MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2006

Appell Civili - Ghawdex Numru. 9/1995/1

Mario u Carmelo *sive* Charlie ahwa Mizzi

vs

Victor Stellini

Il-Qorti,

Fid-19 ta’ Ottubru 2005, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta’ Raba ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma proprjetarji tal-bicca art imsejha “Ta’ Wied il-Mans” limiti Kercem, Ghawdex, tal-kejl superficjali ta’ cirka tmint elef u erbghin metru kwadru (8,040mk) u konfinanti tramuntana u lvant ma’ entrata u nofsinhar ma’ beni ta’ Anton Grech jew l-aventi kawza tieghu (Dok A) li

tinsab imqabbla ghand l-intimat, bil-qbiela ta’ hmistax-il lira Maltin (Lm15) fis-sena li jithalsu fil-hmistax (15) ta’ Awissu ta’ kull sena (Dok B), murija ahjar fuq il-pjanta hawn annessa u markata dok ‘C’.

Illi l-esponenti huma gabilotti (Dok D, E u F) u ghandhom bzonn dan ir-raba ghal skopijiet agrikoli ghalihom personali skond ma jigi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni ta’ dan ir-rikors.

Talbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom li jirriprendu l-pussess ta’ l-imsemmi raba’ wara l-iskadenza tal-qbiela li jmiss u cioe’ wara l-15 ta’ Awissu 1996 salv kwlaunkwe kumpens li ghandu jigi likwidat favur l-intimat skond il-ligi.

Ra r-Risposta ta’ l-intimat fis-sens illi:

1. illi t-talba ta’ l-istess rikorrenti ghar-ripresa ta’ dana r-raba’ ghandha tigi michuda u dana peress illi l-istess raba huwa fonti importanti ta’ l-ghejxien ta’ l-istess intimat u tal-membri tal-familja tieghu fil-waqt li minn naha l-ohra l-istess rikorrenti la jahdmu raba’ u lanqas ghandhom bzonn dan ir-raba’ ghall-ghejxien taghhom u dana kollhu kif jigi pruvat dettaljatament waqt is-smiegh ta’ dana r-rikors;

2. illi ghalhekk jekk it-talba ta’ l-istess rikorrenti tigi milqugha, l-intimat u l-membri tal-familja tieghu jbatu ferm akbar hardship mill-istess rikorrenti.

3. salvi risposti ohra fid-dritt u fil-fatt.

Ra s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-23 ta' Gunju, 2000 dwar dan ir-Rikors.

Ra l-atti l-ohra kollha tal-kaz, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti.

Ra n-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta’ dan ir-Rikors ir-rikorrenti qeghdin jitlobu t-terminazzjoni tal-kirja ta’ l-art indikata fl-istess Rikors u r-ripresa taghha ghal raguni unika u cioe' illi "*ghandhom bzonn dan ir-raba ghal skopijiet agrikoli ghalihom personali*".

Dan ir-Rikors kien gie rimess lil dan il-Bord mill-Qorti ta' l-Appell sabiex jigi ttratat u deciz fuq il-kawzali li fuqha kien ibbazat originarjament, u ghalhekk huwa ghal kollox inutili li r-rikorrenti jergghu jipproponu bhala wahda mir-ragunijiet tal-htiega taghhom, il-permess li ghandhom sabiex jibnu s-serer fuq l-art mikrija.

Huwa maghruf illi sabiex wiehed jirnexxi f’talba simili ghar-ripresa ta’ art agrikola biex tinhadem mir-rikorrenti jew xi membru tal-familja tieghu, jinhtieg li jigu sodisfatti tliet rekwiziti, u cioe’ illi:

(i) is-sid irid jipprova l-bzonn tieghu;

(ii) jekk jigi pruvat dan il-bzonn, il-Bord jara jekk id-dhul mir-raba jikkostitwix fonti mportanti ghall-ghejxien ta’ l-inkwilin, u

(iii) f’kaz affermattiv il-Bord irid imbaghad jizen il-*hardship* rispettiv tal-partijiet u jara min minnhom jista’ jbati l-iktar jekk it-talba tigi accettata nkella rifjutata.

