MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-5 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 18/2006/1

Gioacchino Farrugia u Rosaria sive Mary Rose Farrugia

vs

Joseph Farrugia u Adelina Farrugia

Il-Qorti,

Fis-16 ta’ Novembru, 2009, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta’ Raba’ ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **“**Il-Bord;
>
> Ra r-rikors promutur li jghid:
>
> Illi huma jikru r-raba’ maghruf bhala tal-Bajjada sive Kastelletti fit-territorju tal-Laring fil-limiti tas-Siggiewi tal-kapacita’ superficjali ta’ elfejn u tmien

mitt metru kwadru lill-intimati bil-qbiela ta’ zewg liri maltija (Lm2) fis-sena tithallas bis-sena b’lura kull hmistax t’Awissu, l-iskadenza li jmiss fil-15 t’Awissu 2007.

Illi r-rikorrenti huma bdiewa u ghandhom bzonn din ir-raba’ ghall-ghajxien taghhom waqt l-intimati ma humiex bdiewa u qeghdin jaghmlu uzu mir-raba mhux billi jahdmuha huma imma billi jibaghtu lil haddiehor jahdimhom u gie li anke issullokaw lil nies ohra minghajr il-permess tas-sidien.

Illi ghalhekk r-rikorrenti qeghdin ibaghtu izjed mill-intimati bil-fatt li ma jistghux jirriprendu din ir-raba hekk imqabbla;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom previa l-likwidazzjoni tal-kumpens li talvolta jista jirrizulta dovut lill-intimati, sabiex fl-iskadenza li jmiss ma jgeddux din il-kirja u jirriprendu l-pussess ta’ l-art fuq deskritta.

Rat r-risposta tal-intimati li tghid hekk:

Illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress li mhux minnu li r-rikorrenti ghandu l-bzonn skond il-ligi;

Illi fit-tieni lok huma jichdu li ssullokaw jew ma jahdmux ir-raba in kwistjoni.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Illi mhux minnu li l-intimat halla l-hitan tal-ghalqa jaqghu f’diversi bnadi;

Illi mhux minnu li l-intimat m’ghadux jahdem u juza l-ghalqa de quo.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Semgha l-provi u ra l-atti l-kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti qed jitolbu r-ripresa ta’ dan ir-raba’ fuq zewg premessi u cioe’ li ghandhom bzonn l-istess ghal-ghixien taghhom kif ukoll minhabba li l-intimati issollokawh lil nies ohra minghajr il-permess taghhom;

Illi dwar it-tieni premessa saret referenza unika mir-rikorrenti Gioacchino Farrugia fix-xhieda tieghu meta qal li bejn l-1996 u l-1997 huwa stess kien kera din l-ghalqa ghal sena bil-kera ta’ sittin lira minghand l-intimati meta hu ma kienx ghadu sid l-ghalqa. Dan kien l-uniku incident li r-rikorrenti ivvanta quddiem il-Bord biex jiddeciedi kawza kwantu kolpita bis-sullokazzjoni minghajr l-permess ta-sidien. Izda din is-sullokazzjoni saret fi zmien meta ma kien hemm ebda relazzjoni guridika bejn il-partijiet u ghalhekk meta sid l-ghalqa, dakinhar, ma kienx l-istess sid rikorrenti. Ghalhekk din il-premessa ma timmerita ebda stharrig ulterjuri u ser tkun michuda minn dan il-Bord;

Illi fir-rigward tat-talba tar-rikorrenti cirkoskritta fil-premessa li dawn ghandhom il-htiega tal-ghalqa *de quo* b’mod ferm aktar millli jista’ jehtieguha l-intimati, jemergu is-segwenti fatti:

Ir-rikorrenti huwa indubjament bidwi u flimkien ma’ zewg hutu jipposjedi madwar 100 tomna raba izda 31 tomna minnhom jinhadmu minnu. Minn dawn il-31 tomna mhux diviz il-maggor parti taghhom huma soggetti ghall-qbiela versu terzi. Ir-rikorrenti ghandu diversi ingenji u jahdem bihom ukoll f’ghelieqi ta’ terzi. Bint ir-rikorrenti qed taghmel studji fl-agrikgoltura u ghalkemm ghand xoghol part-time, ghandha l-intenzjoni li flimkien ma’ missierha jizviluppaw is-sengha tal-biedja.

