalment jew jaħdmu xi membru tal-familja tiegħu għall-perjodu ta' erba' snin konsekuttivi (ara sentenzi ċitati fis-sentenza ta' din il-qorti **Anthony Zammit vs Francis Carnemolla** tal-10 ta' Lulju, 2013). Il-bżonn irid ikun attwali u għal erba' snin ta' wara t-terminazzjoni tal-kirja.

11. Il-qorti żżid li l-attur:
    i. l-ewwel xehed li għandu tnax-il tomna raba' bi qbiela (seduta 23.11.2012) u mbagħad xehed li fil-pussess tiegħu għandu ħamest itmiem (seduta tal-4.6.214) li ma jinkludux ir-raba' meritu tal-kawża; *"Jiena li naf hu li meta mort l-Għammieri qaluli illi jiena kien fadalli biss ħamest itmiem".*
    ii. Semma wkoll li ma kienx qiegħed japplika sabiex jingħata ħlas mill-*paying agency* għaliex ma kellux bżonnu (seduta tat-18 ta' Frar, 2015). F'seduta oħra semma li m'għadux japplika għaliex hemm wisq obbligi, mingħajr ma qal x'inhuma l-obbligi żejda.
    iii. Jiżra ftit ħxejjex varji biex imbagħad tbiegħhom il-mara fit-triq.

12. Għal dik li hi raba' f'isem Joseph Degabriele u reġistrata mal-Gvern, f'dokument datat 19 ta' Novembru, 2013 li l-attur ippreżenta (fol. 46), jissemma kejl superfiċjali ta' 10,824 metri kwadri. L-attur xehed, *"Jiena qiegħed imbagħad nezebixxi bħala Dokument JD2 dokument illi juri kemm attwalment jiena għandi*

*artijiet reġistrati fuq ismi"* (fol. 41). Kejl li hu ferm iktar mill-ħamest itmiem li semma l-attur.

13. Mary Grace Degabriele, mart l-attur, xehedet li *"Jiena m'inhix reġistrata ma ebda Dipartiment li nbiegħ dak il-ftit ħaxix li jkollhi.* ***Erba' kilojiet ikollna b'kollox ħaxix****. Bħala qliegħ ngħid illi ftit li xejn nagħmel qliegħ għax jiena nbiegħ kollox bl-irħis"* (seduta tad-29.4.2015). Saħansitra qalet ukoll li l-ftit intorjtu li tagħmel tqassmu lin-neputijiet. Il-qorti tirraġuna li min igħid li jiddependi mir-raba' għall-għixien tiegħu, ma jmurx iqassam il-ftit flus li jibqagħlu f'rigali.

14. Bażat fuq dawn il-provi l-qorti mingħajr ezitazzjoni tikkonkludi li l-atturi ma tawx prova sufficjenti li għandhom bżonn ir-raba' sabiex jaħdmuha, meta tqies li:

    i. Hu evidenti li r-raba' li għandhom m'hijiex tiġi sfruttata bl-aħjar mod tant li lanqas qegħdin japplikaw għall-ħlasijiet li l-bdiewa jistgħu japplikaw għalihom mal-*paying agency* u l-attriżi stess tat x'tifhem li l-prodott hu ftit u tbiegħ kollox bl-irħis;

    ii. L-attur stess xehed li jrid ir-raba' sabiex jekk tittiehidlu dik li għandu fil-pussess tiegħu, ikollu raba' li jista' jaħdem. Pero' l-bżonn irrid ikun ukoll attwali u mhux minħabba xi avveniment li jista' jiġri fil-futur.

15. Fis-sentenza wara li l-Bord għamel riferenza għal sensiela ta' ġurisprudenza, osserva:

> *"1. Jirriżulta illi r-rikorrenti ma għandu ebda art illi tagħha huwa proprjetarju u, għalkemm huwa reġistrat bħala 'full-time farmer' mal-awtoritajiet, huwa għandu fil-pussess tiegħu biss madwar tmien artijiet illi huma kollha lilu mqabbla, u kellu fil-passat artijiet oħra fil-pussess tiegħu iżda ġie spussessat minn tali artijiet wara azzjoni legali kontra tiegħu mis-sidien;*
>
> *7. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi r-rikorrenti, li huma 'full time farmers' ċertament jibbenefikaw minn għalqa illi tkun proprjeta tagħhom u mhux biss bi qbiela, u jirriżulta ampjament ippruvat il-bżonn da parti tagħhom illi jkollhom f'idejhom l-artijiet illi r-rikorrenti Grace Degabriele wirtet mingħand missierha, illi jiġi wkoll missier l-intimat, liema art ċertament ser tintuża għal skopijiet agrikoli".*

16. Il-fatt li l-attur hu reġistrat bħala *full time farmer* mhuwiex biżżejjed għal finijiet ta' prova tal-bżonn. Illum il-ġurnata l-attur għandu 74 sena u jirċievi l-pensjoni. Ma ta l-ebda prova sodisfaċenti li qiegħed jagħmel qliegħ mill-ftit attivita' li jagħmel fir-raba' li għandu fil-pussess tiegħu, u li jekk jieħu r-raba' mikrija lill-konvenut ser tagħmillu xi differenza fl-*istandard of living*. Dan apparti li Ivan Cilia, mid-Dipartiment tas-Sigurta' Soċjali, b'riferenza għall-attur xehed,

*"Rigward il-pensjoni kontributorja jista' jaħdem pero' kull dħul li jdaħħal jinqata' mill-pensjoni għax dik hija tip ta' għajnuna soċjali"* (fol. 87).

17. Pero' iktar importanti minn hekk hu dak li ntqal hawn fuq. Provi li l-Bord lanqas biss ma semma fil-parti tal-motivazzjoni tas-sentenza, u li fil-fehma ta' din il-qorti huma kruċjali. Saħansitra fid-19 ta' Novembru, 2002 l-istess Bord kien iddeċieda kawża **Grezzju Caruana vs Gużeppi Degabriele** (12B/93) li biha ġie żgumbrat minn diversi porzjonijiet raba' li kienu mqabbla għandu. Għalkemm skont dik is-sentenza kien ilu reġistrat bħala full-time farmer sa mis-sena 1995 u r-raba' meritu tal-kawża ġiet assenjata lil martu b'kuntratt tat-28 ta' Settembru, 2005 kien biss ħames snin wara li ppropona din il-kawża. Il-qorti kienet tistenna li kieku l-atturi verament kellhom bżonn ir-raba' għall-użu personali, kienu jipproċedu minnufih kif ir-raba' ġiet assenjata lill-attriċi.

18. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti bla eżitazzjoni tikkonkludi li l-atturi ma ppruvawx grad raġonevoli ta' bżonn li hu ġenwin. Fiċ-ċirkostanzi mhemmx ħtieġa li l-qorti tikkunsidra l-elementi l-oħra meħtieġa sabiex tirnexxi talba bażata fuq l-artikolu 4(2)(a) tal-Kap. 199, ċjoe' jekk ir-raba' oġġett tal-kawża hijiex fonti importanti ta' għixien għall-inkwilin kif ukoll il-*hardship* rispettiva tal-kontendenti.

**Għal dawn il-motivi tilqa' l-ewwel aggravju tal-konvenuti u filwaqt li tħassar is-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' tat-3 ta' Ottubru 2018, tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut u tiċħad it-talba tal-atturi.**

**Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-atturi.**

Anthony Ellul.