MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2006

Appell Civili Numru. 24/1998/1

oseph Pace u martu Maria Pace
u b' digriet ta' din il-Qorti tat-8 ta' Gunju 2006, l-atti ta' l-appell gew legittimati f' isem Carmel, Anthony, Salvatore, Christopher u Doris mart Mario Farrugia, ilkoll ahwa Pace, stante l-mewt ta' l-appellant missierhom Joseph Pace

vs

Jane Vassallo

Il-Qorti,

Fl-10 ta' Ottubru, 2005, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Joseph Pace u martu Maria Pace li jesponu bir-rispett

Illi huma jikru lill intimata l-ghalqa imsejjha ‘Ta Bellu’ fil-limiti tas-Siggiewi tal-kejl cirka tlett itmiem versu l-qbiela ta tlett liri (Lm3) fis-sena pagabbli b’lura kull 15 ta Awissu prossima skadenza fil-15 ta Awissu 1999;

Illi l-esponenti ghandhom bzonn jirriprendu l-ghalqa in kwistjoni sabiex jahdmuha bhal raba u inoltre din mhix fonti importanti ghall ghajxien tal-intimata; u

Illi inoltre, f’dawn l-ahhar snin l-esponenti ma sewwitx u ma zammetx fi stat tajjeb il-hitan tal-ghalqa li f’partijiet kbar thallew u huma imwaqqa kif ukoll halliet il-kamra fi stat ta abbandun. Di piu’ l-esponenti nehhiet hafna sigar tad-dwieli;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett illi, ghar-ragunijiet premessi, dan il-Bord joghgbu jawtorizzhom jirriprendu l-pussess tal-imsemmi raba ossia ghalqa billi joghgbu jordna l-izgumbrament tal-intimata f’terminu qasir u perentorju li jigi lilha prefiss u, jekk talvolta jkun il-kaz, jiffissa kull kumpens li jista jkun dovut lill intimata skond il-ligi.

Ra r-risposta tal-intimata Jane Vassallo li tesponi bir-rispett

Illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-pussess tal-ghalqa mertu tar-rikors hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda ghar-ragunijiet segwenti:

1. Preliminarjament il-gudizzju mhux integru stante li d-dritt tal-qbiela ma jappartjeniex biss lill-esponenti. Sehem ir-ragel taghha, illum mejjet, fl-istess dritt ta lokazzjoni ntiret minn uliedu

2. illi mhux minnu li r-rikorrenti ghandhom bzonn jirriprendu l-ghalqa sabiex jahdmuha

3. illi l-esponenti ilha tahdem l-ghalqa snin shah u qatt ma hallietha fi stat ta abbandun. Fil-fatt, l-ghalqa ghadha sallum tinzera

4. illi ma jezistux ragunijiet validi fil-ligi ghar-ripresa tal-ghalqa.

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

Ra l-verbal tas-6 ta Gunju 2005

Ra s-sentenza tat-3 ta Lulju 2002 moghtija mill-Bord diversament presedut.

Ikkonsidra,

1. l-ewwel kawzali hija dwar il-bzonn tar-rikorrenti sabiex jahdmuha bhala raba. Ma din il-kawzali nkiteb ukoll li inoltre din mhix fonti importanti ghal ghejxien ta l-intimata. Billi saret din ir-rabta il-Bord irid l-ewwelnett ifisser l-iktar l-iter li jrid isir f'rikorsi meta l-kawzali hija l-bzonn.

2. Il-Bord ghandu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba kien jehtiega biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-famijla. Din il-prova trid issir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera. Il-kerrej ghandu jipprova li r-raba in kwistjoni kien fonti importanti ta l-ghejxien tieghu u tal-familja tieghu. Jekk dan it-tieni element jigi sodisfacentement pruvat mill-kerrej, il-Bord ghandu jghaddi ghall-ezami komparattiv li l-kerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh. (ara 'Calleja et vs Calleja et,' Appell 6.10.2000,'Caruana vs Degabriele', Appell 3.11.04).

