MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2005

Appell Civili Numru. 1/1995/1

Maria Vella mart Costantino u l-istess Costantino Vella ghal kull interess li jista’ jkollu

vs

Carmelo Ellul

Il-Qorti,

Fl-1 ta’ Gunju 2004, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kera ta’ Raba ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r-rikors li bih ir-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma jikru lill-intimat l-ghalqa maghrufa bhala tal-Gewwienija fil-kontrada ononima f’Hal Ghaxaq tal-kejl ta’ cirka disa

kejliet u b'xi ambjenti fiha, bis-somma ta' lira u nofs (LM1.50,0) fis-sena pagabbli b'lura bl-ewwel skadenza fil-15 ta' Awissu 1995.

Illi l-esponenti ghandhom bzonn jirriprendu pussess ta' din l-ghalqa li giet imhollija b'legat lil esponenti Maria Vella biex ikunu jistghu jahdmuha huma u membri tal-familja taghhom.

Ghaldaqstant l-esponenti talbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom li jirriprendu pussess tal-ghalqa hawn fuq imsemmija u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit kif ukoll li jillikwida kull kumpens li jista jkun dovut li jithallas lil intimat skond il-ligi.
Bl-ispejjes kontra l-intimat.

Ra r-risposta tal-intimat (fol 4 tal-atti) li biha esponew bir-rispett:

1. Illi fil-mertu, r-rikorrenti jridu jissodisfaw skond il-vot tal-ligi, iz-zewg kundizzjonijiet imposti fl-Artikolu 4 (2) tal-Att XVI tal-1967.
2. Illi in oltre, kif ser jirrizulta, ir-rikorrenti certament m'humiex dipendenti ghall-ghixien taghhom, jew tal-persuna minnhom imsemmija fir-rikors, fuq il-htiega tar-ripresa tar-raba de quo. Ghandu jirrizulta wkol illi la r-rikorrenti u l-anqas il-membri tal-familja taghhom qatt ma hadmu raba.
3. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi wara li jinghad li hadd mill-partijiet ma ssottometta nota tal-osservazzjonijiet in konnessjoni ma' dan il-kaz, jigi rilevat li l-artikolu applikabbli hu l-artikolu 4 (2) (a) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, abbinat mal-ewwel proviso kif ukoll mas-subinciz (4) tal-istess artikolu.

Illi hawnhekk jinghad illi rikors bhal dak in desamina ghandu jigi akkolt jekk sid il-kera ossija r-rikorrenti jehtieg

ir-raba in kwistjoni sabiex jigi uzat ghal skopijiet agrikoli jew minnu jew minn membru tal-familja tieghu u dan almenu ghal perjodu specifikat. Pero f'kaz li l-kerrej jipprova li r-raba in kwistjoni hu fonti importanti tal-ghijxien tal-istess kerrej u jekk il-Bord ikun sodisfatt li l-istess kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh, allura t-talba tal-istess sid ma ghandhiex tigi milqugha. Fl-ahhar nett l-istess ligi tipprovdi dwar kemm ghandu jkun il-kumpens li ghandu jinghata lill-kerrej, f'kaz li talba bhal dik in esami tista tigi akkolta.

Ikkunsidra

Illi in rigward il-fatti tal-kaz, jirrizulta mill-provi prodotti illi l-partijiet involuti huma ahwa u wara l-mewt tal-genituri taghhom, kif jidher mill-att pubbliku in atti Nutar Antoine Agius pubblikat fis-26 ta' Awissu 1994, ir-rikorrenti giet emessa fil-pussess tal-ghalqa in kwistjoni waqt li l-intimat kien gie emess fil-pussess fis-subdirett dominju perpetwu u subcens ta' LM8 fis-sena impost fuq fond iehor u dan minhabba legat kif deskritt fl-istess att pubbiku. Pero l-intimat li kien qed jahdem l-imsemmija ghalqa, rrifjuta li jirrilaxxaha favur ohtu ir-rikorrenti.