Fil-kaz in ezami jirrizulta illi l-art in kwistjoni hija mehtiega sabiex ir-rikorrenti jaghmlu fiha z-zergha biex tinghata bhala ghalf ghall-annimali li jrabbu. Dwar il-grad ta’ bzonn mehtieg fir-rikorrent gie stabbilit illi:

“*Il-kelma **requires** fil-kontest li hija uzata fl-Art. 4(2) (b) insibuha ukoll uzata fil-ligi tal-Kera, u fil-fehma tal-Bord ghandha jkollha l-istess sinifikat u interpretazzjoni li gie moghti lil dik il-kelma f’dik il-ligi. Infatti huwa car li l-kema **requires** bhal **mehtieg** fit-test Malti, tindika bzonn, mhux semplici xewqa jew preferenza. Ghalhekk hu applikabbli dak li qalet il-Qorti ta’ l-Appell f’ **A.Saliba v. M.Caruana** illi: ‘Il-piz tal-prova ta’ dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qed jagixxi in buona fede, imma anke li*

hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg li tigi pruvata necessita' assoluta, izda… jehtieg jigi pruvat grad ragonevoli ta' bzonn'…." [1]

Jirrizulta mill-provi prodotti illi r-rikorrenti jrabbu l-gherieh ghan-negozju, il-majjali u l-*broilers*. Ghal xi zmien ma baqghux irabbu *broilers* ghax ma kienx iktar ekonomikament vijabbli ghalihom, li jibqghu jixtru kwazi l-gwies kollu li kienu jinhtiegu minghand terzi, u dana specjalment minhabba l-kompetizzjoni mill-esteru in segwitu ghad-dhul ta' Malta fl-Unjoni Ewropea. Bir-raba in kwistjoni f'idejhom ma jkollhomx ghalfejn jixtru daqstant gwies u allura jkunu f'posizzjoni jikkompetu ahjar fis-suq. F'dan il-kuntest huwa sinjifikanti l-principju ribadit kemm-il darba minn dan il-Bord f'kazijiet simili illi: "*the best conditions of husbandry are created when the holder of the land fills the role of both owner and cultivator*."[2] Zgur ghalhekk illi bhala sidien, ir-rikorrenti jkunu jistghu jisfruttaw mill-ahjar li jistghu r-raba ***de quo*** fl-interess taghhom.

Billi r-rekwizit tal-bzonn da parti tar-rikorrent gie sodisfacentement ippruvat, il-pass li jmiss huwa li jigi ezaminat kemm ir-raba in kwistjoni jista' jitqies bhala fonti mportanti tal-ghejxien ta' l-intimat. F'dan ir-rigward, il-Bord ma jridx jissodisfa ruhu biss jekk ir-raba *de quo* tikkostitwix il-fonti principali ghall-ghejxien ta' l-intimat, imma bizzejjed jekk tikkostitwixxi **fonti importanti** ta' l-ghejxien tieghu u tal-membri tal-familja tieghu. Mill-provi jirrizulta illi l-intimat illum huwa pensjonant, u jircievi pensjoni tas-sigurta' socjali bhala dizabilitat. Ir-raba li ghandu f'idejh tinhadem minn martu u uliedu u r-rikavat jinqasam bejniethom. Huma jikkoltivaw b'kollox ma' l-ghoxrin tomna, inkluzi s-sebat itmiem raba mqabbla minghand ir-rikorrenti. B'kollox dawn jirrendulhom xi sebat elef lira Maltija (Lm7,000) fis-sena. Mit-tliet ulied ta' l-intimat, li lkoll jghixu mieghu, wiehed huwa *full-time*

[1] Bord, Malta: E.Fenech v.M.Mercieca: 26.1.68; ara wkoll: Bord,Ghawdex:F.Xuereb v.L.Muscat u L.Galea v G.Muscat

[2] vide Abensour and Moral-Lopez: Principles of Land Tenency Legislation: FAO,Rome 1966

farmer, u ghandu dhul sekondarju mill-kiri ta' zewg *farmhouses*, l-iehor jaghmel xi xoghol ta' mastrudaxxa u l-iehor huwa impjegat mal-Water Services Corporation. Ma ntqalx id-dhul taghhom minn dan ix-xoghol x'inhu. Fi kwalunkwe kaz jidher pero' illi r-raba in kwistjoni ma tistax ma titqiesx bhala fonti mportanti ta' l-ghejxien ta' l-intimat u l-familja tieghu.

