MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2012

Appell Civili Numru. 6/2001/2

Leonard u Josephine Calleja (ID Nru: 877053M u 533158M rispettivament)

vs

Carmelo Agius (ID Nru: 971750M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fit-9 ta' Novembru 2011 il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' (Il-Bord) ppronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi: -

"Illi huma jikru lill-intimati Carmelo Agius ir-raba' maghrufa bhala 'tas-Sqaq ic-Cawla' limiti tar-Raba't, bil-kera ta' hames liri (Lm5) fis-sena l-iskadenza li jmiss taghlaq fil-15 t'Awissu, 2001;

Illi huma ghandhom bzonn l-istess raba' ghall-uzu taghhom billi huma bdiewa 'full-time' u ghandhom bzonnu ghall- ghajxien taghhom u hekk ir-raba' jithalla f'idejn l-intimat r-rikorrenti ha jsofru pregudizzju akbar minn dak ta' l-intimat;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess ta' 'l fuq imsemmi raba', jordna l-izgumbrament mill-istess raba' tal-intimat juq imsemmi u jillikwida kwalsiasi kumpens dovut lill-istess intimat in konnessjoni mal-istess zgumbrament.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat:

Illi in linea preliminari r-rata ta' qbiela fis-sena hi seba' liri Maltija (Lm7) u mhux hames liri Maltija (Lm5)

Illi fit-tieni lok ir-rikorrenti ghandu bosta raba' iehor ghad-disposizzjoni tieghu u b'hekk mhux veru li ghandu htiega jew bzonn tar-raba' lokat lill-eccipjenti. Il-fatt li r-rikorrenti huwa bidwi 'full-time' ma jaghtihx vantagg fuq id-detentur tar-raba'.

Salv eccezzjonijiet ohra;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti qeghdin jadixxu lil dan il-Bord bit-talba ghar-ripreza ta' raba' taghhom mikri lil terzi u dan skont kif ravvizat fl-artikolu 4 (a) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, talba din bazata fuq il-htiega tas-sidien biex tintuza minnhom ghall-skopijiet agrikoli. Din id-disposizzjoni tal-ligi kienet suggett ta' diversi sentenzi li enuncjaw l-iter procedurali partikolari li ghandu jkun segwit mill-Bord u fil-kawza ***Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele App 12/1993 deciz 3/11/2004****, l-Qorti rriteniet hekk:*

*Jinsab spjegat fis-sentenza fl-ismijiet "**Jane armla minn John Mary Calleja et -vs- Francesco Calleja et**", Appell, 6 ta' Ottubru 2000, illi skont it-test tal-ligi fuq riprodott, "l-iter procedurali li kellu allura 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. 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 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."

Illi dawn il-principji huma saldati fil-gurisprudenza taghna u ghalhekk l-Bord sejjer jiddisponi minn dan il-kaz segwendo dawn l-istess principji;

Jemergi mill-provi illi r-rikorrenti huma nies involuti sew fl-agrikoltura u l-maggior parti tal-introjtu taghhom huwa dipendenti mill-biedja u ghandhom kapital investit sabiex jinhadem ir-raba' u jikkoltivaw l-ucuh kompriz diversi serer. Huma jahdmu sew raba' li jappartjeni lilhom bhala sidien kif ukoll iehor mikri lilhom jlahhaq 'l fuq minn tletin tomna izda kellhom icedu ftit minnu lil binhom sabiex jista' jkun registrat bhala full time farmer. Ir-raba' in meritu huwa provenjenti minn wirt izda huwa mikri lill-intimati u r-raguni ghaliex jixtiequ jirriprendu l-istess huwa sabiex izidu mal-introjtu taghhom li skont huma huwa wiehed baxx tant li fil-mori tal-kawza sew l-omm r-rikorrenti kif ukoll binha sabu impjieg biex jissuplimentaw in-nuqqas. L-intimat ma jikkontestax il-fatt illi r-rikorrenti qeghdin jaghmlu din it-talba ta' ripreza ghall-iskop sabiex jahdmu r-raba' huma u l-objezzjoni tieghu mhix marbuta ma xi allegazzjoni li dan ir-raba' huwa mehtieg ghall-skopjiet 'l hinn minn dawk dikjarati mir-rikorrenti. Il-Bord ma ghandu ebda raguni ghaliex ghandu jiddubita minn din id-dikjarazzjoni u l-atti u l-assjem tal-provi juru li r-rikorrenti

ghandhom htiega ghal dan ir-raba' sabiex ikun mahdum minnhom jew mill-familjari taghhom;