Illi meta xehedet ir-rikorrenti, din spjegat (fol 5 u fol 73 tal-atti), illi l-istess intimat jipposjedi zewg ghelieqi ohrajn waqt li hi tipposjedi l-art in kwistjoni biss. In oltre, zewgha Costantino, wara li kien lahaq l-eta tal-pensjoni, kien miet fil-mori tal-kawza, u ghalhekk id-dhul tar-rikorrenti naqas, billi l-pensjoni mhallsa lilha kienet ta' LM135 kull erba' gimghat (ara x-xhieda ta' Adrian Attard a fol 110 ibid). Ta' min isemmi wkoll illi zewgha kellu zewg lanec tas-sajd izda kien juza, meta kien haj, wahda minnhom biss (ara x-xhieda ta' Francis Caruana a fol 91 et seq ibid, kif ukoll ix-xhieda ta' Francis Barbara a fol 135 et seq ibid).

Illi Carmelo Ellul (fol 9 tal-atti) spjega illi mill-25 ta' Marzu 1995 sar pensjonant u kien jiehu biss, bhala dhul, pensjoni tas-Sigurta Socjali u imghax bankarju. In rigward dhul minn raba, kif rizultanti mid-dikjarazzjonijiet ta' taxxa sottomessa minnu, kif ukoll meta xehed (ara fol 24 tal-atti)

hu qal li "illum il-gurnata ma jien qed indahhal xejn mir-raba" (ara fol 30 sa fol 50 dwar id-dhul tieghu).

Illi ta' min jghid ukoll illi gie prodott certu <u>Anthony Ellul</u> (fol 121 et seq ibid) li semma li kien hemm certu zmien meta r-rikorrenti aktarx riedet tbiegh l-istess ghalqa, wara li din kienet riluttanti sabiex taghmel dan izda kienet giet perswaza li tbiegh mill-istess xhud "bl-isforzi tieghi". Di fatti jidher wkoll li kien sar konvenju, izda x-xhud ma kienx jaf x'gara wara dan (ara

l-kopja tal-konvenju a fol 144 ibid).

<u>Ikkunsidra</u>

Illi mill-premess jidher li:

a) Ir-rikorernti effettivament ghandha bzonn li tiehu lura r-raba in kwistjoni sabiex tuza l-istess raba ghal skopijiet agrikoli u b'hekk tawmenta, xi ftit, id-dhul taghha bhala pensjonanta.
b) L-intimat ma ghandu l-ebda qliegh mill-istess raba u b'hekk ma hux necessarju li l-Bord jara u jezamina l-kwistjoni ta' 'hardship'.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi a fol 69 jinsab anness ir-rapport tal-membri teknici ta' dan il-Bord u li llikwidaw l-ammont ta' kumpens dovut lill-intimat fis-somma ta' Lm60.

Ghal dawn il-motivi, il-Bord jilqa t-talba kif dedotta mill-istess rikors u:

a) Jawtorizza lir-rikorrenti sabiex tirriprendi l-pussess tal-ghalqa maghrufa bhala tal-Gewwienija fil-kontrada ononima f'Hal Ghaxaq tal-kejl ta' cirka disa kejliet u b'xi ambjenti fiha u dan sal-15 ta' Awissu 2004.

b) Tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut li ghandu jithallas mir-rikorrenti lill-intimat fis-somma ta' LM60.

In rigward l-ispejjes kull parti ghandha tbati l-ispejjes taghha."

L-aggravju ta' l-intimat kontra din is-sentenza jikkonsisti principalment minn kontestazzjoni ta' l-apprezzament tal-provi maghmul mill-Bord. Hu nfatti jilmenta kemm dwar il-konsiderazzjoni tal-Bord fuq il-kawzali tal-bzonn, kif ukoll dwar il-konsiderazzjoni maghmula fir-rigward ta' l-element tal-fonti mportanti li jsemmi l-proviso tas-subinciz 2 (a) ta' l-Artikolu 4 ta' l-Att XVI ta' l-1967;

F' kazijiet ta' din ix-xorta fejn it-talba ghar-ripreza mis-sid tar-raba lokat hi msejsa fuq il-kawzali tal-bzonn fit-termini tal-precitat artikolu tal-ligi, jinsab stabbilit u deciz fil-kawza fl-ismijiet "**Jane Calleja *et* -vs- Francesco Calleja *et***", Appell, 6 ta' Ottubru 2000 illi:

"l-*iter* procedurali li kellu jigi segwit mill-Bord kien is-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 personalment. 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;

(c) Jekk dan l-element jigi sodisfacentement provat 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. F' din ic-cirkostanza t-talba ghar-ripreza kienet tigi michuda";

Huwa evidenti minn din l-inkwadratura illi pre-rekwizit *sine qua non* ghar-ripreza tar-raba fuq dik il-kawzali hi l-prova tal-bzonn. Minn kif koncepita n-norma tal-ligi, huwa essenzjali:

“(a) li r-ripreza tal-fond tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli;

(b) illi sid il-kera kien qed jitlob ripreza tieghu biex juza r-raba personalment jew biex jigi wzat minn xi membru tal-familja tieghu personalment;

(c) li allura l-persuna kwalifikata skond din id-disposizzjoni biex taghmel uzu mir-raba, tkun gabillott” – “**Mario Mizzi *et* -vs- Victor Stellini**”, Appell, 23 ta’ Gunju 2000;

Irid jinghad li dwar din l-ahhar konsiderazzjoni gie aggunt fis-sentenza “**Calleja *utrinque***”, fuq citata, “jew li jixtieq jagixxi bhala bidwi”;

Jitnissel minn dawn l-osservazzjonijiet gurisprudenzjali illi huwa ndiskuss illi bhala punt ta’ dritt il-Bord kellu jiddeciedi jekk ir-rikorrenti pprovatx ir-rekwiziti tal-bzonn. Rekwizit dan li, kif inhu naturali, kapaci jvarja skond l-esigenzi u c-cirkostanzi ta’ min igib ‘il quddiem it-talba ghar-ripresa. A propozitu, jinsab affermat dan fid-decizjoni fl-ismijiet “**Anthony Abela *et* -vs- Francis Degabriele**”, Appell 9 ta’ Lulju 1999:-

“Indubbjament il-bzonn ekonomiku, u cioe il-htiega li s-sid jirriprendi l-pussess tal-fond biex jahdmu hu u jzid l-introjtu tieghu u tal-familja hu forsi l-iktar wiehed ovvju u ndiskutibbli. Mhux eskluz pero` li jista’ jkun hemm bzonnijiet ohrajn inqas apparenti, imma daqstant iehor validi, biex jawtorizzaw ir-ripreza tal-fond mis-sid li jehtieglu jipprova li t-talba tieghu ma kienetx kapriccjuza imma kienet immirata biex tissodisfa xi bzonn tieghu jew tal-familja tieghu”;

Hu x’ inhu, il-piz tal-prova ta’ dan il-bzonn jaggrava dejjem fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li ghandu bzonn jirriprendi lura r-raba ghal htigijiet tieghu jew ta’ xi membru tal-familja tieghu imma wkoll li qed jagixxi in *buona fede*;

Ferma din ir-riflessjoni, mill-atti tal-kawza quddiem il-Bord, ir-rikorrenti Maria Vella sid ir-raba, u lilha pervenuta mis-successjoni ta' missierha, tistqarr illi hi riedet tiehu l-ghalqa biex tahdimha u taqla' xi haga, barra mill-pensjoni (fol. 6). Hi xehdet dan quddiem il-Bord fis-seduta tas-6 ta' Marzu 1995. Gie skopert pero` mix-xhieda ta' Anthony Ellul (fol. 121) illi fid-19 ta' Jannar 1998 ir-rikorrenti dahlet f' konvenju ma' certu Ruzar Camilleri (ara kopja a fol. 144) biex tbeghlu l-ghalqa meritu tal-kawza. Jirrizulta li l-konvenju skada u l-kuntratt finali baqa' ma sarx;