3. Id-disposizzjoni tas-subinciz 2(a) ta artikolu 4 "tistabilixxi bhala prerekwiziti sine qua non ghar-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali (a) li r-ripreza tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli, (b) illi sid il-kera kien qed jitlob

ripreza tieghu biex juza r-raba personalment; (c) li allura l-persuna, kwalifikata skond din id-disposizzjoni biex taghmel uzu mir-raba, tkun gabillott” (‘Mizzi vs Stellini’, Appell 23.6.00).

4. Barra dan il-gurisprudenza tghallem li l-kelma ‘requires’ fil-kuntest taghha li hija uzata fl-art 4(2)(b) insibuha wkoll uzata fil-ligi tal-kera, u fil-fehma tal-Bord ghandu jkollha l-istess sinjifikat u interpretazzjoni li gie moghti lil dik il-kerlma f’dik il-ligi. Infatti huwa car li l-kelma ‘requires’ bhal ‘mehtieg’ fit-test Malti tindika bzonn u mhux semplici ‘xewqa’ jew ‘preferenza’. Ghalhekk hu applikabbli dak li qalet il-Qorti ta l-Appell f’A. Saliba vs M. Caruana (28.5.66) ‘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 ppruvata necessita assoluta izda jehtieg jigi pruvat grad ragonevoli ta bzonn ….. (“Portelli et vs Saliba”, deciza mill-Bord, 1.7.98 u kkonfermata fl-Appell fit-13 ta’ Jannar 1999).

5. Ir-rikorrent dwar bzonn stqarr li

“ahna ghandna ftit raba f’idejna, ftit aktar minn tomna maghrufa ‘Ta Kilba’ lejn is-Siggiewi u hija proprjeta taghna. Ghad li nahdmuha tirrendilna ftit li xejn, billi aktar nispiccaw nohorgu mill-but minhabba l-ispejjez. Jiena u l-mara nghixu biss bil-pensjoni ……… jiena u marti Maria, irridu lura din ir-raba ‘Ta Bellu’ biex inkunu nistghu nahdmuha ghall-htigijiet taghna, u nnaqsu l-ispejjez tal-hajja (fol 60)

6. Martu r-rikorrenti tghid li jridu l-ghalqa “purament ghall-uzu taghna, bhala mezz biex ikollna l-hxejjex ghalina billi kull ma ghandna ahna hija ghalqa ta ftit aktar min tomna maghrufa bhal ‘Ta Kilba’, lejn is-Siggiewi. Minn din l-ghalqa, telf biss ghandna, minhabba l-ispejjez taz-zerriegha u l-bexx. Ahna ghandna sebat itfal u hadd minnhom ma jahdem fir-raba bhal xoghol. Pero kollha jghinuna f’din l-ghalqa ‘Ta Kilba’. Bl-ghalqa ‘Ta Bellu’ f’idejna, inkunu nistghu nifdu l-ispejjez, peress illi

nkunu nistghu nahdmuha ahna stess billi ghandna ukoll mutur tal-hart" (fol 64).

7. Ir-rikorrent u martu dahhlu pensjoni f'daqqa Lm3727 fl-2001, u Lm 3573 fl-1999 u Lm 3584 fl-2000.

8. Il-Bord jidhirlu li r-rikorrenti ippruvaw il-bzonn taghhom, bzonn kif imfisser mill-gurisprudenza. Il-pensjoni taghhom mhix la kbira u lanqas zghira. Jekk jiksbu l-prodotti mill-qasam ikunu f'qaghda ahjar. Dhul iehor ma ghandhomx.

9. Kif fuq intqal, il-kerrej, wera li gie stabbilit il-bzonn, irid jipprova li r-raba hu ghajn importanti ghal ghixien tieghu u tal-familja. Ghajn importanti giet imfissra hekk fis-sentenza in re "Mizzi et vs Sacco" (App. 31.5.96).

