MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2006

Appell Civili Numru. 17/1992/1

Paolina Tanti u Maryanne Gatt

vs

Louis Cachia u b’ digriet ta’ l-1 ta’ Lulju 1998 assumew l-atti Emmanuel Cachia, Mary Urry mart Joseph, Rose Borg mart Alfred, Dorothy Kuyle mart Kuhnce, Sylvia Magri mart Raphael u Sylvio Mangion stante il-mewt ta’ Louis Cachia fil-mori tar-rikors

Il-Qorti,

Fil-11 ta’ April, 2005, il-Bord dwar il-Kontroll ta’ Kiri tar-Raba ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r-rikors tal-imsemmija Paolina Tanti u Maryanne Gatt li jesponu bir-rispett:

Illi huma jikru lill-intimat porzjon raba imsejjah "Ta Imsiefer" jew "Ta Wied il-Qoton", limiti ta Hal-Far, bil-qbiela ta ghaxar liri fis-sena, pagabbli f'Santa Maria, bl-lura.

Illi l-intimat m'ghadux bzonn l-istess raba, tant li jidher li minghajr ebda permess tas-sidien ghaddieh lil terzi persuni.

Illi l-esponenti ghandhom bzonnn tal-istess raba ghalihom.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu li dan il-Bord jghogbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-istess raba u li ghal fini tal-izgumbrament jigi prefiss lill-intimat zmien qasir u perentorju u li jillikwida l-kumpens dovut lill-intimat skond il-ligi. Bl-ispejjez.

Ra l-verbal tal-11 ta Dicembru 1992 li jghid:

Ii Dr John Vassallo ghall-intimati jghid illi r-rikorrenti mhumiex buona fede gabillotti u illi f'kull kaz l-intimat ghandu bzonn ir-raba in meritu u dan b'riserva ta eccezzjonijiet ulterjuri.

Ir-rikorrenti jiddikjara li behsiebu jipproduci bhala xhieda lill-zewg ir-rikorrenti Paolino Tanti u lir-rapprezentant tad-Dipartiment ta l-Agrikoltura.

L-intimat inoltre jissottometti li ghandha issir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti

Dr Vanni Bonello jiddikjara tal-propjeta tar-rikorrenti tal-ghalqa in kwestjoni gie sancit b'sentenza tal-Qorti Civili fl-ismijiet "Camilleri vs Schembri" deciza fid-29 ta Ottubru, 1991 (Imhallef Albert Manche).

Il-Bord jordna li ghas-seduta li jmiss jipproducu kopja tas-sentenza indikata f'dan il-verbal.

Sema x-xhieda bil-gurament

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Ra d-digriet tieghi li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-PL Anthony Mifsud.

Ra r-relazzjoni ta l-imsemmija periti (fol 112)

Ra l-verbal tas-7 ta Frar 2005

Ra n-nota ta sottomissjonijiet tar-rikorrenti

Ikkonsidra,

1. Min kif inhu mfassal ir-rikors il-kawzali huma tnejn

(i) l-intimat ghadda r-raba lil haddiehor
(ii) r-rikorrenti ghandhom bzonn l-istess raba

2. Ir-rikorrenti huma propjetarji tar-raba (Sentenza ta l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti tad-9 ta Ottubru 1991).

3. Mix-xhieda ta l-ufficjal tad-Dipartiment ta l-Agrikoltura jirrizulta li r-raba li kien registrat fuq isem Louis Cachia f'Awissu 1988 gie registrat fuq Silvio Mangion u Cachia radd lura l-biljett tar-raba (fol 29 – 30). Jirrizulta li l-iben Silvio Mangion b'sentenza tal-4 ta Dicembru 1990 gie dikjarat iben naturali ta Louis Cachia. It-trasferiment tar-raba sar qabel is-sentenza imma permezz tat-teorija tal-ires superveniens l-affarijiet gew sanati.

4. L-art 4 (2) jghid li sid jista jiehu raba lura jekk "(c) ir-raba jkun gie sullokat jew il-kirja tieghu tkun giet trasferita minghajr il-kunsens ta sid il-kera lil xi persuna ohra li ma tkunx xi kerrej iehor ta l-istess raba jew membru tal-familja;"

5. F'dan il-kaz l-intimat kien ghadda r-raba lil ibnu, haga li seta jaghmel skond il-ligi specjali u ghalhekk ma jistax jinghad li kien hemm sullokazzjoni jew

trasferiment. F’dan il-kaz ma hu mehtieg l-ebda permess jew kunsens tas-sid. Ghalhekk il-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti msejsa fuq l-ewwel kawzali.