Jidher li l-Bord annota dan kollu fil-parti recitativa tas-sentenza appellata pero` imbaghad fil-parti konsiderativa taghha ghadda biex stabbilixxa illi r-rikorrenti effettivament ghandha bzonn li tiehu lura r-raba in kwistjoni sabiex tuza l-istess raba ghal skopijiet agrikoli u b' hekk tawmenta, xi ftit, id-dhul taghha bhala pensjonanta. Huwa evidenti minn din il-konsiderazzjoni illi ghal Bord ir-rekwizit tal-bzonn gie sodisfatt bis-semplici dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti. Jidher li ghall-Bord il-fatt tal-konvenju bl-ebda mod ma dghajjef il-konvinzjoni tieghu li r-rikorrenti kif dikjarat minnha minn qabel ma dahlet f' konvenju negozjali, kellha bzonn ir-raba, kif il-ligi tesigi;

Issa huwa veru li c-cirkustanzi ta' kull kaz, u in partikulari il-valutazzjoni tal-bzonn, huma mhollija fil-prudenza tal-Bord izda mill-provi attendibbli u debitament ri-ezaminati, din il-Qorti, bir-rispett kollu, ma ssibx li l-Bord kellu, ghall-formazzjoni u konvinciment tieghu, jistrieh biss fuq id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti u minghajr l-utilizzazzjoni ta' elementi probatorji ohrajn akkwiziti fil-process. Mill-provi offerti fil-gudizzju din il-Qorti hi tal-fehma li jezisti dubju altru milli serju illi r-rikorrenti appellata ma ddisimpenjatx il-piz probatorju nkombenti fuqha li tipprova b' mod adegwat u konkludenti illi hi verament trid tiehu l-pussess lura tar-raba fit-termini ta' l-Artikolu 4 (2) (a) u, cjoe, biex tuzah ghal "skopijiet agrikoli". Anke jekk kif jirrizulta r-rikorrenti dahlet fil-konvenju bl-isforzi perswasivi ta' Anthony Ellul jibqa' l-fatt li hi ghamlet dan volontarjament u minghajr dak il-kostringiment tali li jirrapprezenta vizzju

tal-kunsens. Skond il-provi li kellu quddiemu u fl-ambitu tac-cirkostanzi kollha maghrufa kien indikattiv illi l-Bord ma kellux ihossu sodisfatt bis-semplici dikjarazzjoni tar-rikorrenti. *Multo magis* imbaghad meta din giet newtralizzata mill-mod ta' imgieba tar-rikorrenti nnifisha u li manifestament turi li kienet pronta li tiddisponi mir-raba minflok li tutilizzah ghall-iskop u ghaz-zmien (erba' annati) prefiss fid-disposizzjoni tal-ligi ampjament riferenzjata;

Fl-istat attwali tal-ligi, similment bhal fil-kaz ta' kiri ta' fond urban (ara b' ezemplari s-sentenza fl-ismijiet "**Maria Muscat *et* -vs- Benny Dingli**", Appell, 24 ta' Frar 1997), ma huwiex permissibbli, lanqas fil-kaz ta' fond rustiku, attiz il-kliem precizi ta' l-Artikolu 4 (2) (a) tal-Kapitolu 199, illi s-sid jirriprendi l-pussess tal-fond biex ibieghu. F' kaz ta' talba b' dak l-iskop minn dejjem kien ritenut illi jonqos il-bzonn fil-lokatur, anke ghaliex dan ma kienx jikkwalifika ghal dak li trid il-ligi fit-termini precizi tad-dispost imsemmi;

In vista ta' din il-konsiderazzjoni huwa l-kaz li din il-Qorti tiddiskosta ruhha mill-konkluzjoni tal-Bord u b' hekk tilqa' l-appell riferibilment ghall-aggravju koncernanti l-aspett tal-bzonn. Gjaladarba ghal din il-Qorti l-htiega tat-talba tar-ripreza ma tinsabx li giet legittimament sodisfatta mhux il-kaz li tinoltra ruhha fuq l-punti l-ohra ta' l-appell.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti qed tilqa' l-appell interpost u b' hekk thassar u tirrevoka s-sentenza appellata tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba. Tichad ukoll it-talba tar-rikorrenti appellata ghar-ripreza tal-ghalqa *de quo*, bl-ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew minnha.

< Sentenza Finali >

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