L-intimat, li jikkonferma li r-raba huwa baghli, jintuza l-aktar biex jinzergha l-qamh u l-introjtu tieghu huwa provenjenti minn xoghol fiss. Kwantu ghall-introjtu minn mill-ghalqa "jiena dan ir-raba' ndahhal ftit minnu..." izda dan huwa importanti ghalih "wkoll bhala attiva ghalija ghaliex fix-xoghol tar-raba insib is-serhan tieghu".

Ikkunsidra:

Illi kif ravvizat fl-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199 kominat mal-insenjament tal-Qrati taghna (ara **Carmelo Mifsud et vs Carmelo Fenech App 9.04.1979** u **Joseph Aquilina vs George Camilleri 26.10.1983** fost ohrajn), huma tlett elementi li ghandhom jiggwidaw lil-Bord f'kawzi ta' din in-natura;

Fl-ewwel lok, il-Bord ghandu jkun sodisfatt li r-raba ghandu bzonnu s-sid biex jahdmu hu personalment jew membri tal-familja tieghu. Mill-provi migjuba a konjizzjoni ta' dan il-Bord, huwa inkontestat li r-rikorrenti mhux biss huwa bidwi full-time izda jiehu hsieb ukoll raba' ta' terzi fejn jaghmel xoghol ta' natura varja b'ingenji tieghu. Apparti dan, bint ir-rikorrenti hija ukoll akkademikament imharrga fl-agrikoltura u tixtieq li tinghata din ir-raba biex tqieghed fis-sehh progetti li tghallment dwarhom in linja max-xoghol ta' missierha u dan billi jinbnew serer appoziti fuq l-istess art jekk hemm bzonn. L-uniku kontest li qajjem l-intimat dwar dan l-element hu li qatt ma ra lil bint ir-rikorrenti tahdem l-ghalqa. Izda dwar dan irid jinghad illi x-xoghol tal-agrikoltura llum mhux necessarjament dik l-attivita marbuta mas-sengha fil-passat. Dak li qed jifhem il-Bord mill-kontestazzjoni tal-intimati ghal din it-talba hu li r-rikorrenti ghandu bizzejjed raba' biex jghix u ma ghandux ghalfejn jitlob ir-ripresa tar-raba taht il-pussess tieghu.

Jehtieg inoltre li l-Bord jezamina il-konkors bejn zewg elementi ulterjuri f'talbiet simili, u cioe, sew li l-kerrej irid jipprova li r-raba huwa fonti ghal ghixien tieghu jew tal-familja tieghu kif ukoll illi l-kerrej ser ibati iktar min sid il-kera jekk it-talba tieghu tkun milqugha (ara decizjonijiet citati supra). Fix-xhieda tieghu, r-rikorrenti pprezenta prospett li juri x'jista' jkun il-qliegh tal-intimat miz-zewgt itmiem raba tieghu meta dan jizirghu bil-qamh. L-istess intimat xehed li l-ghalqa jkollha wicc tal-qamh u ma kkontestax din il-valutazzjoni li tammonta ghal-Lm13 fis-sena wara li jitnaqqsu l-ispejjez. Naturalment il-Bord qed iqis din il-parti tax-xhieda b'certu kawtela ghaliex mill-esperjenza li ghandu f'kawzi simili d-dhul minn zewgt itmiem raba bil-qamh jammonta ghal ftit aktar minn hekk, izda jibqa' l-fatt illi anke li kieku ghal grazzja tal-argument dan kien id-doppju jew anke erba darbiet aktar, il-Bord irid jara minn mit-tnejn ser ibati l-aktar. Certament dan huwa l-ghixien tar-rikorrenti u huwa wiehed minn dawk il-kazijiet fejn hemm investiment qawwi da parti tar-rikorrenti, konfermat mill-intimat, biex jahdem l-ghelieqi tieghu u ta terzi. Dak li jista' jsofri l-intimati bit-tehid tal-ghalqa huwa somma zghira ta' flus fis-sena u t-telf tas-serhan tal-mohh waqt li jkun qed jahdem l-istess, li frankament ma tantx huwa rejali ghaliex huwa jqabbad lill-terzi biex jahartu u biex jahsdu u jippakjaw il-qamh (li qabel il-kawza kien isir mir-rikorrenti stess);

Il-Bord ghalhekk hu tal-fehma li r-rikorrenti ssodisfa l-kriterji kollha rikjesti mil-ligi ghar-ripresa tal-ghalqa u ghalhekk filwaqt li jilqa t-talba tar-rikorrenti jawtorizzahom jirriprendu l-ghalqa taghhom deskritta fir-rikors u dan wara l-15 t'Awissu, 2010. Stante li din l-ghalqa invarjabilment ikolha wicc tal-qamh u stante li dan solitament jinhasad fis-sajf u stante li ma ngiebet ebda prova ta' sigar fl-ghalqa, l-Bord mhux ser jillikwida kumpens favur l-intimat.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.**”**