6. It-tieni kawzali hija mibnija fuq il-bzonn tar-rikorrenti. L-iter processimali skond il-gurisprudenza (ara “Calleja et vs Callej et”, Appell 6/10/00, “Caruana vs Degabriele”, Appell 3/11/04, u ohrajn).

(i) Il-Bord kellu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba kienu jehtiegu biex jigi uzat ghall-skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja. Din il-prova kollha ssir qabel kollox u fl-ewwel lok min sid il-kera.

(ii) Il-kerrej kellu mbaghad jipprova li r-raba in kwistjoni kien parti importanti tal-ghixien tieghu u tal-familja tieghu.

(iii) 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.

7. Anthony Tanti r-ragel tar-rikorrenti Tanti u missier ir-rikorrenti l-ohra jghid li f’kaz li t-talba tigi milqugha “ser nahdmuha jien, ir-ragel tat-tifla tieghi, cioe Joseph Gatt li ma ghandu xoghol bhalissa, kif ukoll it-tfal tieghi. Jiena ghandi raba iehor imqabbel ghandi li jinsab l-istess lokalita tar-raba in kwistjoni. Hawnhekk jien ghandi xi 16 il-tomna. Jien nahdem bhala technical officer mal-Gvern. Ix-xoghol tar-raba naghmlu wara l-hin tax-xoghol.” Fis-seduta tat-3 ta Frar 1994 fisser ahjar dan ‘il-bzonn’. Minn raba iehor (is-16 il-tomna fuq imsemmija) jaqla xi Lm100 fis-sena u jaghti b’xi Lm30/Lm40 lil certu Joseph Farrugia li jghinu fix-xoghol (fol 18-20). Mix-xoghol qabel tnaqqis ta taxxa u kontribuzzjonijiet tas-Sigurta Socjali, jaqla Lm3915 u minn investimenti jiehu Lm3025 (sena bazi 1992). Ir-rikorrenti bintu qalghet fl-istess zmien Lm2789 u zewgha ma kienx jahdem (dok a fol 21). Il-bzonn principali huwa ta dan ta l-ahhar Joseph Gatt, ‘bzonn’ finanzjarju. Fit-28 ta April 1994 kien ilu sentejn qieghed u jghix bir-‘relief’ (fol 23). Ghandu zewgt itfal zghar. Il-familja ta martu ghandha 16 il-tomna raba

mikrija lil terzi. (fol 24). Dan li jinghad fil-paragrafu 7 tan-nota ta sottomissjonijiet tar-rikorrenti ghalhekk mhux korrett.

8. Fil-fehma tal-Bord ir-rikorrenti ippruvaw il-bzonn taghhom, hemm membru tal-familja bla xoghol li minn din ir-raba jista jdahhal xi haga. Ghalhekk ser jghaddi ghat-tieni stadju. L-intimat irid jipprova li r-raba hu ghejjun importanti tal-ghixien tieghu. Louis Cachia miet fil-mori tar-rikors. Ufficjalment ir-raba ghaddiet lil ibnu Silvio Mangion. Mir-raba li Cachia kien jahdem “kien hemm okkazzjonijiet fejn jiena gbart bhala valur tar-raba in kwistjoni madwar tlett mitt lira (Lm300). Dhul kellu zewg persjonijiet li minnhom idahhal Lm240 fix-xahar. Kellu hamest itmiem li ghaddiehom lil bintu. Nehha r-raba minn fuqu biex jiehu l-pensjoni. Silvio Mangion li llum ir-raba jinsab f’idejh (jghid li qabel kien jghin lil missieru ghalkemm ir-raba dar fuqu) jahdem bhala ‘technician l-SGS’ u jahdem fir-raba fil-hin liberu tieghu (fol 55).

9. Dwar il-kliem ‘fonti importanti ghal-ghixien tieghu u tal-familja’ ssir referenza ghas-sentenza “Caruana et vs Degabriele” (Appell 3/11/04).

“ …… l-inkwilin jista jinvoka u jottjeni l-protezzjoni shiha tal-ligi kontra l-izgumbrament biss jekk qabel xejn jipprova li r-raba hu fonti importanti tal-ghixien tieghu. Mhux bizzejjed illi r-raba jkun ghall-inkwilin fonti ta dhul, irid ikun parti importanti tal-ghixien. Dana fis-sens illi jekk jonqos dak id-dhul, il-mezzi tal-ghixien tieghu kienu ser ikunu markatament pregjudikati anke jekk mhux necessarjament b’mod determinanti jew vitali”.
Ir-raba ma kienx parti importanti ta l-ghixien ta l-intimat illum mejjet. Ibnu li ghandu r-raba f’idejh hu imjegat ma kumpanije li kulhadd jaf li hi wahda mill-ahjar f’dawn il-gzejjer. Imur fir-raba fil-hin hieles tieghu. Ma jistax ghalhekk jinghad li min naha intimata gie ppruvat dak mitlub bil-ligi. Il-Bord ghandu jieqaf hawn.

