Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 1/2003

Eliza Company Limited **(Appellanti)**

vs

Felice Sammut u b'ordni tal-Bord tas-26 t'April 2006 l-atti kienu trafużi f'isem Anthony Sammut stante l-mewt tal-intimat Felice Sammut nhar l-20 ta' Jannar 2006 (Appellat)

Il-Ġimgħa, 24 ta' Ġunju 2016.

Permezz ta' rikors preżentat quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba, is-soċjeta` kummerċjali Eliza Company Limited talbet li tkun awtorizzata tieħu lura disgħin (90) tomna raba' "Ta' Snajjsa" fil-Baħrija (limiti tar-Rabat) bil-kera ta' Lm18 fis-sena liema kera titħallas kull sena b'lura fil-15 t'Awissu billi (i) l-intimat ħalla r-raba' ma tinħadimx għal aktar minn tnax-il xahar u (ii) issulloka r-raba' jew partijiet minnha lil terzi mingħajr il-kunsens tas-sid.

Is-soċjeta` rikorrenti istitwiet ukoll kontra l-intimat kawżi oħrajn bin-numri 2/2003, 3/2003 u 4/2003 dwar porzjonijiet diviżi ta' raba' ieħor li jinstabu lkoll maġemb xulxin. Għalhekk din hi kawża minn erba' oħra proposti mis-soċjeta' rikorrenti kontra l-intimat fuq l-istess premessi iżda dwar porzjon raba' differenti, iżda kontigwi ma' xulxin. Ilkoll għandhom premessi u talbiet identiċi. Għalhekk, kif miftiehem bejn il-partijiet, il-provi f'kull kawża huma prova wkoll fil-kawżi l-oħra.

L-intimat eċċepixxa illi:-

(i) is-soċjeta' rikorrenti għandha taghti prova tat-titolu tagħha fuq ir-raba' *"de quo agitur"*.

(ii) is-soċjeta attriċi għandha tidentifika b'mod iżjed preċiż ir-raba' mertu ta' din il-proċedura ġudizzjarja, u dan stante illi s-soċjeta rikorrenti diġa għandha fil-pussess tagħha parti mir-raba' illi kien jiddetjeni b'titolu lokatizju l-intimat;

(iii) ir-rikors promotur, in kwantu huwa msejjes fuq il-kawżali illi *"l-intimat halla r-raba' ma tinhadimx ghal aktar minn tnax-il xahar"* huwa null u bla ebda effett peress illi l-artikolu 4(2)(D) tal-Kap. 199 jispeċifika illi tali okkorrenza għandha sseħħ fis-sentejn immedjatament qabel il-preżentata tal-azzjoni u jispeċifika wkoll illi t-tnax-il xahar għandhom ikunu konsekuttivi, fattispecje illi mhumiex rilevanti fir-rikors promotur;

(iv) mhuwiex minnu illi ħalla r-raba' *'de quo agitur'* ma jinħadimx ghal aktar minn tnax-il xahar u inveċe kienu l-aġenti tas-soċjeta rikorrenti illi b'kull mezz possibbli fixklu ossija pprovaw ifixklu lill-umli intimat milli jaħdem ir-raba' in kwistjoni, u dan kif se jiġi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

(v) f'dan ir-rigward ġew istitwiti u għadhom pendenti diversi azzjonijiet kriminali quddiem il-qrati nostrani, u dan l-Onorabbli Bord m'għandux jippermetti r-ripreza ta' raba' agrikola fic-ċirkostanzi ottenenti u meta l-uniku skop tas-soċjeta' rikorrenti ghar-ripreża ta' tali raba' mhuwiex l-attivita' agrikola iżda lukru u l-ispekulazzjoni tant illi r-raba' ohra fil-viċinanzi inbiegħet ossija ġiet trasferita lil terzi u qed tintuża għal skopijiet ta' kaċċa u nsib;

(vi) ghal ġenerazzjonijiet sħaħ din ir-raba' kkostitwiet is-sors prinċipali tal-għixien ghall-intimati u l-antenati tiegħu u dan il-Bord m'għandux jippermetti l-istupru ta' raba' għammiela fl-aħħar pulmun ħadrani ta' gżiritna ghall-iskopijiet tal-ispekulazzjoni u n-negozju.