"mhux bizzejjed illi r-raba jkun ghall-inkwilin fonti ta dhul; irid ikun fonti importanti tal-ghixien. Dan fis-sens illi jekk jonqos dan id-dhul, il-mezzi ta l-ghixien tieghu kienu ser ikunu markatament pregudikati, anke jekk mhux necessarjament b'mod determinanti jew vitali. Din il-prova trid skond il-ligi issir mill-inkwilin"

Intqal ukoll li l-ligi ma tuzax it-terminu 'qliegh' li jfisser allura illi ma tesigiex illi l-prodott agrikolu rikovat mir-raba ghandu necessarjament jinbiegh u jigi ridott fi flus biex jigi accettat li hu 'fonti' ghal ghixien ta l-inkwilin. Hu wkoll possibbli ……. Illi l-prodott jigi uzat totalment jew in parti ghall-konsum domestiku ta l-inkwilin u l-familja tieghu. (Farrugia vs Aquilina, 28.4.96)

10. "Irid isir ezercizzju relattiv biss ghall-inkwilin intimat. Il-bzonnijiet u l-mezzi tieghu." (ibid)

11. L-intimata ghandha f'idejha madwar erbghin tomna raba li minnhom tlett itmiem qed jintalbu lura mir-rikorrenti. Mir-raba de quo qed iddahhal Lm10/Lm20 fis-sena. Iddahhal ukoll Lm300 minn bejgh ta qamh ghall-bhejjem minn oqsma ohra. L-intimata tghix ma bintha li ghandha zewgt itfal, hi mifruda minn zewgha u ddahhal biss minghand il-Gvern ghajnuna ghall-uliedha (children's

allowance). L-intimata ghandha zewg pensjonijiet. L-ewwel issemmi Lm119 + Lm104. F'seduta ohra issemmi Lm90 +Lm100. Kellha tressaq xi dokumenti li ma resqetx. L-ammonti imsemmija huma ta kull xahar. Bejn wiehed u iehor iddahhal xi Lm2400 fis-sena. L-ammont jiddependi mir-rata tal-kambju billi parti tigi mill- Awstralja.

12. Ma jistax jinghad li s-somma ta Lm10/Lm20 fis-sena ser taghmel xi differenza ghall-familja ta l-intimata. Id-dhul mill-ghalqa mhux parti importanti ghal ghixien ta l-intimata. Bir-raba kollu li ghanda ma jistax ikun li r-raba qed jinhadem sew biex igib il-qliegh li wiehed jistenna. Jekk l-intimata qed tnaqqas il-qliegh meta tixhed affari taghha. Il-Bord daqshekk ghandu quddiemu. F'hafna rikorsi qed jingiebu provi xotti. Kontro-ezami tar-rikorrenti qatt ma sar, biex jinghata ezempju ta nuqqas imsemmi. Il-Bord m'ghandux ghalfejn jidhol fi kwistjonijiet ohra. Il-periti irrelataw li ma hemmx benefikati.

Billi r-raba 'Ta Bellu' fil-limiti tas-Siggiewi tal-kejl circa tlett itmiem mhux fonti importanti ghal ghixien ta l-intimata u qabel gie ppruvat il-bzonn tar-rikorrenti, il-Bord jilqa il-talba u jawtorizza lir-rikorrenti jiehdu f'idejhom ir-raba imsemmi; ghall-ghan ta tkeccija l-Bord jaghti tlett (3) xhur zmien mill-lum; spejjez bla taxxa bejn il-partijiet."

Bl-appell introdott mill-intimata kontra din is-sentenza din tistieden lil din il-Qorti biex tiddisturba l-apprezzament u l-konkluzjoni tal-Bord fuq l-assunt illi l-ghalqa lilha lokata tikkostitwixxi fonti importanti ghall-ghajxien taghha u tal-familja taghha. Dan hi tissottomettih anke jekk fl-istess waqt tirrikonoxxi u anzi tikkoncedi, illi fil-prezent l-introjtu taghha minn din l-ghalqa huwa baxx. Oltre dan l-ilment, l-appellanti avvanzat sottomissjonijiet ohra koncernanti kawzali ohra tar-rikorrenti appellanti. Dan b' referenza ghall-allegazzjoni illi l-hitan tal-ghalqa ma nzammux fi stat tajjeb ta' riparazzjoni u halliet kamra fi stat ta' abbandun;

