Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 23/2000 AE

San Martin Estates Limited

vs

Antonia Chetcuti u, b'digriet tal 25 ta' Ottubru 2002, Martin Chetcuti, Maria Gauci, Doris Bezzina, Carmen Galea u Pawlu Chetcuti assumew l-atti flok l-intimata ommhom li mietet fil-mori tal-kawża.

L-Erbgha, 27 t'April 2016.

Permezz ta' rikors preżentat fl-24 ta' Ottubru 2000 quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, is-soċjeta rikorrenti talbet lill-Bord sabiex jordna it-terminazzjoni tal-kirja fil-konfront tal-intimata tar-razzett u ghalqa ta' cirka 250 tomna f'San Pawl il-Baħar fl-inħawi magħrufa bħala ta' "San Martin" u ta' "Il-Ġnien ta' Fuq" billi l-intimata, fiż-żminijiet reċenti, ma żammitx fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba' u għamlet ħsara lil dawn il-ħitan kif ukoll naqset milli tħares il-kundizzjonijiet tal-kirja billi deliberatament ikkaġunat jew ħalliet li tiġi kkaġunata ħsara a dannu tas-soċjeta rikorrenti.

Permezz tar-risposta tagħha, l-intimata ċaħdet dak kollu allegat mis-soċjeta` rikorrenti.

Ir-raba' mqabbel lill-appellanti jikkonsisti f'territorju kbir ta' 250 tomna, li minnhom madwar 15-il tomna hija art agrikola u l-bqija huwa xagħri. L-art tajba għall-agrikoltura tinħadem kollha kemm hi. Il-kirja oriġinarjament saret permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Novembru 1928 fl-atti tan-Nutar Carlo Micallef DeCaro favur antenati tal-appellanti.

B'sentenza tal-14 ta' Novembru 2013, il-Bord laqa' t-talba tas-soċjeta` rikorrenti wara li kkunsidra li:

1. Uħud mill-ħitan tas-sejjieħ li l-intimati għandhom obbligu li jagħmlu l-manutenzjoni tagħhom, ma kinux fi stat tajjeb;
2. Il-ħitan ġew mgħottija bil-konkos. Dan wassal biex saret ħsara fil-ħitan in kwantu l-uniku mod kif jitneħħa l-konkos hu billi jinħattu l-ħitan;
3. Passaġġi fl-art ingħataw il-konkos;

L-intimata appellat mis-sentenza. L-aggravju huwa essenzjalment kritika tal-evalwazzjoni tal-fatti magħmula mill-Bord, kemm billi l-provi li tressqu ma kinux jagħtu

suffraġju lill-allegazzjonijiet tar-rikorrenti, kif ukoll billi l-Bord m'evalwax il-provi kollha in atti b'mod li ttieħdet viżjoni distorta tal-fatti. Kif mistenni r-risposta tal-appell tikkonsisti f'difiża tas-sentenza appellata.

Illi kif spiss ripetut minn din il-Qorti, bħala tribunal ta' reviżjoni ma timmiskjax ruħha fid-diskrezzjoni vestita fit-tribunal tal-prim'istanza biex tagħmel ri-evalwazzjoni tal-provi sakemm ma tirriżultax li altrimenti tkun sejra sseħħ inġustizzja manifesta; li ssir kemm-il darba ma jirriżultalhiex li l-provi li jirriżultaw fl-atti ma setgħux iwasslu lill-ewwel tribunal għall-konklużjoni li jkun wasal għaliha.

L-Artiklu 4(2)(f) tal-Kap 199 jagħti bħala raġunijiet għat-terminazzjoni tal-kirja jekk matul l-aħħar sentejn:-

(i) il-ħitan tar-raba' ma jinżammux fi stat tajjeb;

(ii) abitwalment ma titħarisx xi kundizzjoni oħra tal-kirja;

(iii) issir ħsara kbira lis-siġar tal-frott;

"F'dan l-artikolu l-ligi tiprospetta diversi cirkostanzi ta' inadempiment da parti ta' l-affittwarju li kull waħda minnhom kapaci twassal biex is-sid jirrifjuta li jgedded il-qbiela u jinsisti ghall-isfratt tal-gabillott mir-raba'. Skond il-fehma tal-Qorti, l-ipotesijiet ta' inadempiment prevvisti mid-disposizzjoni ***ma jridux ikunu ta' importanza skarsa****. Naturalment, il-gravita` ta' l-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeci singolari ta' kull kaz partikolari in kwantu mhux possibbli li wiehed ifassal gwidi generali li jghoddu indistintement ghall-kazijiet kollha."*[1]