(vii) s-soċjeta' rikorrenti għandha tispeċifika liema raba' allegatament ġie sullokat mill-intimat a favur ta' terzi, u mhux sempliċement fir-rikors promotur tallega b'mod ġeneriku u mhux specifiku, illi l-intimat *"issulloka r-raba jew partijiet minnha lil terzi minghajr il-kunsens tas-sid"*.

(viii) mhuwiex minnu illi l-intimat issulloka r-raba 'de quo agitur" jew partijiet minnha lil terzi mingħajr il-kunsens tas-sid allegat mis-soċjeta rikorrenti.

B'sentenza tas-6 ta' Frar 2013 il-Bord ċaħad it-talba tas-soċjeta` rikorrenti.

Fil-25 ta' Frar 2013 is-soċjeta` rikorrenti appellat mis-sentenza. Il-motivi tal-aggravju huma li:

(i) kellu jirriżulta ċar lill-Bord mill-provi li r-raba' ġie sullokat lil Anthony Sammut filwaqt li porzjonijiet minnu ġew sullokati għall-kaċċa u nsib. Ma jista' jkun hemm l-ebda dubbju dwar is-sullokazzjoni; din saret permezz ta' skrittura tat-2 t'Ottubru 2001 [1]. Is-sullokazzjoni ġiet ikkonfermata bil-ġurament minn Rose Sammut, oħt Anthony Sammut. Mhix l-aħjar prova d-deposizzjoni ta' Paul Farrugia mid-Dipartiment tal-Agrikoltura li Felice Sammut dawwar fir-reġistru tad-Dipartiment tal-Agrikoltura l-artijiet fuq Anthony Sammut fid-9 ta' Mejju 1984; l-aħjar prova hija l-ammissjoni ta' Anthony Sammut innifsu li kkonferma dak li qalet oħtu. Il-provi juru li t-trasferiment ma sarx fil-1984 imma fil-2001 u għalhekk kien żbaljat il-Bord meta qal li r-rikorrenti kellha l-oneru li tipprova li ma kienx hemm l-akkwijixxenza tas-sidien precedenti. Fi kwalunkwe każ x'seta' sar fil-1984 ġie ssuperat bl-iskrittura tal-1986 a fol 207 bejn is-sidien u Felice Sammut.

(ii) fl-aħħar sentejn qabel it-talba għar-ripresa, ir-raba ma nħadimx mill-inkwilin imma, jekk inħadem, dan inħadem minn terza persuna - Anthony

[1] Eżibita a fol. 263 tal-proċess tal-1/03.

Sammut - li fuqu kien ġie sullokat ir-raba.

Fir-risposta tal-appell tiegħu, il-konvenut wieġeb li skont ġurisprudenza stabbilita, din il-Qorti ma tissindakax l-apprezzament tal-provi tal-bord jekk mhux għal raġunijiet gravi. Anthony Sammut kien ilu sa mill-1984 rikonoxxut li jaħdem ir-raba in kwistjoni; ferm qabel ma' s-soċjeta` attriċi xtrat ir-raba fit-13 ta' Marzu 1997. Sewwa qal il-Bord li "jokkorri lis-socjeta' rikorrenti tipprova ukoll illi dan sar kontra l-volonta tas-sidien precedenti jew li dan bl-ebda mod ma akkweixxew ghal dik is-sullokazzjoni, haga din li ma saritx". Jirriżulta mir-rapport tal-periti tal-Bord li parti mir-raba huwa xagħri u parti oħra ġiet meħuda minn terzi li akkwistaw l-arti mingħand is-soċjeta` rikorrenti.

