MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta ta' l-24 ta' Settembru, 2014

Appell Civili Numru. 11/2006/2

Saviour Xuereb ID 800045(M), Alfred Xuereb ID 413042(M) u martu Tessie Xuereb ID 440241(M), Anthony Xuereb 667344(M) u martu Marianne Xuereb ID 897446(M), Louis Xuereb ID 684147(M) u martu Antoniette Xuereb ID 269047(M), Joseph Xuereb ID 531161(M) u martu Maria Assunta Xuereb ID 573163(M), Raymond Xuereb ID 484662(M) u martu Angela Xuereb ID 229961(M), Stephen Xuereb ID 493163(M) u martu Carmen Xuereb ID 94764(M), Ignatius Xuereb ID 77266(M) u martu Sylvana Xuereb ID 559165(M), Miriam Demanuele ID 45765(M) u zewgha Joseph Demanuele ID 614162(M), Margaret Mifsud ID 161767(M) u zewgha Raymond Mifsud ID 105262(M), Loraine Xuereb ID 376382(M), Annie Xuereb ID 546838(M) armla ta' Joseph Xuereb.

Vs

Francesca Saveria Pulis armla ta' Giuseppi Pulis u uliedha Grace, Tonina, Maria, Slvina, Alfred, Doris, Joseph, Eugenio, Salvu, Rita u Lilian ahwa Pulis u, permezz ta digreit datat 15 ta' Dicembru 2010, l-ahwa kollha Pulis flimkien ma Daniela Mifsud u AnnabelleSciberras assumew l-atti wara il-mewt tal-intimata ommhom Francesca Saveria Pulis.

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tal-25 ta' April 2013, fejn il-Bord li Jikkontrolla l-Kiri tar-Raba ppronunzja s-segwenti fl-ismijiet premessi:-

L-intimati ħassew ruħhom aggravati b'din id-decizjoni u permezz tal-prezenti appell talbu ir-revoka taghha fit-termini tas-segwenti aggravvji:

1. *Illi dwar il-prova tal-ħtieġa da parti tar-rikorrenti, l-Onorabbli Bord ippretenda mingħand ir-rikorrenti prova impossibbli, filwaqt illi skarta faċilment wisq ix-xhieda ġenwina tar-rikorrenti Ignatius Xuereb u Joseph Demanuele u l-provi mressqin dwar tali ħtieġa*

2. Illi apparti l-bżonn da parti ta' uħud mir-rikorrenti, irriżulta li l-intimat li jaħdem l-għalqa għandu impjieg full time u mhuwiex nieqes mill-mezzi; li tant mhux nieqes li qed jgħid li ċeda l-proprjeta ta' sehmu mill-għalqa adjaċenti lil ħutu biex ibiegħuha; li ma jbiegħ ebda prodott mill-għalqa u li juża tliet tomniet u fuqhom esklussivament għal ftit ħaxix għall-borma ta' familja ta' tlieta min nies;

3. Illi l-Bord għażel li joqgħod fuq il-kelma ta' Eugenio Pulis meta xehed illi huwa ċeda sehmu bħala ko-proprjetarju minn dik l-art illi għandu flimkien ma'

ħutu, mingħajr ma ġab ebda prova ta' dan, imma anke kieku wieħed kellu jemmnu, xorta dan juri nuqqas ta' bżonn oġġettiv.

Il-mill-atti processwali johrog illi l-appellanti qeghdin jitolbu r-ripresa tal-pussess ta' raba proprjeta taghhom għar-raġunijiet li kellhom bżonnha personalment għal skopijiet agrikoli u dana billi l-istess art mhux fonti importanti għall-għajxien tal-intimati, inoltre ir-raba ġiet ċeduta jew sullokata lil terzi u finalmente peress illi l-intimati naqsu milli jsewwu u jżommu l-ħitan fi stat tajjeb. Il-Bord ċaħad it-talbiet għar-raġuni illi sab illi r-rikorrenti ma irnexxielhomx jippruvaw ebda waħda mit-talbiet tagħhom.