Rizolt l-ewwel rekwizit, l-intimat imbaghad htieglu jikkonvinci lill-Bord illi dan ir-raba' huwa fonti importanti ghall-ghixien tieghu u tal-familja tieghu. Anke hawn, l-intimat wera illi ghalkemm l-ghixien tieghu mhux totalment dipendenti mill-qliegh li jaghmel mill-ikkoltivar tal-prodott tar-raba', huwa ghandu dipendenza fuqu sal-punt illi bit-tehid ta' dan ir-raba' ser ikun zvantaggjat b'introjtu anqas ghall-ghixien tieghu u tal-familja tieghu. Dwar dan l-aspett, opportunement issir referenza ghal dak ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawza ***Concetta Cassar vs Alfred Zammit deciza fis-27 ta' Novembru 2009 (App Civ 4/1998)*** *meta ccitat l-insenjament emergenti mill-kawza* ***Nazzareno Farrugia –vs- John Aquilina App 29 t'April 1996*** *li rriteniet illi "importanti ma jfissirx 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, jkun ser ibati sensibilment fil-mezzi ta' ghajxien tieghu. Dan b'mod sostanzjali anke jekk relattiv u mhux assolut". L-intimat wera ghas-sodisfazzjon tal-Bord illi dan ir-raba' huwa fonti sensibbli ghall-ghajxien tieghu u li r-ripreza tieghu mir-rikorrenti ser ikollu impatt fuq l-kwalita' tal-ghajxien tieghu u tal-familja tieghu u ghalhekk il-Bord ser jghaddi ghat-tielet u l-ahhar ezami li huwa l-punt decissiv senjatament ghal dak komparattiv "biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh";*

In rigward ta' dan l-ahhar test, l-atti juru li l-fatti relattivi ghall-introjtu relattiv tal-partijiet waslu qatra qatra biz-zewg partijiet izommu mistur ghall-ahhar dawk id-dettalji li ghal dan il-Bord huma vitali sabiex jasal ghall-gudizzju tieghu. Ir-rikorrenti wirtu proprjeta' minghand persuni li ghamlu zmien twil joqghodu fir-residenza taghhom. Din il-proprjeta'
kienet likwidata u parti mir-rikavat kien rinvestit fil-koltivazzjoni tar-raba'. Wara hafna sforzi, kien zvelat illi r-rikorrenti ghandhom hanut mikri lil terzi bir-rata ta' hames liri Maltin kulljum, binhom m'ghadux jahdem ir-raba' u ghadu xoghol fiss u r-rikorrenti sabet ukoll xoghol bhala

kok ghall-erbat ijiem fil-gimgha. Ir-rikorrenti ghandhom ukoll dejn mal-banek in segwitu ta’ facilitajiet moghtija lilhom ghall-koltivazzjoni tar-raba’ u fil-kaz li l-ezitu ta’ din il-kawza ikun favur taghhom, huma gia ghandhom pjanijiet sabiex jibnu serer u dawn ser jiswew ‘l fuq minn erba u ghoxrin elf lira Maltin llum cirka sitta u hamsin elf euro u dan minkejja l-ilmenti kontinwi tar-rikorrenti illi ma jistghux ilahhqu mal-hajja u li r-raba’ qieghed ikun sors kbir ta’ spejjez u li dan ma tantx jirrendi flus. Din il-kawza spiccat giebet firda bejn il-partijiet li fil-passat kienu hbieb tant li l-intimat, li kien mechanic, kien isewwi l-ingenji tar-rikorrenti minghajr hlas izda issa dan qed jintuza kontra tieghu mir-rikorrenti li jafu li kien jaghmel dan ix-xoghol fost ix-xoghol ukoll tal-biedja. Minn dak konstatat mill-periti membri waqt access maghmul minnhom, jirrizulta illi ir-raba’ gestit mill-intimat fil-kejl ta’ cirka hamest itmiem huwa fil-fatt uzat ghall-skopjiet agrikoli u dakinhar instab mizruh patata u ful u ghandu ukoll hazna tal-ilma ghat-tisqija tieghu. Il-Bord ma jaqbilx mall-mod kif ir-rikorrenti interpretaw ix-xhieda tal-intimat kif espost fin-nota tas-sottomissjonijiet taghhom meta jghidu illi l-intimat gieli ghamel telf u gieli anke ma qala’ xejn minn dan ir-raba’ u dan ghaliex wara kollox huma jinsabu fl-istess cirkostanzi meta r-raba’ taghhom ma jirrendix kemm jixtiequ huma, anzi fil-konfront tar-rikorrenti, huma jinsabu f’qaghda negativa tant li wiehed jista’ jiddezumi li jkun ahjar li jieqfu s’hawn milli jzidu mar-raba’ li gia ghandhom fil-pussess taghhom. Pjuottost kienet ir-rikorrenti li pingiet stampa daqshekk hazina ta’ sitwazzjoni tant imwergha fil-konfront tan-negozju taghhom li frankament dan il-Bord jasal biex jikkonkludi li jkun ahjar li dan ir-raba’ ma jigix f’idejn ir-rikorrenti jekk ser ikun ta’ daqstant piz finanzjarju ghalihom ghaliex ir-raba’ huwa tafli u biex tiehu l-prodott jehtieg li jkun konvertit f’serer bi spejjez daqstant kbar;