Jibqa' ghalhekk sabiex jigi ezaminat il-*hardship* rispettiv tal-partijiet. Ir-rikorrent Mario Mizzi huwa impjegat bhala *driver full-time* mal-Gvern. Barra minn hekk jaghmilha ta' sensar fil-bejgh ta' l-annimali u huwa wkoll biccier. Fis-sena 2002 ddikjara qliegh totali ta' sebat elef hames mija u tnax-il lira Maltin (Lm7,512). Huh Carmelo huwa *sole shareholder* f'kumpanija kummercjali. Huwa *hawker* u ghandu wkoll hanut tal-laham. Jiddikjara qliegh ta' cirka tlett elef u hames mitt lira Maltin (Lm3500) fis-sena. Zgur illi bir-raba in kwistjoni f'idejhom, ir-rikorrenti jkunu f'posizzjoni ahjar sabiex ikabbru l-qliegh taghhom, imma, apparti l-fatt illi mkien ma ndikaw kemm jistghu jiffrankaw spejjez, f'kaz li ma jkollhomx ghalfejn jixtru gwies, b'daqshekk ma jistax jinghad illi minghajr l-istess raba ser isofru xi tbatija partikolari. Hija wkoll f'lokha l-osservazzjoni maghmula mill-intimat illi ghal dak li jirrigwarda r-rikorrenti, jekk hemm xi *hardship* dan huwa *self-inflicted* ghax din ir-raba huma akkwistawha fil-konsapevolezza illi kienet imqabbla ghand terzi.[3]

Minn naha l-ohra jekk tittiehed din ir-raba, li prattikament tikkostitwixxi t-terz tar-raba kollu mahdum mill-familja ta' l-intimat, ser jitnaqqas sostanzjalment id-dhul taghhom u fil-kaz taghhom certament ma jistax jinghad illi n-nuqqas ta' din ir-raba m'hi ser taghmel ebda differenza ghall-ghejxien taghhom. F'tali cirkostanzi jirrizulta ghalhekk illi l-*hardship* ta' l-intimat u tal-familja mmedjata tieghu ikun ferm akbar jekk din it-talba tintlaqa' milli kieku jkun dak tar-rikorrenti kieku t-talba taghhom tigi michuda.

---

[3] ara Appell Civ. 30.6.1947 Spiteri vs Spiteri, u Appell Civ.28.1.1957 Salvatore Ebejer vs Salvatore Ciappara

Ghal dawn il-motivi, jiddeciedi ghalhekk ir-Rikors billi jichad it-talba tar-rikorrenti ghat-terminazzjoni tal-kirja tar-raba ndikata fir-rikors u r-ripresa taghha minghand l-intimat.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

Ir-rikorrenti appellaw minn din is-sentenza u talbu r-revoka taghha bl-ilmenti li jsegwu:-

(1) Il-Bord naqas milli jipprofondixxi r-rekwizit tal-bzonn. Huma jinnotaw illi dan messu nkwadra wkoll il-finalita` ta' l-uzu li kull wiehed mill-kontestanti gab 'il quddiem;

(2) Il-Bord ghamel evalwazzjoni zbaljata u fallaci fil-kaz tal-kuncett tar-raba bhala fonti importanti ghall-ghixien. Huma jadducu dan fuq il-motiv illi l-intimat huwa dizabilitat, jircievi pensjoni, ma jahdemx ir-raba u lanqas ghandu bzonnu. F' dan l-istess kuntest ikomplu jikkontendu li gjaladarba wlied l-intimat ma kienux dipendenti minnu, il-"*hardship*" taghhom ma kellux jittiehed in konsiderazzjoni;

L-intimat, oltre li kkontesta dawn l-aggravji, approfitta ruhu mill-appell interpost biex iressaq appell incidentali. Huwa jiccensura lill-Bord f' dik il-parti tal-motivazzjoni tieghu fejn iddikjara li r-rikorrenti kellhom bzonn jiehdu lura l-pussess tar-raba lilu mqabbel. Fil-fehma tieghu, u apparti nuqqas ta' kredibilita`, il-provi ma kellhomx jikkonducu ghal din il-konkluzjoni;