Is-**subparagrafu 2 (a) tal-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199** jipprovdi li l-Bord jilqa' t-talba tas-sid għar-ripreża tal-fond rurali jekk dan jipprova illi "*jehtieg ir-raba biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment ...*"

Imbagħad il-proviso jgħid illi "*mhux raguni bizzejjed biex jigi milqugh ir-rikors ta' sid il-kera, jekk il-kerrej jipprova li r-raba in kwestjoni jkun fonti importanti tal-ghixien tieghu u tal-familja tieghu u jekk il-Bord ikun sodisfatt li l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh.*";

Kif ġie deċiż fis-sentenza "**Jane armla minn John Mary Calleja *et* -vs- Francesco Calleja *et***"[1]:

"(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;

[1] Appell 6 ta' Ottubru 2000

"(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 ippruvat 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.

(Ara ukoll **<u>Joseph D'Anastasi –vs- Joseph Borg, 5 ta' Ottubru 1992, u Joseph Aquilina –vs- George Camilleri, Appell, 26 ta' Ottubru 1983</u>**)

Jidher mis-sentenza appellata illi l-Bord ma kienx sodisfatt illi r-rekwiżiti fl-artikoli tal-liġi ġew ippruvati mis-sidien tar-raba, u fuq il-bazi tar-rizultanzi processwali, ghadda biex ċaħad it-talbiet.

Din il-Qorti regghet ezaminat bir-reqqa l-provi biex tara jekk taqbilx mal-konklużjoni li wasal għaliha l-Bord u hija tal-fehma illi ma ngiebet l-ebda raguni illi iggieghel lil din il-Qorti tissostitwixxi l-apprezzament taghha tal-provi ghal dak ikkunsidrat maghmul mil-Bord li kellu l-opportunita' jisma' x-xhieda kollha *viva voce*.

Ir-rikorrenti, issa appellanti, kienu iddikjaraw quddiem il-Bord illi Ignatius Xuereb u Joseph Demanuele huma lesti li jibdew jaħdmu r-raba bi proġett li jħawwlu dwieli sabiex jinbiegħ l-għeneb għall-għasir tal-inbid. Imbagħad fi stadju ulterjuri tal-proċeduri tal-appell, l-appellanti ippreżentaw nota ta' riferenza fejn infurmaw lill-Qorti illi minħabba kwoti mogħtija mill-Unjoni Ewropeja, ma kienx għadu fattibbli illi l-għalqa titħawwel bid-dwieli. Madankollu, l-appellanti iddikjaraw illi huma lesti jħawwlu jew jiżirgħu kwalunkwe prodott. Jiġifieri l-appellanti ma għandhomx pjanijiet konkreti u ċari għal xhiex jeħtieġu r-raba u għal liema skopijiet agrikoli ser ipoġġu din ir-raba

Jiġi osservat ukoll illi l-appellanti jiddikjaraw illi huma bla xogħol. Fir-rikors tal-appell tagħhom, huma jużaw din ir-raġuni bħala prova tal-ħtieġa tagħhom. Dan l-istat ta' fatt pero ma kienx jezisti fil-mument meta ir-rikorrenti għamlu t-talba tagħhom quddiem il-Bord. Kwindi il-kawzali li kienet il-fonti ghall-azzjoni intentatat mir-rikorrenti necessarjament kienet ibbazata fuq premessi ohra li allura jenhtieg illi jissarrfu fi provi dwar il-bżonn tar-raba ghaz-zmien ta' meta gie ntavolat ir-rikors u ghalhekk ghas-sena 2006 u z-zmien precedenti u mhux ghal xi stat ta' fatt li avvera ruhu zmien wara matul il-mori tal-kawza. Għaldaqstant il-fatt illi l-appellanti huma llum il-ġurnata bla xogħol, fil-fehma ta' dina l-Qorti, ma jiswiex għall-finijiet tas-**<u>subparagrafu 2(a) tal-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199</u>**

