Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 13/2011/1

Joseph Camilleri, Carmelo Camilleri u Clement Camilleri

Vs

Gaetana Farrugia u, permezz ta' digriet datat 3 ta' Lulju 2013, l-atti gew assunti minn Vincent Farrugia (ID 497120M), Carmen Attard, Kate Cachia, Maria Ciappara, Joseph Farrugia, Jane Gili, Saviour Farrugia, Betty Camilleri, Anthony Farrugia, Doris Abdilla u Anna Camilleri, lkoll eredi ta' Gaetana Farrugia, wara il-mewt taghha u, permezz ta' digriet data 18 ta' Dicembru 2014, l-atti ta' Vincent Farrugia gew assunti minn Carmen Attard (ID 588647M), Kate Cachia, Maria Ciappara, Joseph Farrugia, Jane Gili, Saviour Farrugia, Betty Camilleri, Anthony Farrugia, Doris Abdilla u Anna Camilleri, lkoll eredi ta' Vincent Farrugia, wara il-mewt tieghu.

18 ta' Gunju, 2018

Permezz ta' rikors preżentat fis-7 ta' Ottubru 2011, is-sidien tal-kera talbu lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex jiehdu lura minghand Gaetana Farrugia, il-pussess tal-porzjon art maghrufa bhala 'Tan-Nigret sive l-Macina', fil-limiti taz-Zurrieq, imqabbla lilha bi qbiela ta' €16.30 fis-sena. It-talba hi bazata fuq dawn il-kawzali:

"Illi matul is-sentejn li ghaddew, l-intimata naqset li ssewwi jew li zzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba' in kwistjoni, abitwalment naqset li thares il-kondizzjonijiet tal-kirja li tiehu hsieb ir-raba' sew, u kif ukoll deliberatament, jew bi traskuragni, ikkagunat jew halliet lil haddiehor jikkaguna, hsara li mhijiex ta' mportanza zghira, f'xi sigar tal-frott fir-raba', u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors".

L-intimata wiegbet illi l-allegazzjonijiet li saru fir-rikors promotur huma inveritjeri u r-rikorrenti ilhom zmien twil jippruvaw jiehdu l-art lura, kemm b'mod legali.

B'sentenza tat-30 ta' Novembru 2016, il-Bord laqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati u ċaħad it-talba tar-rikorrenti wara li kkonkluda li:-

i. Fir-rapport tal-Membri Teknici gie konstatat illi "*ghalkemm hemm selha fis-sejjiegh (u li l-intimati qalu li twaqqa min terzi), il-hitan tas-sejjiegh u tal-kantun huma generalment fi stat accettabbli.*"
ii. Jirrizulta wkoll li l-intimati jaghmlu uzu mir-raba' ghal skopijiet agrikoli u jzommuh fi stat tajjeb, u dan minkejja li s-sitwazzjoni ikkawzata mill-uzu da parti tar-rikorrenti tal-art adjacenti bhala barriera ghat-tqattigh ta' blat, kif ukoll it-tentattivi taghhom biex jiehdu lura r-raba' u jaghmlu hsara fih, jaghmilha iktar difficli biex l-intimati jzommu r-raba' fi stat tajjeb.

Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza, bl-aggravju li l-Bord naqas milli jindirizza l-aspett centrali tal-kontroversja u minflok iffoka biss fuq l-uzu agrikolu o meno tar-raba'. L-appellanti jsostnu li l-kwistjoni tad-distruzzjoni ta' ammont ta' sigar tal-frott fir-raba' mikrija lill-intimati, u tat-tnehhija ta' parti mill-hajt tas-sejjieh li kien idawwar is-sigra ta-frott tal-bajtar tax-xewk li nqerdet mill-intimati, ma gietx ikkunsidrata u mistharrga mill-Bord, meta mill-provi akkwiziti kellu jirrizulta li t-talba taghhom ghar-ripriza tal-fond kif imsejsa fuq dawn iz-zewg aspetti tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 4(2)(f), hija gustifikata.