Fermi dawn l-aggravji tal-kontendenti, din il-Qorti ma tistax ma tirregistrax is-sorpriza taghha ghall-ewwel aggravju sottomess mill-appellanti. Dan qed tirrilevah ghaliex in definitiva r-rekwizit tal-bzonn ta' l-appellanti gie akkolt mill-Bord u mhux michud. U allura la huma ma kienux sokkombenti fuq dan il-punt din il-Qorti difficilment tara li jezisti dak l-interess guridiku fl-appellanti li jintitolahom

jappellaw, anke jekk b' raguni diversa, minnu. Hu ovvju li taht dan il-profil is-sentenza appellata ma arrekatilhom ebda pregudizzju. Maghdud dan, naturalment, din il-Qorti jkollha tinoltra ruhha fuq l-element tal-bzonn in vista ta' l-appell incidentali ta' l-intimat. Logikament, jinkombi fuq il-Qorti li tinvesti proprju l-aggravju sottomess lilha mill-appellat in kwantu, jekk akkolt, ikun futili li tokkupa ruhha mill-ilmenti l-ohra tar-rikorrenti appellanti.

A propozitu tal-fattur "bzonn" li jsemmi l-Artikolu 4 (2) (a) tal-Kapitolu 199 jinsab hekk profess fis-sentenza fl-ismijiet "**Anthony Abela *et* -vs- Francis Degabriele**", Appell, 9 ta' Lulju 1999:-

"**Indubbjament, il-bzonn ekonomiku, u cjoe 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 indiskutibbli. Mhux eskluz pero` li jista' jkun hemm ukoll bzonnijiet ohra inqas apparenti, imma daqstant iehor validi, biex jawtorizzaw ir-ripresa tal-fond mis-sid li jehtieglu jipprova li t-talba tieghu ma kienetx kapriccjuza imma kienet immirata biex tissodisfa l-bzonn tieghu jew tal-familja tieghu**."

Fuq ir-rivalutazzjoni taghha tal-provi, anke jekk forsi tezisti certa nebulozita` u forsi wkoll, nuqqas ta' ko-erenza fix-xhieda tar-rikorrenti, din il-Qorti, bhal Bord qabilha, hi propensa li taghti affidament lid-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti Mario Mizzi (fol. 358 u fol. 370) fejn dan jghid li jehtiegu r-raba ghal bzonnijiet varji: maghlef ghall-bhejjem u t-tkabbir ta' tadam u prodotti ohra fis-serer li dwarhom ottjenew permess ghall-kostruzzjoni mill-Awtorita` kompetenti;

Issa huwa veru dak rilevat mill-intimat illi r-rikorrenti ma humiex bdiewa, anke jekk ikollu jinghad li fil-provi jissemma li huma *part-time farmers*, u li allura, in bazi ghal dak ritenut minn din il-Qorti fis-sentenza preliminari

taghha (23 ta’ Gunju 2000) f’ din il-kawza, jonqos wiehed mill-pre-rekwiziti tal-bzonn - dik cjoe li l-persuna kwalifikata tkun gabillott. Apparti li din il-Qorti, kif presjeduta, ma taqbelx ma’ dan, anke ghaliex dan il-pre-rekwiziti ma johrogx mill-vot tal-ligi fl-Artikolu 4 (2) (a), ghandu jigi rilevat li dik l-istess Qorti, kif allura presjeduta mill-Onor. Imhallef Joseph Said Pullicino, kienet hi stess aktar ‘il quddiem ittemprat dak ir-ragonament taghha. Dan ghamlitu billi rriteniet illi l-kawzali tal-bzonn “tiprospetta sitwazzjoni ta’ sid-il kera li hu bidwi jew li jixtieq jagixxi bhala bidwi.” (“**Jane Calleja *et* -vs- Francesco Calleja *et***”, Appell, 6 ta’ Ottubru 2000). B’ din il-konstatazzjoni u fuq il-bazi tal-provi din il-Qorti ma ssibx raguni biex taccetta l-proposizzjoni ta’ l-appellat fuq dan il-punt. L-appell incidentali qieghed konsegwentement jigi respint;

Ri-affermat dan il-bzonn, il-ligi tesigi illi biex il-kerrej-gabillott jirnexxielu jirrezisti effikacament it-talba tas-sid ghar-ripresa tal-pussess tar-raba lokat huwa jehtieglu jiddemostra skond il-proviso ghall-Artikolu 4 (2) (a) ta’ l-Att XVI ta’ l-1967 illi dak ir-raba hu “fonti importanti ghall-ghixien tieghu u tal-familja tieghu”;

Fis-sentenza taghha in re “**Nazzareno Farrugia -vs- John Aquilina**”, 29 ta’ April 1996, il-Qorti ta' l-Appell tispjega l-precitata frazi b’ dan il-mod;