Kwantu ghal dan l-ahhar ilment din il-Qorti qed tghid hawn mill-ewwel illi mhix behsiebha tinoltra ruhha ghall-ezami

tieghu, anke ghaliex il-Bord ma ssoffermax ruhu dwar dik il-kawzali imma llimita ruhu esklussivament fuq dik l-ohra tal-bzonn fit-termini ta' l-Artikolu 4 (2) (a) tal-Kapitolu 199 u tal-proviso ghalih. In effetti bid-decizjoni tal-Bord it-talba tar-rikorrenti appellata giet milqugha fuq il-bazi illi dawn kienu jehtiegu l-ghalqa biex tigi wzata minnhom ghal skopijiet agrikoli meta ma kienx jirrizulta illi dik l-ghalqa kienet fonti importanti tal-ghajxien ta' l-intimata u lanqas kien il-kaz li din tbati aktar mir-rikorrenti jekk ir-rikors jigi approvat;

Dan premess, huwa car mill-proviso ta' l-Artikolu 4 (2) (a) illi, ipprovat mir-rikorrenti l-bzonn, biex il-kerrej jirnexxielu li jirrezisti efficjentement it-talba ghar-ripresa huwa htieglu juri ghas-sodisfazzjon tal-Bord illi r-raba hu "fonti mportanti ghall-ghajxien tieghu u tal-familja tieghu". B' din il-frazi jinsab spjegat illi "mhux bizzejjed li jirrizulta li mir-raba l-inkwilin idahhal xi qligh jew jiehu xi vantagg. Jehtieg li jigi provat li r-raba jikkostitwixxi mhux biss mezz ta' ghajxien imma li tali mezz ikun mezz importanti ghal tali ghajxien. Importanti ma jfisserx b' mod assolut, li minghajru l-inkwilin ma jkunx jista' jghix. Pero` d-dhul mir-raba jrid ikun tali illi jekk l-inkwilin jigi mcahhad minnu, ikun ser ibati sensibilment fil-mezzi tal-ghajxien tieghu. Ifisser allura li l-Qorti trid tistabilixxi jekk hux il-kaz li jekk is-sid jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tar-raba, in-nuqqas ta' l-istess raba jkun ifisser ghall-inkwilin tbatija u sagrificcju li jaffettwa negattivament il-kwalita` tal-hajja tieghu. Dana b' mod sostanzjali anke jekk relattiv u mhux assolut." ("**Nazzareno Farrugia -vs- John Aquilina**", Appell, 29 ta' April 1996);

Affermat dan, tajjeb li jinzamm in mira illi, kif deciz kemm il-darba, jekk il-kondizzjoni tal-"fonti importanti" ma kienetx tirrikorri, ma kienx hemm imbaghad il-htiega li tigi investita l-kondizzjoni l-ohra relattiva ghall-*hardship*, ghaliex din issir ghal kollox irrilevanti. Ara "**Carmelo Mifsud *et* -vs- Carmelo Fenech**", Appell, 9 ta' April 1979 u "**Giuseppe Mizzi *et* -vs- Joseph Sacco**", Appell, 31 ta' Mejju 1996;

Precizati dawn il-principji ta' dritt, l-appellanti tissottometti b' aggravju illi jekk hi tigi evitta mill-ghalqa ser titlef certu ntrojtu u b' hekk il-*hardship* taghha jikber. Din il-Qorti certament tifhem u tapprezza illi din l-ghalqa tista' tkun ta' vantagg ghall-appellanti imma mhix imbaghad sodisfatta li dan il-vantagg jincidi b' mod determinanti fuq l-importanza tal-ghalqa in kwestjoni bhala fonti tal-ghajxien taghha u tal-familja taghha. Hi stess tikkonferma illi minn din l-ghalqa jibqala' dhul ta' bejn Lm10 u Lm20 fis-sena (ara xhieda taghha a fol. 90). Dan mhux xi dhul li jista' ragonevolment jitqies fonti importanti ghall-ghajxien u lanqas illi minghajr din l-ghalqa l-*hardship* taghha ser ikun konsegwentement akbar minn dak ta' l-appellati;

Hi anzi l-ferma konvinzjoni tal-Qorti illi fuq din ir-rizultanza processwali, akkoppjat mal-fatt illi l-intimata ser jibqalha fil-pussess taghha raba iehor, apprezzevolment estensiv, il-konstatazzjoni fattwali u ta' dritt li saret mill-Bord fis-sentenza appellata tirrizulta sew sostenuta mill-provi u necessarjament twassal ghall-konkluzjoni fiha raggunta.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-appellanti. Iz-zmien ta' tliet (3) xhur stabbilit mill-Bord ghal skop ta' zgumbrament jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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