Ir-rikorrenti ma rnexxilhomx jiskontaw l-oneru tal-prova inkombenti fuqhom li l-intimat kien ser isofri anqas minnhom li kieku l-Bord jilqa’ din it-talba u ghalhekk hija l-fehma ta’ dan il-Bord illi bir-ripreza ta’ dan ir-raba’ mir-rikorrenti, l-intimat ser ikun zvantaggjat billi jonqoslu l-introjtu u dan ser itellef il-bilanc ekonomiku tal-istess

intimat meta r-rikorrenti gia jinsabu f'qaghda ferm ahjar mill-intimat.

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jichad it-talba, bl-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.".

Rat ir-rikors tal-appell ta' Leonard u Josephine Calleja datat 28 ta' Novembru 2011 fejn talbu lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnhom imressqa tilqa' l-appell taghhom u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat hawn appellat.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tat-1 ta' Marzu 2012.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Carmelo Agius KI numru 971750M datata 1 ta' Marzu 2012 a fol 17 tal-process fejn sostna ghar-ragunijiet hemm indikati d-decizjoni tal-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-3 ta' Mejju 2012 fejn meta ssejjah l-appell dehret Dr. Jacqueline Grech ghall-appellanti, prezenti l-appellant, u Dr. Kenneth Cutajar ghall-appellat prezenti. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghad-29 ta' Novembru 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza nkluz id-decizjoni tal-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fl-ismijiet premessi datata 9 ta' Novembru 2011.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-aggravji tal-appellant huma fis-sens (a) li Bord ghamel interpretazzjoni hazina ta' dak li tghid il-ligi ghaliex

effettivament sostna li kemm-il darba l-intimat ikun qed juza l-istess raba’ mela jkun qed jikkontribwixxi ghall-introjtu tieghu, mela allura l-azzjoni ghar-ripresa tar-raba’ ma tista’ qatt tirnexxi ghaliex huwa n-non uzu biss li jwassal ghan-nuqqas ta’ dipendenza tal-intimat fuq l-istess raba’; dan huwa sinifikanti meta t-talba saret abbazi tal-**artikoku 9 (1) (a)** u mhux l-**artikolu 9 (1) (d) tal-Kap. 199;** (b) il-grad mehud mill-Bord ta’ fonti sensibbli ghall-ghejxien tieghu mhux dak rikjest mill-Ligi ghaliex din tirrikjedi li dan ikun mezz importanti ghal tali ghejxien u wiehed sostanzjali; (c) il-provi prodotti jindikaw li l-istess raba’ ma kienx fonti la sensibbli u wisq inqas mezz importanti ghal tali ghejxien tieghu, u la darba dan huwa l-kaz il-Bord kellu jieqaf hemm u mhux jimxi fuq it-tielet test; (d) l-Bord kellu jikkonsidra li l-intimat minn jeddu waqqaf ix-xoghol principali tieghu ta’ *mechanic* u baqa’ bix-xoghol ta’ *engine driver*, u wkoll ma giex spjegat ghaliex dan ser ikun izjed ta’ dannu ghall-intimat meta ma saret l-ebda riferenza ghall-introjtu tieghu minn bnadi ohra u l-posizzjoni li l-istess intimat pogga ruhu fiha; inghad ukoll li saru certu konkluzjonijiet hziena mill-Bord kif minnhom indikat dettaljatament f’pagna 8 sa 10 tar-rikors tal-appell taghhom.

Illi din il-Qorti ezaminat il-provi kollha prodotti u thoss qabel xejn li meta jinghad ghat-tieni test li r-raba’ trid tirrizulta li hija fonti importanti ghal ghejxien tal-intimat, dan jista’ jigi mfisser ukoll bhala fonti sensibbli ghaliex din ifisser ukoll li li tali introjtu mill-istess raba’ jkun fonti importanti ghall-ghejxien tieghu **(“Nazzareno Farrugia vs John Aquilina”** – A.C. – 29 ta’ April 2006).

Illi dwar il-punt li saret din il-prova, hawn hija konsiderazzjoni ta’ apprezzament ta’ provi, li din il-Qorti mhux normali li tiddisturba, sakemm ma jirrizultax li hemm zball manifest li jikkawza pregudizzju lejn xi parti jew ohra. F’dan il-kaz din il-Qorti thoss li fil-fatt il-provi jindikaw mod iehor u c-cifri ndikati fir-rikors tal-appell f’pagna 6 tal-istess, (li minn dak li rat din il-Qorti jirrizultaw li huma dawk li johorgu mix-xhieda moghtija quddiem il-Bord) jindikaw li d-dhul mill-istess raba’ mill-intimat, meta kkunsidrat mal-introjtu principali tieghu, (u dan apparti x-xoghol ta’

mechanic li l-intimat ghazel li ma jibqax jaghmel fil-mori tal-kawza u mhux dikjarat) huwa wiehed insinifikanti u ghalhekk din il-Qorti thoss li effettivament l-intimat appellat naqas li jipprova li l-istess raba' huwa fonti importanti ghall-ghejxien tieghu.