Fil-qosor, il-fatti li taw lok għal din il-kawża svolġew kif ġej:-

Għal dak li jirrigwarda ż-żmien rilevanti għal din il-kawża, is-sid oriġinali tal-art mertu ta' din il-kawża kien Palermo Navarra. Sadanittant l-art ħadmuha l-antenati tal-konvenut għal diversi ġenerazzjonijiet. Ir-raba ġie rreġistrat l-ewwel darba mad-Dipartiment tal-Agrikoltura fl-1 ta' Settembru 1952[2]. Ir-raba' kienet reġistrata f'isem Felice Sammut sakemm fid-9 ta' Mejju 1984 dahar fuq Anthony Sammut u wara fuq Rosa Sammut, oħt Anthony Sammut[3].

Permezz ta' skrittura privata tal-24 ta' Ottubru 1986, Felice Sammut bi ftehim iskritt akkwista b'titolu ta' lokazzjoni porzjon diviża ta' raba mill-art msejjha "Snajsa" limiti tal-Baħrija, Rabat tal-kejl ta' 90 Tomna. B'kuntratt tal-istess data kien ukoll akkwista 90 Tomna mill-art "Tal- Maxxat" (mertu tar-Rikors 2/2003), 90 Tomna ohra mill-art "Plenta" ukoll b'kuntratt iehor li jgib l-istess data (mertu tar-Rikors 4/2003) u żewġt tmiem ohra fil-Bahrija mertu tar-Rikors 3/2003[4]. Din ir-raba' inkriet mill-amministratur tal-assi ta' Palermo Navarra[5].

Fis-sena 1997 s-socjeta' rikorrenti xtrat estensjoni ta' art fil-Baħrija b'kejl ta' elf u seba mitt tomna (1,700T). Minn din l-art l-intimat Felice Sammut kien jikri erba' porzjonijiet individwali, waħda minnhom dik mertu ta' din il-kawża. Is-soċjeta' rikorrenti kienet bdiet il-proċess li tbiegħ l-art lil terzi u fil-fatt kienet ġia biegħet porzjonijiet minnha lil diversi individwi meta innutat illi l-intimat ma kienx qed jaħdem l-art u kien ukoll daħħal lil terzi u b'hekk ppproponiet proċeduri quddiem il-Bord sabiex jawtorizzaha tirriprendi l-art mill-pussess tal-intimat.

Fit-28 t'Awwissu 2000, Felice Sammut iddepożita l-kera tar-raba' Tal-Blata tal-Melħ, ta' Snajsa, tal-Planta, ta' Maxxat u tas-Salina, Baħrija, limiti tar-Rabat (fol. 215).

---

[2] deposizzjoni ta' Paul Azzopardi mid-dipartiment tal-Agrikoltura fol 284 proċess 1/03.

[3] fol 283 tal-proċess tal-1/03.

[4] Kopja tal-kuntratti relattivi, hlief ghal dawk rigwardanti t-tomnejn raba, jinsabu eżibiti bħala Dok X1, X2 u X3 a fol 206 sa 208 tar-rikors 1/2003 u S1, S2, S3 u S4 a fol 137 sa 140 tar-Rikors 4/2003.

[5] Fol 206 tal-proċess tal-1/03.

Permezz ta' skrittura privata t'Ottubru 2001, Felice Sammut ċeda l-kirja lil Anthony Sammut fuq il-porzjonijiet raba' Tal-Planta, tal-Maxxat u l-Blata tal-Melħ[6].

Felice Sammut miet fl-20 ta' Jannar 2006 u wirtu Anthony Sammut li jiġi bin ħuħ.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

L-art oġġett tal-kawża hi disgħin (90) tomna art magħrufa bħala Ta' Snajsa, Bahrija, limiti tar-Rabat.

Skond l-Artikolu 4(2)(c), il-Bord jilqa' t-talba ta' sid il-kera ghar-ripreża jekk:

"ir-raba' jkun ġie sullokat jew il-kirja tiegħu tkun ġiet trasferita mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna oħra li ma tkunx xi kerrej ieħor tal-istess raba' jew membru tal-familja."

