Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 10/2002 AE

Baronessa Adriana Testaferrata Abela, Myriam Chemel u Victoria Tabone u, b'digriet tal-24 ta' Marzu 2002, assumew l-atti Myriam Chemel u Victoria Tabone stante il-mewt tal-Barunessa Adriana Testaferrata Abela waqt il-mori tal-kawza

vs

Saviour Schembri u Nathalie Abela, kjamata in kawza permezz ta' digriet datat 31 ta' Jannar 2005.

L-Erbgha, 18 ta' Mejju 2016.

B' rikors preżentat fil-11 ta' Frar 2002 quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, ir-rikorrenti ippremettew illi huma propretarji ta' porzjon raba ta' kejl ta' cirka wiehed u ghoxrin tomna, maghruf bhala 'Tal-Ghesiel', fil-limiti tal-Kalkara, li hija mqabbla lill-intimat. Ir-rikorrent allegaw illi l-intimat issulloka ir-raba ossija ceda il-kirja a favur ta' terzi minghajr il-permess taghhom. Allegaw ukoll illi l-intimat halla din ir-raba fi stat ta' abbandun ghal izjed minn tnax-il xahar, halla il-hitan tas-sejjiegh fi stat hazin ta' tiswijiet u manteniment kif ukoll illi r-raba qieghda tintuza ghal skop ta' kacca u insib. Finalment allegaw ukoll illi l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja billi sar zvilupp ta' bini fl-art minghajr il-kunsens tas-sid. Ghalhekk, ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jawtorizzahom jirriprendu l-art in kwistjoni a tenur tal-Artikoli (4)(2), (c), (d), (e) u (f) tal-Kap 199 wara illi l-Qorti tiffissalu l-kumpens ossija benefikat pagabbli jekk ikun il-kaz.

Saviour Schembri wieġeb li l-kirja tghajjat ukoll lill-Nathalie Abela, li hemm sittax-il tomna u mhux wiehed u ghoxrin tomna; u li kull wahda mill-allegazzjonijiet huma infondati. Nathalie Abela ssejħet fil-kawża.

B'sentenza tat-12 ta' Frar 2014, il-Bord ċaħad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati u ddikjara illi, a tenur ta' l-artikolu 4(2) (d) u 4(2) (f) tal-Kap 199, ir-rikorrenti ghandhom id-dritt illi jirreprendu l-art meritu tal-kawza odjerna tal-kejl ta' 16-il tomna, kif indikat mir-rikorrenti stess fix-xhieda taghhom, maghrufa bhala 'Tal-Ghesiel', kif ahjar deskritta fis-'site plan' esebita a fol 85 tal-process, u ghalhekk **laqa'** t-talbiet attrici, wara li kkunsidra li:

"Fil-kaz in ezami, ma jirrizultax ippruvat illi l-intimat issulloka jew ceda il-kirja tieghu lill-terzi kif qieghdin jilmentaw ir-rikorrenti, peress illi jirrizulta illi huwa l-intimat flimkien mar-ragel ta' oht il-

mara tieghu, Nathalie Abela, illi jaghmlu uzu mill-art meritu tal-kawza odjerna.

"Madanakollu, l-istess ma jistghax jinghad ghaz-zewgt ilmenti 'l ohra imressqa mir-rikorrenti fil-konfront ta' l-intimat.

"Di fatti, dwar l-ilment illi l-art thalliet fi stat ta' abbandun ghal aktar minn tnax-il xahar, il-Bord jinsab konvint illi, kif jidher fir-ritratti esebiti mir-rikorrenti tul il-proceduri odjerni, jidher car illi partijiet kbar ta' l-art in kwistjoni, jekk mhux l- art kollha, thalliet fi stat ta' abbandun ghal ferm aktar minn tnax-il xahar. Ir-ritratti esebiti jura b'mod car illi parti konsiderevoli ta' l-art ma kienetx qieghed tintuza u thalliet fi stat ta' abbandun.

"Mill-banda l-ohra, l-ilment illi l-hitan thallew fi stat ta' traskuragni u li r-raba kienet qed tintuza ghal skop ta' kacca u insib, gie ippruvat oltre kull dubju illi l-hitan fl-ghelieqi illi jiffurmaw l-art meritu tal-kawza odjerna thallew fi stat pjetuz u waqghu f'diversi partijiet tieghu, liema fatt kien hekk kemm qabel ma nbdew il-proceduri odjerni kif ukoll waqt il-mori tal-kawza. Kien biss fl-ahhar tal-proceduri odjerni, kif jidher mir-ritratti esebiti mill-intimat, illi uhud mill-hitan gew riprestrinati u li partjijiet mill-art bdiet tintuza ghal skopijiet agrikoli. Appart minn hekk, kien ammess mill-intimat stess illi sa waqt li kienu ghaddejin il-proceduri odjerni, huwa kien juza parti mill-ghalqa ghal kacca u kien biss minn hames snin ilu illi huwa waqaf jaghmel kacca minn hemm, minhabba f'regoli godda li dahhlu f'Malta.