10. Billi l-Bord ser jilqa it-talba fuq il-kawzali tal-bzonn irid jillikwida l-kumpens li gie stmat fl-ammont ta

tmienja u erbghin lira Maltija (Lm48) li ghandu jithallas fi zmien xahar mil-lum. (Art 4(b)).

Ghalhekk il-Bord jilqa t-talba tar-rikorrenti imsejsa fuq il-bzonn; ghal ghan ta tkeccija jaghti tlett (3) xhur zmien mil-lum; ir-rikorrenti ghandhom ihallsu lill-intimat bhala kumpenz xieraq l-ammont ta tmienja u erbghin lira Maltija (Lm48) fi zmien xahar; spejjez bla taxxa bejn il-partijiet."

L-intimati jimpunjaw is-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba limitatament fejn dan iddecieda li r-rikorrenti kienu ssodisfaw l-element tal-bzonn. L-aggravju ewlieni taghhom hu maghmul jikkonsisti f' dawn iz-zewg aspetti:-

(a) Intqal li r-raba kien mehtieg ghal Joseph Gatt, zewg ir-rikorrenti Maryanne Gatt, peress li dan kien dizokkupat. L-appellanti jikkontendu illi din il-prova saret aktar minn ghaxar snin qabel, u ma kienx jirrizulta illi l-imsemmi Joseph Gatt baqa' hekk dizokkupat sal-mument tad-decizjoni, jew anke fil-prezent;

(b) Jekk raba iehor li kellhom ir-rikorrenti kien jinhadem bl-ghajnuna ta' terza persuna, kellu jkun evidenti illi kien jonqos il-bzonn in vista li gja kellhom raba sufficcjenti biex jinhadem personalment minnhom;

Hu provvdut fis-subinciz 2 (a) ta' l-Artikolu 4 ta' l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba (Kapitolu 199) illi biex sid il-kera jirriprendi pussess lura tar-raba mikri lil haddiehor dan irid jipprova li "jehtieg ir-raba biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja tieghu personalment ghal perijodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni";

Fit-tifsira li l-Qorti ta' l-Appell tat lil din id-disposizzjoni fid-decizjoni "**Mario Mizzi *et* -vs- Victor Stellini**", 23 ta' Gunju 2000, intqal dan:-

"Disposizzjoni din li tistabilixxi bhala prerekwiziti *sine qua non* ghar-ripresa tal-fond fuq din il-kawzali (a) li r-ripresa tal-fond tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli; (b) illi sid il-kera kien qed jitlob ripresa 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 gabillot";

Irid jinghad li aktar tard fis-sentenza "**Jane Calleja *et* -vs- Francesco Calleja**", 6 ta' Ottubru 2000, l-istess Qorti ta' l-Appell, presjeduta mill-istess gudikant, kienet ipprecizat dwar it-tielet prerekwizit illi l-kawzali "tipprospetta sitwazzjoni ta' sid il-kera li hu bidwi <u>jew</u> li jixtieq jagixxi bhala bidwi";

Applikati dawn ir-rekwiziti ghall-kaz in ezami jidher li l-Bord kien sodisfatt illi r-rikorrenti ddisimpenjaw ruhhom mill-prova li kellhom jaghmlu relattiva ghall-bzonn. Dan in bazi ghax-xhieda ta' Anthony Tanti (fol. 13) u ta' Joseph Gatt (fol. 23), b' dan ta' l-ahhar jiddikjara li "ghandna bzonn li niehdu lura l-ghalqa in kwestjoni peress li jiena ma nahdimx u ghalhekk inkun nista' nahdimha jien". Dikjarazzjoni din li ma giet bl-ebda mod, matul il-kors twil tal-procediment quddiem il-Bord, ikkontestata jew newtralizzata, b' xi prova kuntrarja, mill-appellanti. Dan, issa, qed jippretendi li dina l-Qorti tmur 'il hinn mill-provi processwali konkreti billi tassumi, fl-astratt, illi gjaladarba ghaddew daqstant snin mid-deposizzjoni li nghatat fit-28 ta' April 1994, ghal min kien hekk mehtieg ir-raba, ma baqax dizokkupat. Din is-sottomissjoni mhix accettabli. Jekk tabilhaqq l-appellant kellu dan id-dubju kien messu qanqlu fil-kors tal-proceduri quddiem il-Bord u mhux jippretendi li, ghall-passivita` tieghu, din il-Qorti ghandha tassumi cirkostanzi li mill-atti ma jirrizultawx. Zgur, imbaghad, mhux bil-kontra ta' dik id-dikjarazzjoni li saret dakinhar. Din il-Qorti ma tixba' qatt tirrepeti illi l-provi

ghandhom jkunu ezawrjenti u kompleti quddiem l-ewwel tribunal billi ma tistax taccetta allegazzjonijiet li kien imisshom gew rilevati fl-ewwel istanza;