L-oneru tal-prova kien fuq sid il-kera[7]. Anthony Sammut għamel snin twal bir-raba' reġistrat f'ismu mad-Dipartiment tal-Agrikoltura. Hu u oħtu Rose Sammut ma qalux li r-raba' ġie ssullokat favur xi ħadd minnhom (ara affidavits ta' Rose Sammut a fol. 262 u Anthony Sammut a fol. 266). Il-Bord osserva li, *"... trasferiment fir-reġistru tad-Dipartiment tal-Agrikoltura mhux neċessarjament jissarraf fi prova ta' trasferiment tal-art għaliex dan ġieli isir sabiex persuna tidher li għamlet hekk biex f'isimha ma tidher l-ebda art sabiex tkun tista' tipperċepixxi pensjoni. Dan hu dejjem aġir kundannabbli,* ***iżda dak li qiegħed ifisser dan il-Bord hu li jeħtieġ prova aħjar minn hekk sabiex ikun pruvat 'l hinn minn kull dubju illi verament seħħet is-sullokazzjoni lamentata."*** Jidher għalhekk li l-Bord ma kienx tal-fehma li t-trasferiment tar-reġistrazzjoni minn fuq isem Felice Sammut ghal fuq Anthony Sammut, kien prova ta' sullokazzjoni. Min-naha tal-appellat, fit-tweġiba ghall-appell, qiegħed isostni meta r-rikorrenti xtrat l-art, *"... Anthony Sammut kien diġa ilu z-zmien rikonoxxut fir-rigward tar-raba' in kwistjoni."* F'dan ir-rigward ghamel riferenza ghad-depsosizzjoni ta' Paul Azzopardi, uffiċjal tad-Dipartiment tal-Agrikoltura.

B'danakollu, jirriżulta li permezz ta' skrittura ffirmata f'Ottubru 2001 (fol. 263), Felice Sammut ċeda l-kirja lin-neputi Anthony Sammut. Mill-istess dokument u wkoll mill-affidavits tiegħu u ta' Rose Sammut, m'hemmx dubju li Anthony Sammut ma kienx ko-inkwilin tal-istess art. L-iskrittura twaqqa' ghal kollox l-argument tal-appellat f'paragrafi 10 sa 14 tat-tweġiba. Fl-affidavit Rose Sammut spjegat li l-art ta' Planta li tissemma fl-iskrittura tinkludi fiha l-art ta' Snajsa (fol. 262). Spjegat ukoll għalfejn Felice Sammut kien għamel iċ-ċessjoni favur ħuha Anthony Sammut:

---

[6] Fol 263 tal-proċess tal-1/03.

[7] ara **Wallace Micallef v Carmelo Degiorgio** tat-28.04.2004, Qorti tal-Appell (Imħallef Philip Sciberras li kienet tirrigwarda kambjament ta' destinazzjoni mingħajr il-kunsens tas-sid imma li tista' tiġi applikata għall-każ preżenti fir-rigward tal-piż tal-prova.

"Huwa kien għamel dan peress li ma kienx għadu jiflaħ jaħdem fir-raba'. Huwa kellu madwar ħamsa u sebgħin u miet fl-2006." (fol. 262).

Anke fl-ipoteżi li dan kien issulloka r-raba' lil Anthony Sammut qabel ma ċeda l-kirja, u anke fl-ipoteżi li dan sar bl-akkwijixxenza jew konsapevolezza tas-sidien preċedenti, din iċ-ċessjoni waħedha tintola lil sid il-kera biex jieħu lura l-pussess tar-raba'. Dan meqjus li għal finijiet tal-Kap. 199, l-intimat Anthony Sammut ma jikkwalifikax bħala membru tal-familja ta' Felice Sammut (ara definizzjoni f'Artikolu 2)[8].