Bl-appell taghhom minn din is-sentenza l-intimati jikkwerelaw il-parti operativa taghha relattivament ghall-apprezzament mill-Bord ta’ l-elementi tal-bzonn fil-kuntest tar-rizultanzi istruttorji. Huma jikkontendu illi sid ir-raba’ ghandu territorju aktar vast ta’ raba’, ukoll jekk indiviz ma’ hutu, u allura, il-kawzali tal-bzonn li fuqha hi impernjata t-talba tar-ripresa, hi wahda assolutament fittizja, ghax anke kieku stess ir-raba’ hu mehtieg ghal bintu, l-istess raba’ reklamat ma kienx ser jaghmel id-differenza tenut qies li dan lanqas fih ilma. Jissottomettu wkoll illi huma ghandhom is-sospett li s-sid irid jiehu lura r-raba’ mqabbel lilhom biex ibieghha lil haddiehor;

Jinzel sostanzjalment mill-aggravju kif koncepit illi l-punt kollu li fuqu dan l-appell jirrigwarda hu intrinsikament konness mal-fattur “bzonn” fl-ambitu ta’ l-Artikolu 4 (2) (a) tal-Kapitolu 199. Intqal minn din il-Qorti kif presjeduta illi “l-principju generali li ghandu jirregola din il-materja huwa dak li l-uzu tal-verb “jehtieg” fit-test ta’ l-Artikolu 4 (2) (a) jimplika bzonn, u mhux merament volonta` jew xewqa. Htiega din li ghandha dejjem ikollha rabta ma’ xi haga mposta minn necessita u “immirata biex tissodisfa xi bzonn tas-sid jew tal-familja tieghu” (“**Anthony Abela *et* -vs- Francis Degabriele**”, Appell, 9 ta’ Lulju 1999). Ghalkemm dak il-bzonn mhux relatat ma’ xi kriterju partikulari, hu cert pero` li dan ma jridx ikun inventat jew ghas-semplici pjacir, jew kapricc, jew suggerit minn inkejja, jew ukoll ispirat minn animu ta’ spekulazzjoni. Is-sens logiku jiddetta li l-interpretazzjoni ghandha tikkoncilja b’mod ragonevoli u skond dak li hu gust u ekwu l-interessi konfliggenti tas-sid u tal-kerrej. Dan fis-sens li jigi accertat jekk verament jissussistix grad ragonevoli ta’ bzonn fis-sid ghax altrimenti l-kerrej-gabillott ma ghandux jigi disturbat inutilment u bla bzonn fit-tgawdija tar-raba’ lokat lilu. Jitnissel minn dan kollu illi l-interess tas-sid ma jridx ikun fondat fuq pretensjonijiet kwalsiasi imma ghandu jkun biss salvagwardat jekk, u una volta, jinstab li dak l-interess u dak il-bzonn ikunx konsistenti ma’ l-“iskopijiet agrikoli”

skond il-vot tad-disposizzjoni tal-ligi u, fuq kollox, fuq l-istregwa tal-bwona fede u tal-korrettezza”. Ara “**Francis Zammit *et* -vs- Joseph Zammit *et***”, Appell mill-Bord, 8 ta’ Gunju, 2006. Ghandu jigi osservat illi n-ness tal-bzonn mal-principju tal-bwona fede gie diversi drabi esplorat minn din il-Qorti f’decizjonijiet ohra taghha. Ara, ad ezempju, “**Maria Vella *et* -vs- Carmelo Ellul**”, 7 ta’ Dicembru, 2005;

Premessa din l-introduzzjoni, huwa utli illi ghall-ilmenti sottoposti mill-appellanti jinghataw dawn it-twegibiet:-

(1) Kontra l-affermazzjoni illi l-appellati ghandhom raba’ iehor disponibbli ghandu jinghad illi ghalkemm dan il-fatt jista’ jkun konsiderazzjoni importanti ghall-aspett ta’ l-assenza tal-bzonn, tali mhux dejjem u bilfors irid jittiehed bhala enuncjazzjoni ta’ xi principju assolut. Kull kaz ghandu l-fattezzi partikolari tieghu u jiddependi minn bosta fatturi u cirkostanzi. Proprju l-gurisprudenza enuncjata tirrikonoxxi l-ezistenza ta’ elementi sew oggettivi kif ukoll soggettivi in kwantu l-bzonnijiet jistghu jkunu multiformi u varjati. In effetti, hu ammess illi oltre l-bzonn ekonomiku hemm ukoll bzonnijiet ohra inqas apparenti, imma daqstant iehor validi biex jawtorizzaw ir-ripreza tar-raba’ mis-sid;