Din il-Qorti tosserva ukoll illi s-sidien Ignatius Xuereb u Joseph Demanuele mhumiex gabilotti, u fil-fatt mill-fatti probatorji ghandu jirriżulta illi huma qatt ma ħadmu fir-raba. Dan il-fattur iġiegħel lill-Qorti tiddubita kif is-sidien ser jaħdmu l-art għal skopijiet agrikoli meta huma lanqas biss irregistrati bhala "farmers" u m' ghandhomx l-esperjenza mehtiega ix-xoghol tar-raba. Għalhekk dak ir-rekwiżit meħtieġ mill-liġi għar-ripreża tal-fond, u ċioe illi s-sidien sejrin jużaw ir-raba għal skopijiet agrikoli indubbjament ma jistax ikun sodisfatt. Il-qorti issib suffraggju ghal dan il-hsieb dak mistqarr mill-appellanti stess fl-ewwel aggravvju minnhom imressaq fejn ighidu illi huma '*ma għandhom xejn x'jitilfu li jippruvaw imiddu jdejhom fl-għalqa proprjeta tal-familja u li jistgħu biss iġibu xi ħaġa lejn id-dar'.* Bla dubbju dan aktar jindika sempliċi xewqa tal-appellanti illi jippruvaw xi ħaġa ġdida milli il-bżonn meħtieġ skond il-liġi.

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti bhal Bord, tinsab sodisfatta illi r-rikorrenti ma irnexxielhomx jippruvaw il-bżonn tagħhom illi jieħdu l-art lura għall-iskop agrikolu li huwa meħtieġ mill-liġi għar-ripreża tal-fond de quo. *Prova din li*

kienet tinkombi fuq ir-rikorrenti li jaghmilha ghax kien hu li qed jallega. Prova din li riedet tkun kemm univoka u rigoruza biex il-kerrej ma jigix bla raguni destitwit mill-protezzjoni lilu akkordata mil-ligi specjali (Kapitolu 199). **Appell Civili Numru. 3/2001/2 Nicholas Jensen Testaferrata f' ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' ohtu l-imsiefra Irene Bache vs Emanuel Galea.**

Għalhekk jingħad illi kienet ghal kollox flokha u korretta l-evalwazzjoni tal-Bord, u l-konkluzjoni bazata fuq din l-istess valutazzjoni tal-provi fis-sens illi r-rikorrenti appellanti ma ppruvax sodisfacentement ir-rekwizit tal-bzonn kif trid il-ligi u għal dawn ir-raġunijiet, l-ewwel aggravju għandu jiġi miċħud fin-nuqqas tal-prova tal-ħtieġa da parti tar-rikorrent.

Isegwi ghalhekk u dana fir-rigward tat-tieni u tat-tielet aggravju tal-appellanti illi skond il-provvedimenti tal-artikolu 4(2)(a) tal-Kapitolu 199, is-sid ta' raba mqabbel jista jigi awtorizzat li jiehu lura l-pussess tal-istess raba, f'kaz li jipprova li ghandu bzonn ir-raba ghal skopjijiet agrikoli ghalih innifsu jew ghal xi membru tal-familja tieghu. *F'kaz li s-sid jipprova dan il-bzonn, ghandu, **sussegwentement**, jigi ezaminat jekk ir-raba ghandux jitqies li hu fonti importanti ghall-ghixien tal-kerrej. Hu ovvju li dan ghandu jigi ppruvat b'mod sufficjenti mill-istess kerrej. Hu biss jekk il-kerrej jirnexxilu jipprova dan, li ghandu jsir it-test ta' l'hekk imsejjah "hardship."* **Appell Civili Numru. 29/2002/2 Giovanna Cutajar et vs Francis Gauci**

Dan ir-ragunament legali stabbilit fil-gurisprudenza taghna jista' ifisser biss illi l-Qorti għandha teżamina jekk il-fond huwiex mezz ta' ghajxien għall-kerrej wara li s-sid ikun ipprova b'suċċess il-bżonn tiegħu. Ġaladarba r-rikorrenti appellanti ma ppruvawx sodisfacentement ir-rekwizit tal-'bzonn', kif inghad iktar 'il fuq, din il-Qorti ma għandhiex il-bżonn tidħol fil-mertu tat-tieni u tat-tielet aggravju. *Gustament allura ma kienx il-kaz, kif hekk mill-Bord*

rilevat, illi jigi konsiderat jekk ir-raba kienx fonti importanti ta' ghixien kif ukoll il-'hardship' rispettiv tal-kontendenti. 10 ta' Lulju, 2003 **Appell Civili Numru. 12/1992/2 Antony Zammit vs Francis Carnemolla**

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-aggravji kollha tal-appellanti, l-appell interpost qed jigi respint u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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