“Mhux bizzejjed li jirrizulta li mir-raba l-inkwilin idahhal xi qliegh jew jiehu xi vantagg. Jehtieg li jigi provat li r-raba jikkostitwixxi mhux biss mezz ta’ ghixien tieghu imma li tali mezz ikun mezz importanti ghal tali ghixien. Importanti ma jfisserx b’ mod assolut, li minghajru l-inkwilin ma jkunx jista’ jghix. Pero` d-dhul mir-raba irid ikun tali illi jekk l-inkwilin jigi mcahhad minnu, ikun ser ibati sensibilment fil-mezzi tal-ghixien tieghu. Ifisser allura li l-Qorti trid tistabbilixxi jekk hux il-kaz li jekk is-sid jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tar-raba, in-nuqqas ta’ l-istess raba jkun ifisser ghall-inkwlin tbatija u sagrificcju li jaffettwa negattivament il-kwalita` tal-hajja tieghu. Dan b’ mod sostanzjali, anke jekk relattiv u mhux assolut.”

Mill-korp tas-sentenza appellata hu dan it-tip ta’ ezercizzju li gie kondott mill-Bord u, dment allura li ma tkunx konvinta xort’ ohra minn motivi serji, mhux il-kaz li din il-Qorti ta’ revizjoni tissostitwixxi d-diskrezzjoni ta’ l-apprezzament mill-Bord tal-provi b’ dik taghha;

Issa l-appellanti jirritjenu illi l-Bord ghamel evalwazzjoni zbaljata in bazi ghall-assunt taghhom li l-intimat huwa persuna b’ dizabilita, qeghda fuq pensjoni u la tahdem ir-raba u lanqas ghandha bzonnu. Bir-rispett dovut, ghal din il-Qorti hi din id-deduzzjoni li hi fallaci;

Ibda biex, il-fatt li l-gabillott ikun dizabilitat mhux necessarjament u bilfors jipprekludih milli jahdem raba. Fit-tieni lok dak l-istess raba jista’ dejjem jigi kkultivat minn membri ohra tal-familja, anke fl-interess tieghu. Fit-tielet lok, u in tema ghall-enuncjazzjoni fis-sentenza appena accennata l-kunsiderazzjoni fundamentali li trid issir hi dik jekk it-tnaqqis fid-dhul mir-raba, jekk mehud lilu, u jahdmu jew ma jahdmux hu personalment, huwiex ser igib pregudizzju markat fil-mezzi tal-ghixien tieghu. Dejjem fuq il-bazi tal-provi, kif ri-apprezzati mill-Qorti, ma jidherx li d-deduzzjoni ta’ l-appellanti ddghajjef il-konvinzjoni taghha li tabilhaqq ir-raba *de qua* ghandu jitqies fonti importanti ghall-ghixien ta’ l-appellat u tal-familja tieghu;

Stabbilit dan, kien isegwi li l-Bord jezamina l-kwestjoni tal-*hardship* rispettiv. Dan ghaliex, kif pacifikament akkolt, hu biss fejn ir-risposta ghar-rekwizit tal-fonti importanti tkun fin-negattiv li l-Bord kellu jieqaf in kwantu l-fatt tal-*hardship* isir ghal kollox irrilevanti. Ara “**Carmelo Mifsud *et* -vs- Carmelo Fenech**”, Appell, 9 ta’ April 1979;

Anke hawn din il-Qorti issib li l-valutazzjoni tal-Bord ta’ l-elementi varji processwalment akkwiziti huma fil-kumpless tal-kwadru kollu tal-provi guridikament accettabbli u s-sentenza appellata sorretta minn motivazzjoni kongruwa.

Ma huwiex anzi accettabli dak sostenut mill-appellanti illi l-Bord kellu jiskarta, bhala fundament tad-decizjoni tieghu, il-fonti ta’ provi li jaghmel id-dhul ta’ ulied l-intimat gjaladarba dawn jahdmu ir-raba flimkien mieghu u lkoll ghadhom jghixu mieghu. Fic-cirkostanzi, anke allura dan l-aggravju tar-rikorrenti qed jigi michud.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tikkonferma s-sentenza appellata tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta’ Raba u b’ hekk tichad kemm l-appell principali tar-rikorrenti kif ukoll l-appell incidentali ta’ l-intimat. Kull parti tbati l-ispejjez relattivi ta’ l-appell minnha introdott.

< Sentenza Finali >

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