L-intimati wieġbu li l-appell ghandu jiġi miċhud u li din il-Qorti ma tiddisturbax leggerment l-evalwazzjoni tal-fatti maghmula mill-ewwel qorti, u sahqu wkoll li l-fatti allegati fir-rikors tal-appell huma inveritjeri.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

Jigi osservat qabel xejn li billi r-rikorrenti appellanti talbu r-ripreza tal-pussess tar-raba' *a tenur* tal-Artikolu 4(1) u (2)(f), il-Bord kellu ragun jistharreg jekk l-intimati juzawx ir-raba' ghal skop agrikolu, ghaliex din hija kondizzjoni ewlenija tal-kirja. Mir-rikors promotur hu evidenti li l-ilment ta' sidien il-kera kienu li l-inkwilina:

i. ma zammitx il-hitan tar-raba' fi stat tajjeb;

ii. ma haditx hsieb ir-raba';

iii. ikkagunat jew halliet lil haddiehor jikkaguna hsara, mhux ta' importanza zghira, f'xi sigar tal-frott tar-raba'.

L-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 jipprovdi li l-Bord jilqa' t-talba tas-sid jekk:-

"matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba, naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara, ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott fir-raba':"

<u>Sigar.</u>

L-appellanti jsostnu li fl-ghalqa kien hemm sigra tal-bajtar tax-xewk sigar tal-frott irqiq.

Ghal dak li jirrigwarda s-sigra tal-bajtar tax-xewk, ir-rikorrenti jghidu li f'Lulju 2011 l-intimata jew nies inkarigati minnha qacctu s-sigra kif ukoll radmu u nehhew il-hajt tas-sejjieh li kien idawwarhom, biex minflokhom poggew kwantita` ta' terrapien f'dik il-parti tar-raba'. Jikkontendu li ghalkemm dan sar sabiex jitwessa' l-passagg ezistenti

halli jagevola l-access bl-ingenji fl-ghalqa t'isfel, l-esigenzi tal-inkwilin ma jikkostitwixxux raguni valida ghall-qerda tas-sigar u lanqas ghat-twettiq ta' tibdiliet fil-haga mikrija, anke tibdiliet parzjali, minghajr il-kunsens preventiv tas-sid.

L-intimati ma jikkontestawx illi huma nehhew parti mis-sigra tal-bajtar tax-xewk li orginarjament thawwlet minn missierhom mal-hajt fil-parti t'isfel tal-ghalqa, izda jsostnu li dan sar ghal zewg ragunijiet:-

i) is-sigra kibret u ghalqet il-passagg gia` ezistenti minn fejn jinzlu minn habel ghal iehor tal-ghalqa; u
ii) il-pal tal-bajtar kull tant zmien trid tizborhom u din is-sigra kienet wahda antika.

Il-qorti mhijiex konvinta li fir-rigward tas-sigra tal-bajtar tax-xewk saret xi hsara li tippregudika lis-sid. Hu maghruf li f'Malta din it-tip ta' sigra tikber malajr ukoll fejn ma tinghatax kura. Fil-fatt insibuha f'diversi ghelieqi fil-kampanja Maltija li ma jkunux jinhadmu, u li kemm-il darba jithawwlu biex jilqgħu għar-riħ. Hi sigra tal-kaktus li minhabba l-klima shuna ta' Malta tikber malajr u titnissel facilment. Fil-fehma tal-qorti l-ilment relatat mas-sigra tal-bajtar tax-xewk hu insinifikanti. Dan ukoll meta tqies li hemm postijiet ohra fir-raba' fejn hemm sigar tal-bajtar tax-xewk (ara ritratti).

L-intimat Joseph Farrugia xehed hekk fir-rigward ta' din is-sigra partikolari:-

"*missieri darba minnhom kien hawwel pala tal-bajtar, kien hawwilha mal-hajt u din naturalment maz-zmien kibret – u kibret b'mod illi ghalqet il-passagg minn fejn ninzlu minn habel ghall-iehor ghax dawn l-artijiet imtargin … … … Ahna attwalment il-bajtra li kienet diga` anzjana fl-eta` taghha, li ghamlina huwa li qtajniha u xettilniha iktar 'l isfel tul il-hajt kollu halli titla' din id-darba mal-hajt tal-proprjeta` u mhux fil-passagg.*

Qed nesebixxi bhala Dok. JF6 ritratt ta' kif attwalment xettilna l-bajtra, jigifieri ergajna kabbarniha post iehor".[1]

[1] Fol. 54.