(2) Fiz-zgur, mhux bzonn validu ta’ sid ir-raba’ li jkun irid jottjeniha biex jispekulaha favur haddiehor. Ara “**Evangelista Xuereb -vs- John Agius *proprio et nomine***”, Appell, 16 ta’ Jannar, 1976. Fil-kaz prezenti l-insinwazzjoni li jaghmlu l-appellanti illi jezisti s-sospett li l-appellati intenzjonati jiehdu r-raba’ lura biex ibieghula lil terzi ma ssib ebda riskontru fil-provi. Hi mera kongettura spekulattiva u xejn aktar minn hekk. Di fatti l-appellanti nnifsu mkien ma jaghmel minimu accenn ghaliha fl-Affidavit tieghu (fol. 69). L-istess haga fil-kaz ta’ martu Adelina Farrugia (ara Affidavit taghha a fol. 71);

(3) Diversament minn dak ritenut mill-appellanti, il-kawzali tal-bzonn proposta mill-appellati ma hi xejn fittizja. L-appellat Gioacchino Farrugia pprova li r-raba’

jridu biex jisfruttah u jimmeljorah b’mod aktar produttiv. Dan mhux biss ghaliex hu ghandu ghad-disposizzjoni tieghu l-attrezzaturi agrikoli mehtiega izda wkoll billi jirrendi saqwi dak l-istess raba’ peress li fil-vicinanzi ghandu *borehole* ghall-estrazzjoni ta’ l-ilma. Ara Affidavit ta’ l-appellat a fol. 46 u d-dokument a fol. 23. Ukoll jekk ir-raba’ hu intiz biex ikun utilizzat minn bintu Joyce ghall-progett ta’ serer (ara deposizzjoni taghha a fol. 27), flimkien jikkostitwixxu bzonnijiet ghal “skopijiet agrikoli”. Din il-konstatazzjoni tkompli ssahhah il-fehma illi l-bzonn allegat ma kienx wiehed inventat, bhal ma kien hekk il-kaz in re: “**Doris Camenzuli *et* -vs- Carmelo Camilleri**”, Appell mill-Bord, 8 ta’ Gunju, 2006, citata mill-appellanti. Pjuttost il-prova fir-rigward mill-appellati hi wahda konvincenti in kwantu ghat-tishih ta’ dik il-presunzjoni tal-bwona fede ghal liema jirreferi l-Artikolu 532 tal-Kodici Civili. Anzi din il-Qorti difficilment tista’ taccetta, fir-rifless tal-kumpless tal-provi, l-asserzjoni gratuwita ta’ l-appellanti illi l-qaghda propunjata mill-appellati ghandha sapur ta’ finzjoni, jew, addirittura, razenti l-mala fede ghall-fatt tas-supposta spekulazzjoni. Ghax jekk dan huwa hekk, l-allegazzjoni ma gietx b’mod univoku u konklussiv ipprovata ghall-konvinciment divers tal-Bord, u issa ta’ din il-Qorti;

Dan ikkunsidrat, mhux ghal din il-Qorti li tinoltra ruhha fl-ezami dwar jekk ir-raba’ huwiex fonti importanti ghall-ghajxien ta’ l-appellanti, tant ghaliex in mertu l-istess appellanti ma avvanzaw ebda deduzzjoni bi gravam, tant ghaliex ukoll, fir-realta` tal-vicenda processwali, il-prova relattiva dwar dan l-aspett hi, inekwivokabilment, eskluza. Dan anke ghaliex d-dikjarazzjoni maghmula mill-appellat fl-Affidavit tieghu dwar il-qligh insinjifikanti li jibqalu l-appellant mill-kultivazzjoni tar-raba’ ma giet minn imkien kontradetta, jew skossata bi prova kuntrarja.

Ghal motivi kollha suesposti din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza tal-Bord, kompriz dik tad-data ghal fini ta’ l-izgumbrament ta’ l-appellanti mir-raba’. L-

ispejjez ta’ dan l-appell jibqghu a karigu ta’ l-intimati appellanti.

< Sentenza Finali >

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