"Il-Bord ma jistax ma jinnutax illi, filwaqt li huwa minnu illi l-intimat ressaq provi li llum il-gurnata, uhud mill-hitan huma fi stat tajjeb ta' tiswija u li partijiet mill-art qieghda tintuza ghal skopjijiet agrikoli, xorta jirrizulta ben ippruvat illi, fil-mument illi tnediet il-kawza odjerna, l-art ma kienetx qieghda tintuza, kien qed isir kacca fl-ghalqa innifisha u, l-aktar importanti, il-hitan ta' l-ghalqa kienu fi stat ta' traskuragni kbira, mitluqa ghall-elementi u fi stat pjetuz, liema fatt jidher car li sehh unikament minhabba f'nuqqas ta' manutenzjoni kif trid is-sengha u l-arti, waqt li dina l-art kienet fil-pussess taghhom."

L-intimati appellaw mis-sentenza tal-Bord. Is-sustanza tal-aggravju tagħhom huwa li r-riżultanzi proċesswali "ma ġewx evalwati kif kellu jkun fid-dawl ukoll tax-xhieda tal-appellanti":

1) bħala prova tal-iżdingar tar-raba', is-sentenza appellata tistrieħ fuq ix-xhieda tar-rikorrenti Victoria Tabone u fuq ritratti li qalet li ħadet qabel il-bidu tal-kawża, kif ukoll fuq ix-xhieda ta' Anthony Massa. Victoria Tabone mhix kredibbli. Filwaqt li xehdet li r-rikorrenti ma fixklux lill-intimati milli jibnu l-ħitan tar-raba, irriżulta li opponiet mal-MEPA lli jagħmel dan wara applikazzjoni f'Mejju 2001. Ir-ritratti huma 'selettivi' u ma jurux il-firxa kollha ta' sittax-il tomna raba, li parti minnha hija blat u l-ebda parti mhi saqwi.

2. Anthony Massa, li xehed li ilu jara r-raba żdingat għal diversi snin, mhux kredibbli għax qiegħed jokkupa parti mir-raba b'mera tolleranza mis-sidien u għalhekk huwa obbligat lejhom.

3. Ir-rikorrenti t-tnejn ġew reġistati bħala *part-time farmers*. Ix-xhud mid-Dipartiment tal-Agrikoltura bl-ebda mod ma seta jgħid li saħansitra għall-finijiet ta' reġistrazzjoni l-esponenti ma baqgħux *part-time farmers*. Kellu jiġi riprodott mir-rikorrenti biex jikkjarifika ruħu iżda ma ġiex.

Ir-rikorrenti wieġbu li l-appell jikkonsisti f'attakk fuq l-apprezzament tal-provi u abbażi ta' ġurisprudenza din il-Qorti, bħala Qorti ta' reviżjoni, m'għandhiex, bla raġuni gravi u impellenti, tiddisturba l-apprezzament tal-provi magħmul mill-Bord peress li l-apprezzament kien wieħed preċiż u korrett.

L-appellati rribattew li m'hemmx dubju li r-ritratti esibiti mir-rikorrenti Victoria Tabone, flimkien max-xhieda tagħha, juru l-istat diżastruż li fih kien ir-raba qabel bdiet il-kawża, u li kif spiss jiġri, fil-mori tal-kawża r-raba beda jinħadem u uħud mill-ħitan ġew restawrati. L-appellati komplew jenfasizzaw li l-intimati m'humiex full-time farmers minkejja li l-kobor tar-raba' jirrikjedi hekk; u li dawn jikkultivaw biss parti żgħira minnu għall-konsum personali tagħhom. Jirriżulta mill-provi li r-raba jintuża għall-kaċċa, u mhux għal skop agrikolu.

Din il-Qorti, diversament ippreseduta, kellha okkażjoni tosserva li:

"Ġja` ġie osservat diversi drabi minn din il-Qorti illi valutazzjoni tal-provi hi fondata fuq il-prinċipju tal-konvinċiment liberu, dejjem, pero`, prudenzjali, tal-ġudikant adit mill-mertu. ***Dan neċessarjament u loġikament ifisser illi l-ġudikant għandu poter diskrezzjonali ampju li mir-riżultanzi probatorji huwa jqis dawk il-provi li, għall-formazzjoni tal-konvinċiment tiegħu, iqis l-aktar attendibbli u idoneji.*** *Fl-eżerċizzju ta' dan il-proċess huwa fakoltizzat li jaċċetta x-xhieda ta' wħud u jwarrab jew jiskarta oħrajn u jqiegħed a fundament tad-deċiżjoni tiegħu fonti ta' prova ad esklużjoni ta' oħra. Kif inhu ben konsolidat f'ġurisprudenza konkordi* ***dik il-valutazzjoni tal-ġudikant tal-ewwel grad hi nsindakabbli minn Qorti ta' reviżjoni jekk tirriżulta loġika u koerenti mal-elementi tal-provi utilizzati****, u kif ulterjorment sostenuta minn motivazzjoni adegwata li tikkonsenti l-kontroll tal-kriterju loġiku segwit."*[1]