Dwar l-istess sigra tal-bajtar tax-xewk, l-intimat Anthony Farrugia, kompla jfisser illi:-

"Jien nixtieq nghid li din il-pala tal-bajtra ghadha hajja sal-gurnata tal-lum u ghadha qed taghmel il-frott kif jidher fir-ritratt esebiti bhala Dok. AF2 u nixtieq nghid illi l-pal tal-bajtar kull tant zmien trid tizborhom ghax inkella jikbru u jehdulek l-ghalqa b'mod li ma tistax tuza l-hamrija taht il-pal tal-bajtar."

Il-Qorti rat ir-ritratti Dok. JF6 u Dok. AF2, li l-qorti fehmet li ttiehdu fil-mori tal-kawza, u juru li s-sigra ghada hemm ghalkemm mhux fil-kobor li kienet qabel.

Rigward is-sigra tal-frott irqiq li r-rikorrenti jghidu li giet meqruda kompletament mill-intimati meta qalghuha u harquha, l-intimati jikkontendu li meta huma regghu hadu lura l-pussess tal-parti mir-raba' minghand ir-rikorrenti wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Marzu 2010[2], huma sabu li din is-sigra kienet kollha msewsa u billi kienet qrib ta' sigar ohrajn kemm taghhom kif ukoll tal-gar taghhom, iddecidew li jaqilugha halli ma tikkontaminax sigar ohrajn. Jghidu wkoll illi meta hadu l-art lura minghand l-appellanti, kien hemm sigar ohrajn tal-frott irqiq li ma kienux fi stat tajjeb u kienu nexfin izda din is-sigra partikolari, tal-berquq, kienet ukoll mimlija bis-susa.

Gara x'gara, il-presenza tas-susa f'pjanta tal-frott irqiq ma jfissirx li nibtet minhabba nuqqas ta' kura tas-sigra. Inoltre, mill-provi jirrizulta li mhux kontestat li l-appellanti kienu cahdu lill-intimati mill-access u t-tgawdija tal-parti tar-raba' li fiha tinsab din is-sigra tal-frott irqiq murija fir-ritratti Dok. JC9 u JC10[3], u lanqas ma huwa kontestat li din il-porzjoni tar-raba' baqghet fil-pussess illegali tal-appellanti ghal madwar erba' snin qabel giet rilaxxata lill-intimati wara s-sentenza fuq imsemmija. Is-sentenza in kwistjoni nghatat fis-26 ta' Marzu 2010 u l-appellanti, allura konvenuti, kienu nghataw zmien xahrejn biex jirreintegraw il-pussess tar-raba' in kwistjoni f'idejn l-intimati odjerni. Ghalkemm ma jirrizultax bi precizjoni mill-atti meta effettivament l-intimati hadu lura l-pussess tar-raba', il-verzjoni taghhom hi verosimili.

---

[2] **Gaetana Farrugia et vs Joseph Camilleri et**, Appell 1049/2006, a fol. 59 (Dok. JF2)

[3] Fol. 19.

Dan apparti li l-esperti teknici taw il-fehma li r-raba' hu milqut b'mod hazin minn trabijiet tal-barriera tar-rikorrenti li hemm passi 'l boghod mir-raba' oggett tal-kawza. Fatt li jaghmilha difficli ghall-intimati li jzommu r-raba' u dak li jkun hemm fih, fi stat tajjeb.

L-appellanti jikkontendu li l-verzjoni tal-intimati li qalghu u harqu s-sigra ghaliex kienet mimlija susa, m'hijiex attendibbli ghaliex kieku verament is-sigra kienet tant marida, kienu jeqirduha mill-ewwel u mhux wara li ghaddiet sena minn meta regghu hadu l-pussess tal-bicca raba` in kwistjoni. L-appellant Joseph Camilleri fl-affidavit tieghu[4] ifisser li s-sigra inqalghet ghall-habta ta' Awwissu 2011. Madanakollu, din l-allegazzjoni giet kontradetta mill-intimat Joseph Farrugia li fir-rigward, xehed hekk:-

"*Tul l-erba' snin li s-sinjuri Camilleri hadu l-pussess f'idejhom dawna ma hadux hsiebha, daret ghaliha s-susa u eventwalment kellna nnehhuha. Ghax jekk ma tnehhix din is-sigra kienet tispicca timla lil kulhadd bis-susa fid-dintorni. Kellna bilfors naharquha biex inkunu nistghu noqtlu s-susa.*"