Kwantu ghat-tieni aspett ta’ l-istess ilment jirrizulta mill-korp tas-sentenza appellata illi l-Bord ikkonsidra li r-raba l-iehor li kellhom ir-rikorrenti, detenut minnhom bi qbiela, kien jirrendi ftit qliegh u li allura r-raba li tieghu ntalbet ir-ripresa kien mehtieg biex jikkumplimenta d-dhul. Effettivament il-Bord irrimarka li l-bzonn, certament fil-kaz ta’ Joseph Gatt, kien wiehed finanzjarju. Dan ifisser illi r-raba l-iehor mqabbel, u li, fil-fehma ta’ l-appellanti, kellu jitqies sufficcjenti, ma kienx fir-realta jibbasta biex verament jikkolma l-bzonn. Taht dan l-aspett it-talba, bazata fuq il-motiv tal-bzonn, ma kienetx wahda kapriccjuza;

L-appellanti jissokta jikkwerela lill-Bord l-apprezzament li dan ghamel tal-provi. Huwa jtenni li, gjaladarba r-raba in lokazzjoni ghand ir-rikorrenti appellati kien jinhadem bl-assistenza ta’ terzi, allura b’ daqsehkk huma kellhom diga` aktar raba milli fil-fatt kapaci jahdmu huma personalment. L-enfasi li jaghmel l-appellanti qeghda fuq il-kelma “<u>personalment</u>”. Issa huwa veru illi anke skond it-test tad-disposizzjoni applikabbli, u fuq riportata, il-ligi ssemmi din il-kelma aktar minn darba. Dan pero` ma ghandux ifisser li r-raba reklamat lura irid bilfors jinhadem mis-sid personalment jew minn membru tal-familja personalment, kif din il-kelma ordinarjament tfisser, u cjoe billi tigi prestata l-hidma fizika u materjali tas-sid jew tal-membru tal-familja tieghu;

Kif kellha okkazjoni tirritjeni l-Qorti ta' l-Appell, li maghha din il-Qorti tikkonkorda, l-interpretazzjoni ma ghandhiex tkun wahda strettissima. Inghad li b’ dik il-kelma “ma jfisserx li jrid ikun is-sid jew il-familjari tieghu li fizikament ikun/u ser jahdem/jahdmu r-raba li jkun, imma biss li s-sid jew il-familjari tieghu fizikament jew permezz tal-mano d’ opera ta’ haddiehor fl-interess taghhom u inkarigati

minnhom jahdmu huma r-raba *de quo*. Altrimenti sid ta' eta` avanzata jew marid li ma jistax jahdem ir-raba hu minhabba l-eta` jew sahhtu u li m' ghandux familjari biex jahdmulu r-raba u li xorta ghandu bzonn ir-raba lura u jista' jimpjega bidwi jahdimhielu ikun prekluz milli jiehu lura r-raba lokat, liema eventwalita` certament mhux dak li evidentement riedet il-ligi aktar u aktar meta l-fatt li ma jistax jahdem personalment minhabba eta` avvanzata jew minhabba mard jista' fil-fatt jaccentwa l-bzonn ghar-ripresa ta' l-istess raba" – "**Concetta armla ta' Giuseppi Camilleri *et* -vs- Antonia armla ta' Saverio Vella *et***", 30 ta' Gunju 1988. Incidentalment, din l-interpretazzjoni tal-provvediment tal-ligi tikkjarifika certament, u b' mod aktar ampju u korrett, it-tifsiriet propunjati mill-Qorti ta' l-Appell fid-decizjonijiet aktar 'il fuq riferenzjati;

Fid-dawl tal-provi probatorji u tal-principji li jghoddu din il-Qorti ta' revizjoni ma ssibx ragunijiet validi biex tiddisturba l-apprezzament tal-fatti li ghamel il-Bord, u li dejjem in bazi ghall-istess fatti, hu sostenut b' motivazzjoni xierqa.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata, konfermata, bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-appellanti. Dawk tal-Bord jibqghu kif decizi. It-terminu ta' xahar prefiss mill-Bord ghal skop ta' zgumbrament jibda ghaddej mil-lum.

< Sentenza Finali >

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