Illi f'dan il-kuntest din il-Qorti thoss li dan il-gravamm huwa ben sostanzjat f'dak kontenut fir-rikors tal-appell, u fuq kollox sostnut mill-provi processwali, li juri li l-introjtu mir-raba' ghall-intimat huwa wiehed insinifikanti meta komparat mill-introjtu tieghu, u ma thossx li jekk ma jibqax jahdem l-istess raba' huwa ser ibati sensibbilment fil-mezzi tal-ghejxien tieghu, iktar u iktar meta huwa sostna fis-seduta tas-6 ta' Gunju 2005 li huwa ghazel li jieqaf mix-xoghol ta' *mechanic* mis-sena 2004 ghaliex dan kien xoghol ta' hmieg u *"ppretendejt li nahdem ir-raba' ghax nghaddi siegha zmien".*

Illi fl-ewwel lok kuntrarjament ghal dak li jghid l-appellat fil-hames (5) pagna tar-risposta tieghu, din ix-xhieda hija wahda sinfikanti ghaliex jidher li l-istess intimat ikkonsidra tali raba' bhala passatemp, u wkoll id-dhul mill-istess, anke kif indikat mill-intimat stess huwa wiehed insinifikanti meta kkomparat mad-dhul principali tieghu, u dan jirrizulta car mic-cifri li l-istess intimat ipproduca.

Illi fid-dawl ta' dan, din il-Qorti bir-rispett thoss li ma tistax taqbel mad-decizjoni tal-Bord fuq dan il-punt, u f'dan il-kuntest din il-Qorti thoss li f'dan il-kaz l-intimat bhala kerrej ma ppruvax li r-raba' in kwistjoni hija fonti importanti ghall-ghejxien tieghu u ghalhekk it-tieni test indikat fis-sentenza **"Jane Calleja vs Francesco Calleja et"** (A.C. – 6 ta' Ottubru 2000) ma giex sodisfatt. Dan meta huwa oneru tal-istess intimat appellat li jaghmel dan skont kif ritenut fis-sentenzi **"Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele"** (A.I.C. (PS) – 3 ta' Novembru 2004); **"Giuseppa Mizzi et vs Joseph Sacco"** (A.C. – 31 ta' Mejju 1996); **"Nazzareno Farrugia vs John Aquilina"** (A.C. – 29 ta' April 1996).

Illi la darba dan huwa l-kaz il-kawza tieqaf hawn u la l-Bord u lanqas din il-Qorti ma jidhlu fil-kwistjoni tat-tielet

test li huwa dak ta' *hardship* (**"Carmelo Mifsud et vs Carmelo Fenech"** – A.C. – 9 ta' April 1979; **"Bondin vs Bondin"** – A.C. – 13 ta' Ottubru 1997; **"Josephine D'Anastasi vs Joseph Borg"** – A.C. – 2 ta' Novembru 1983).

Illi l-appell qed jigi milqugh f'dan is-sens u allura d-decizjoni tal-Bord qed tigi revokata u minflok qed tilqa' t-talba tar-rikorrenti datata 8 ta' Mejju 2001 quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' u qed tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tar-raba' fi zmien gimgha mid-data wara l-15 ta' Awissu 2013 u dan minghajr kumpens lill-intimat appellat.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi, billi filwaqt li tichad ir-risposta' tal-appell datata l-1 ta' Marzu 2012 biss inkwantu l-istess hija nkonsistenti ma' dak hawn deciz, tilqa' l-appell interpost mill-appellanti fir-rikors tal-appell taghhom datata 28 ta' Novembru 2011 biss in kwantu l-istess huwa konsistenti ma' dak hawn deciz, b'dan li din il-Qorti qed thassar u tirrevoka d-decizjoni tal-Bord Dwar il-Kiri tar-Raba' fl-ismijet premessi "Leonard u Josephine Calleja vs Carmelo Agius" datata 9 ta' Novembru 2011, b'dan li minflok qed tilqa' t-talba tar-rikorrenti Leonard Calleja et fir-rikors taghhom datat 8 ta' Mejju 2001 quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' u qed tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tar-raba' maghruf bhala "Tas-Sqaq ic-Cawla" limiti tar-Rabat fi zmien gimgha mid-data wara l-15 ta' Awissu 2013 u dan minghajr kumpens lill-intimat appellat.**

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellat Carmelo Agius.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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