Il-Qorti tqis li din il-verzjoni tal-intimati wkoll hija verosimili: l-intimati li xehdu kollha jaqblu li hekk kif indunaw li s-sigra kienet imsewwsa, qattghuha u qacctuha minn postha. Ma nghatat l-ebda raguni ohra li setghet wasslet lill-appellati sabiex inehhu s-sigra in kwistjoni. Ma jghidux li huma indunaw bis-susa immedjatament kif appena hadu lura l-pussess tar-raba' minghand ir-rikorrenti, izda li hekk kif indunaw, qalghuha. Il-fatt li s-sigra kienet imsewwsa lanqas ifisser *ut sic* li dan gara minhabba negligenza tal-intimati, *multo magis* fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena maghmula dwar in-nuqqas ta' kura tas-sigar meta r-raba` kien fil-pussess illegali tar-rikorrenti ftit qabel.

In tema ta' hsara kkagunata mill-inkwilin f'fond rustiku, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Carmen Lia vs Anthony Coreschi**[5] fejn intqal hekk:-

"*Qabel ma saret il-ligi specjali intqal dan li gej dwar hsara in re "Mallia vs Giordmaina' 11 ta' Novembru, 1957, Vol XLI-2-1163:*

---

[4] Fol. 13.

[5] RLCB deciza 10 ta' Mejju 2006.

'L-inkwilin ta' fond rustiku jaghmel danni lill-fond jekk huwa jaqla' s-sigar, jew inehhi bieb minn razzett li hemm fil-fond, jew ma jikkoltivax il-fond u jittraskurah, jew ma jaghmilx minnu uzu ta' 'missier tajjeb tal-familja: imma biex il-lokatur ikun intitolat jitlob ir-rizoluzzjoni tal-lokazzjoni minhabba hsara fil-fond, jehtieg li l-hsara tkun ta' certa gravita', li fid-diskrezzjoni tal-Qorti tkun tali li tiggustifika l-applikazzjoni ta' sanzjoni hekk gravuza bhal ma hija r-rizoluzzjoni tal-kuntratt ta' kiri'".

Il-Qorti tqis illi mhemmx prova sodisfacenti li s-sigra mietet minhabba traskuragni tal-appellati jew li qabdu u minn jeddhom qacctuha. Dan apparti li meta tqies il-kobor tar-raba', il-mewt ta' sigra mhuwiex ta' importanza kbira. Dan apparti li l-kwantita kbira ta' trab li jtir mill-barriera, zgur li mhuwiex ta' gid ghas-sigar.

Hitan tar-raba'.

L-appellanti jilmentaw ukoll, izda kjarament b'mod sussidjarju, illi l-Bord naqas milli jqis li meta l-intimati qalghu s-sigra tal-frott tal-bajtar tax-xewk, huma nehhew ukoll il-hajt tas-sejjieh li kien idawwar l-istess sigra u radmuh, u dan minghajr il-kunsens taghhom. Ifissru li dan isarraf f'nuqqas da parti tal-intimati li jsewwu u jzommu fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-hitan tar-raba' bi ksur tal-obbligu taghhom a tenur tal-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199, anke ghaliex skont l-istess appellanti, jirrizulta li l-ftuh tal-hajt ma kienx mehtieg ghall-godiment tar-raba` mill-intimati.

L-appellanti jorbtu l-allegazzjoni taghhom dwar it-twaqqigh ta' hajt tas-sejjieh baxx, unikament mas-segwenti bran mix-xhieda in kontro-ezami tal-intimat Anthony Farrugia:-

"*Ahna ma kellniex bzonn nifthu hitan biex nghaddu dan il-passagg. Jiena ghandi nghid li l-hajt ftahtu ghax dejjem konna nifthu minn hemm hekk biex nghaddu.*[6]"

Pero' f'din il-parti tad-deposizzjoni x-xhud ma kienx qieghed jirreferi ghal fejn qabel kien hemm il-sigra tal-frott. Jibqa' l-fatt li l-unika prova teknika u indipendenti dwar il-hajt tar-raba', hi dik tal-esperti nkarigati mill-Bord. Fir-rapport ghamluha cara li, ***"il-hitan tas-sejjieh u tal-kantun, huma generalment fi stat accettabbli"*.**

[6] Fol. 101.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.