Fis-sentenza l-Bord m'għamilx riferenza ghall-iskrittura ta' Ottubru 2001. Issa huwa minnu li l-kawżali hi li l-inkwilin *"issulloka r-raba jew partijiet minnha lil terzi mingħajr il-kunsens tas-sid"*, u mhux ukoll li ċediha. Fis-sullokazzjoni, l-inkwilin jibqa' jħallas il-kera lis-sid u sub-inkwilin ma jiġix rikonoxxut mis-sid għax jinħoloq kuntratt indipendenti mill-kirja oriġinali. Prova ta' dan m'hemmx. Fiċ-ċessjoni, il-kirja ddur minn fuq l-inkwilin għal fuq iċ-ċessjonarju. Kwindi hija iktar radikali mis-sullokazzjoni. Għalhekk, b'applikazzjoni tal-prinċipju tal-ekwipollenza, t-talba bbażata fuq il-kawżali tas-sullokazzjoni tista' titqies li tinkludi wkoll il-kawżali taċ-ċessjoni. Tabilħaqq, l-appellat fir-risposta tal-appell tiegħu, għalkemm fir-rikors tal-appell parti mill-aggravju huwa bbażat fuq din iċ-ċessjoni, ma qanqal l-ebda eċċezzjoni fir-rigward u anzi saħaq li t-trasferiment kien sar fl-1984.

Hu minnu li meta tinghata kawzali specifika – kif sar f'dan il-kaz – in linea ta' principju din m'ghandhiex tigi mibdula. Imma kien hemm decizjonijiet fejn gie deciz li l-Qorti tista' xorta, fejn hekk jokkorrilha, tipprovdi fuq il-mertu in bazi ghall-prinċipju tal-ekwipollenza jekk tinsab li hemm ekwivalenza logika u bastanti biex wiehed ma jinkorriex f'nullita` (Vol XX IX-11-698; VolXLVIII-11-17). Kif jinghad fis-sentenza fl-ismijiet **Design Elements Limited v M.P. Camilleri pro. et nomine et,** deciza fl-20 ta' Ottubru, 2004, moghtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri)

"Dan (hu hekk) in omagg ghal dak il-hsieb ispiratur, traccjat f'bosta decizjonijiet, li jevita kemm jista' jkun il-moltiplikazzjoni u d-dilazzjoni tal-liti u li jiskoraggixxi l-formalizmu rigidu li 'si attaccava con troppa severita` e poco riguardo agli interessi dei contendenti e dell'amministrazione della giustizia in generale' (Koll. Vol XXVI-I-424). U allura kien sostnut, 'nulla osta a che dietro le prove da farsi si dichiari il vero carattere di rapporti giuridici dei contendenti derivanti dai fatti ossia delle operazioni tra loro seguite, nello scopo di provvedere perche` restino liquidati, se il caso cosi` esigesse per la retta amministrazione della giustizia'.

[8] Fatt li rrefera għalih ukoll il-Bord meta qal*: "Anthony Sammut huwa n-neputi tal-intimat Felice Sammut u għalhekk ma jistax jitqies bħala l-leġittimu kerrej jekk sar trasferiment tal-kirja bejniethom. Dan għaliex Anthony Sammut ma jikkwlifikax fil-gradwatorja ravviżat fl-Artikolu 2 tal-Kap. 199 stante li mhux membru tal-familja għaliex mhuwiex axxendent jew dixxendent lineari ta' Felic Sammut. Tista ssir riferenza dwar dan il-punt ghas-sentenzi Joseph Scicluna et vs Grezzju Ciantar, App 24/2/2004 u Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri App 6/10/2004 fost diversi oħrajn."* (fol. 350).