Il-ħitan kampestri ilhom jinbnew sa mill-qedem u jservu wkoll sabiex iżommu l-ħamrija f'postha. Għalkemm il-liġi ma tispeċifikax kif għandhom jiġu kostruwiti dawn il-ħitan, hu notorjament magħruf li l-ħitan tal-għelieqi f'Malta huma tipikament kostruwiti minn ġebel "tas-sejjieħ" ċjoe` ġebel li jkun hemm fil-ħamrija stess, li jkun ta' daqs u forma irregolari, fejn iżda kull ġebla hi magħżula biex toqgħod sewwa ma' dawk ta' ħdejha, u li ma jkunx imkaħħal, biex b'hekk iservu ta' lqugħ u protezzjoni għall-ħamrija fl-istess waqt li jħallu l-ilma jgħaddi bla xkiel minn ġo fihom u fl-istess waqt jibqgħu ntatti.

L-appellanti argumentaw li l-ilment tal-appellata hu biss li *"estetikament, il-ħitan huma ripunjanti. Din m'hijiex raġuni valida sabiex sid jittermina lokazzjoni u jitlob ir-ripreża tal-proprjeta lokata."* Dan mhux minnu. Fir-rikors promotur sid il-kera lmentat: *"Illi fi zminijiet riċenti l-intimata naqset milli żżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', anzi kkaġunat ħsara lill-istess ħitan."* (fol. 1). Fir-rapport tal-periti nkarigati mill-Bord jingħad: *"h) ġie osservat illi ntgħamel saff tal-konkos jew coping fil-faqqani tal-ħajt tas-sejjieħ konfinanti mat-triq referenza photo R/25."*

[1] Vivien armla tal-**Markiż Anthony Cassar Desain v Carmel Vella**, 15.07.2009, Qorti tal-Appell, per Imħallef Philip Sciberras.

Għalkemm f'dan il-każ jidher li l-ħitan tas-sejjieħ ma tħallewx jiġġarrfu, min-naħa l-oħra l-qorti taqbel mal-Bord li saret ħsara f'dawk il-partijiet tal-ħitan tas-sejjieħ fejn tpoġġa l-konkos (ara ritratti NV1-NV15). L-appellanti ma jistgħux jiġġustifikaw dan l-aġir. Fir-rikors tal-appell argumentaw li:- *"…. l-konkos in kwistjoni jikkonsisti biss f'lega zgħira superfiċjali fil-parti ta' fuq ta' ħajt tas-sejjieħ u li tista' tigi rimossa faċilment mingħajr il-ħtieġa li żżarma ħajt tas-sejjieħ sħiħ… Inoltre, din il-lega konkos tingħata sabiex isaħħaħ il-ħitan tas-sejjieħ fil-parti ta' fuq fejn kollox ikun loose."* Il-qorti ma taqbilx li tpoġġiet biss lega żgħira ta' konkos. Ir-ritratti juru mod ieħor. Il-qorti lanqas ma taqbel mar-raġunament tal-appellanti li l-konkos iservi biex jissaħħu l-ħitan. Dan m'huwiex il-mod kif isiru l-affarijiet. Il-konkos m'huwiex karatteristika tal-ħitan tas-sejjieħ u m'huwiex meħtieġ sabiex il-ħajt ikun stabbli u b'saħħtu. F'dan il-kuntest issir riferenza ghal-Leġislazzjoni Sussidjarja 504.13 (*Regolamenti dwar Ħitan tas-Sejjieħ u Strutturi Rurali (Konservazzjoni u Manutenzjoni)*), li tipprovdi:-

i. *"ħajt tas-sejjieħ tfisser ħajt tal-ġebel niexef, imtella' b'ġebel mhux imkaħħal u mhux minġur jew minġur b'mod mhux irfinut,* ***li jżomm wieqaf bit-toqol u tagħfis ta' ġebla ma' ġebla mingħajr ebda ħtieġa ta' tajn****"*;
ii. *"Ħadd ma jista' jħott jew iqiegħed f'periklu b'kull mezz li jkun, l-istabbilità u* ***s-sbuħija ta' xi ħajt tas-sejjieħ*** *jew ta' xi kostruzzjoni, struttura jew fond rurali, jew li ma* ***jħallix l-ilma tax-xita jgħaddi ġieri minn ġol-binja tal-ħajt tas-sejjieħ****, jew li jimmina s-sisien ta' xi ħajt tas-sejjieħ jew kostruzzjoni, struttura jew fond rurali."* (Regolament 6).