L-appellanti, fir-rikors tal-appell, ma jidentifikaw l-ebda vizzju loġiku fis-sentenza appellata. L-ilment jikkonsisti sempliċiment filli l-Bord, meta qies il-provi li kellu quddiemu, emmen ċerti xhieda u dokumenti pjuttost minn dak li xehedu l-appellanti. Fl-ewwel lok attakkaw il-kredibilita` tar-rikorrenti Victoria Tabone, u qalu:

"L-esponent Saviour Schembri kien applika lill-MEPA qabel saret din il-kawża biex issir il-manutenzjoni opportun fil-ħitan tar-raba', kif irriżulta. Irriżulta wkoll illi s-sidien ta' l-art oġġeżżjonaw li tali manutenzjoni ssir, ħaġa li ma tkaritx li seħħet Victoria Tabone, illi anzi xehdet li ma kienx hemm interess da parti tagħna li nfixklu lis-sur Schembri milli jaghmel miljoramenti biex jindokra l-art (a fol. 141 u 142)."

Il-qorti tosserva:

---

[1] **Abdilla John v Water Services Corporation** - 04.12.2006

i. L-applikazzjoni mal-MEPA kien ghal bini ta' ħajt wieħed u mhux biex issir manutenzjoni tal-ħitan tar-raba' (ara pjanta a fol. 86).
ii. Għalkemm irriżulta li kien hemm oġġezzjoni minn sid il-kera, jidher li sa dak iż-żmien kien hemm diga' kwistjonijiet mal-inkwilin. Fil-fatt l-applikazzjoni mal-MEPA saret matul is-sena 2001 u l-permess ta' żvilupp ħareg fil-15 ta' Novembru 2011, filwaqt li s-sidien ippreżentaw il-kawża fil-11 ta' Frar 2002.
iii. Hu minnu li Victoria Tabone xehedet: *"Ma kontx naf li saret applikazzjoni biex jittelgħu xi ħitan f'Mejju tas-sena 2001, lanqas li xi ħadd oġġezzjona għal din l-applikazzjoni"*, filwaqt li Ivor Robinich xehed li sid il-kera kienet irrifjutat li tagħti l-kunsens tagħha (fol. 79). Pero' b'daqshekk ma jfissirx li dak kollu li qalet ix-xhud m'għandux jitwemmen. B'riferenza ghall-istat ta' abbandun u nuqqas ta' manutenzjoni tal-hitan tas-sejjiegħ, il-verżjoni li tat hi korraborata minn ritratti u wkoll dak li xehed Anthony Massa.

L-appellanti qalu wkoll li r-ritratti li ppreżentaw ir-rikorrenti kienu *"selettivi"*. Meqjus dak li ngħad hawn fuq, ma kien hemm xejn xi jżomm, tenut kont tal-kwadru kollu tal-provi u partikolarment tad-deposizzjoni tal-istess rikorrenti, milli l-Qorti temminha. Wara kollox, dak li jgħodd huwa s-snin twal li fiha r-raba' tħalliet mitluqa, u mhux l-oppożizzjoni tar-rikorrenti għall-bini ta' ħajt lejlet il-ftuħ tal-kawża.

Fit-tieni lok, l-appellanti jattakkaw il-kredibilita` tax-xhud Anthony Massa sempliċiment għaliex qalu li kellu x'jitlef jekk jixhed favur l-intimati. Anke hawn il-Qorti tosserva li kien il-kompitu tal-Bord li jikkunsidra u jiddeċiedi jekk ix-xhud kienx kredibbli. Dan apparti li:-

i. dak li qal ix-xhud ġie korraborat minn provi oħra.
ii. l-appellanti llimitaw ruħhom biex jattakkaw il-kredibilita' tax-xhud fuq l-allegazzjoni li għandu nteress personali li l-appellanti jiġu żgumbrati mill-art in kwistjoni. Pero' din baqgħet biss allegazzjoni.

Fl-aħħarnett, jekk l-intimati humiex reġistrati bħala *part-time farmers* jew le ma jidhirx li kien determinanti sabiex il-Bord jiddeċiedi l-kawża. L-appellanti ma semmew xejn dwar 'il fatt li l-Bord ikkonkluda wkoll li r-raba' kienet qegħda tintuża' għall-kaċċa minflok għal skopijiet agrikoli.

Il-parti razzjonali tas-sentenza tal-Bord turi li huwa wasal għall-konvinċiment tiegħu abbażi tal-elementi varji tal-provi fil-kumpless sħiħ tagħhom. Il-Bord għamel apprezzament meqjus tal-provi u esplora u qies tajjeb il-punti deċiżivi tal-kontestazzjoni. Mhux il-każ għalhekk li din il-Qorti tiddisturba l-apprezzament tal-provi magħmul mill-Bord.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti. Il-perjodu stabbilit mill-Bord ghall-iżgumbrament jiddekorri mil-lum.

Anthony Ellul