"Hija l-fehma ta' din il-Qorti li l-effetti reali tan-negozju jew operat kummercjali li sehh bejn il-partijiet, anke jekk ma jistax jissejjah formalment bhala wiehed ta' bejgh, huma analogi ghal bejgh u, kwindi, hu kaz fejn il-principju ta' l-applikazzjoni tal-ekwipollenza seta' validament jigi applikat. B'sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Paul Gauci et v. Joseph Mugliette, deciza fid-9 ta' Frar 2001 gie kkonfermat li l-formalizmu m'ghandux jeskludi: "...kull ezercizzju legittimu ta' analogija anki per equipollens – ezercizzju dan illi hu wkoll rikonoxxut mill-gurisprudenza u li hu kultant mehtieg biex jaghti sinifikat korrett lill-azzjoni kif proposta, jiffavorixxi l-ekonomija tal-gudizzji u jassigura gustizzja bejn il-partijiet."[9]

Jekk il-kriterju tal-ekwipollenza jista' jiġi applikat għall-Qrati Superjuri, *multo magis* jista' jiġi applikat għall-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba'. Jiġi mfakkar li fil-Qrati Inferjuri, l-ekwipollenza hija awtorizzata espressament mil-liġi u m'hemm l-ebda raġuni għalfejn fil-Bord għandu jiġi applikat formaliżmu li ma nsibux quddiem il-qrati.

Dan apparti li mis-sentenza tal-Bord hu evidenti li kkunsidra wkoll jekk kienx hemm ċessjoni tal-kirja. Tant hu hekk li l-Bord osserva li skond il-ġurisprudenza l-kunsens meħtieġ ghas-sullokazzjoni ta' raba' jista' jkun taċitu, u li jrid ikun hemm prova li l-inkwilin, *"…. ikun zvesta ruħu mill-pussess tal-ħaġa mikrija u dwar dan ma hemmx dik iċ-ċertezza fil-każ odjern.* ***Dawn l-istess prinċipji huma mbagħad applikabbli wkoll ghall-aspett ta' trasferiment tal-kirja….. Il-pern tal-kwistjoni kwantu jikkolpixxi t-trasferiment, huwa li dan mhux neċessarjament għandu jkun wieħed oneruż u anqas gratuwitu ladarba l-intimat għadu fil-pussess tal-art."***[10]

M'hemmx dubju li ċ-ċessjoni saret fi żmien meta s-sid kienet is-soċjeta` rikorrenti, u mingħajr l-akkwijixxenza tagħha; anzi minkejja l-oppożizzjoni tagħha, kif espressa mir-rifjut tagħha li tirċievi l-kera u l-ittri tagħha lid-Dipartiment tal-Agrikoltura u saħansitra lill-Ministru kkonċernat biex ma jirreġistrax bdiewa oħra fuq l-art tagħha.

Fir-rigward tat-tieni aggravju, m'hemmx ħtieġa li jiġi kkunsidrat ġialadarba qed jintlaqa' l-ewwel aggravju.

Għar-raġunijiet premessi, tilqa' l-appell u tħassar is-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' tas-6 ta' Frar 2013 u minflok tilqa' t-talba tar-rikorrenti[11] ghar-raġunijiet li jissemmew hawn fuq

---

[9] **Tabria Developers Company Limited v. Pilastri Limited 03.10.2008 – Qorti tal-Appell (Superjuri). Ara wkoll Camilleri Emmanuele v. Abdilla Giovanni** 26.10.1935 P.A. (Harding W.) XXIX.ii.698. Din is-sentenza fiha rassenja ta' gurisprudenza fejn il-qrati ddecidew li f'kaz li mill-fatti tal-kawza tirrizulta kawzali diversa minn dik dedotta fic-citazzjoni, il-Qorti tista' tipprovdi fuq il-mertu in bazi tal-kriterju tal-ekwipollenza.

[10] Ara fol. 350 u 351. Enfażi tal-qorti.

[11] Ovvjament fir-rigward tal-art li għadha proprjeta tar-rikorrenti.

u tiffissa sal-aħħar ta’ Settembru 2016 ghal finijiet ta’ żgumbrament. Spejjeż a karigu tal-intimat.

Anthony Ellul.