Hemm imbagħad diversi postijiet fejn fl-art ingħata l-konkos (ara ritratti N24-N37 u N41-N44). Dwar dan fir-rapport tal-periti tekniċi kull ma jingħad hu li:

"d/ l-accessibilita' ghar-razzett huwa minn għamla ta' pavimentar tal-konkos….

j/ ġie osservat ukoll illi l-aċċessibilita' ghal għal dawn l-ambjenti huwa minn mogħdija tal-konkos."

k/ ġie nnotat irqajja ta' konkrit matul l-isqaq eżistenti flimkien ma' għamla ta' plattaforma tal-konkos madwar l-istess sqaq" (fol. 80).

Mir-rapport hu evidenti li kull m'għamlu l-periti nkarigati mill-Bord kienu kostatazzjonijet ta' fatt waqt aċċess mingħajr ma taw opinjoni. 'Il fatt li ma tawx opinjoni ma jfissirx li kollox kien sew, kif jidher li qegħdin jargumentaw l-appellanti. Fid-digriet ta' ħatra l-Bord għandu jghid ċar u tond x'inhi l-opinjoni teknika li għandu bżonn minghand il-periti u mhux semplicement jagħmel riferenza ġenerika ghat-talbiet tar-rikorrenti.

Fil-fehma tal-qorti, it-tfieħ ta' konkos fl-art m'għandu x'jaqsam xejn ma' ambjent rurali. Mir-ritratti eżibiti jirriżulta li l-konkos ma jinsabx f'xi roqgħa żgħira imma f'diversi partiijet tal-proprjeta oġġett tal-kawża. Paul Chetcuti xehed: *"Jiena għandi ngħid illi qabel ma kellniex vetturi kbar. Għandi ngħid illi qabel ma għamilna dan il-konkos, il-passaġġi kienu passaġġi fuq il-ħamrija stess u kienu ħżiena"* (fol. 297). Il-qorti m'hijiex

konvinta li kien hemm bżonn li f'diversi partijiet tal-art jingħata l-konkos, li min-natura tiegħu hu permanenti u li biex jitneħħa jfisser spejjeż. L-użu ta' ngenji bhal *tractors* biex tinħadem ir-raba', ma jiġġustifikax it-tfiegħ ta' konkos f'art b'mod indiskriminat. Inġenji li min-natura tagħhom huma magħmulin biex ikunu jistgħu jintużaw fir-raba', fejn allura jkun hemm il-ħamrija. Dan ma kienx każ fejn il-gabbillot ifforma passaġġ temporanju sabiex ikollu aċċess iktar komdu biex ikun jista' jaħdem ir-raba'. Ir-ritratti juru kwantita' ta' konkos f'zona rurali. Saħansitra hemm ritratti fejn tidher ukoll pjattaforma tal-konkos. Biex ħsara tkun konsiderevoli m'hemmx għalfejn li tkun irriparabbli. Jibqa' 'l fatt li f'partijiet differenti tal-post mikri, intefa' kwantita' konsiderevoli ta' konkos li fil-fehma tal-qorti hu fih innifsu ħsara fil-proprjeta'. Kull inkwilin għandu d-dmir li jinqeda bil-ħaga bhala *bonus pater familias* b'mod li ma jgibx hsara lil sid il-kera (art 1555 tal-Kodici Civili) u għandu jwiegeb ghat-tgharrieq u ħsara li tiġri matul it-tgawdija tieghu (art 1561 tal-Kodici Civili). Għalkemm hu minnu li l-oġġett tal-kirja hu territorju konsiderevoli u l-konkos intefa' f'area mhux daqstant kbira meta paragunat mal-kobor tat-territorju mikri, jibqa' l-fatt li bi tfiegħ tal-konkos saret ħsara fil-proprjeta li l-qorti ma tistax tiġġustifika. B'dan l-aġir l-inkwilin ma kienx qiegħed jieħu ħsieb il-proprjeta' bħala *bonus paterfamilias*. Sabiex l-inkwilin jinqeda bil-proprjeta b'mod aħjar ma kellux bżonn jagħmel dak sfreġju bħal dak f'art li wara kollox m'hijiex proprjeta tiegħu.

Fir-rikors tal-appell ingħad li l-konkos ilu hemm sa minn qabel is-socjeta rikorrenti xtrat il-proprjeta fl-1986. L-oneru tal-prova kien fuq l-appellanti. Dwar dan hemm verżjonijiet kontrastanti, u l-qorti m'hijiex tal-fehma li hemm xi prova li tagħmel il-verżjoni ta' John Gauci iktar kredibbli minn dik ta' Nazzareno Vassallo.

Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet hi l-fehma tal-qorti li m'hemmx raġuni għalfejn din il-qorti għandha tagħmel konklużjoni differenti minn dik tal-Bord.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti. Għal finijiet ta' żgumbrament tiffissa terminu sal-aħħar ta' Awissu 2016.

Anthony Ellul.