Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 13/2013/1

Emanuel Muscat u John Cassar (appellati)

Vs

Carmelo Camilleri, Michael Camilleri, Nicholas Camilleri, u Mary mart Alfred Rapinett (appellanti)

17 ta' Ġunju, 2019.

1. B'rikors preżentat fid-29 ta' Ottubru, 2013 l-atturi talbu lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex ma jġeddux il-kirja tar-raba' magħrufa ta' Barranca, limiti Siggiewi b'kejl ta' 3,167 metri kwadri għaliex:

   "4. Illi l-intimati mhux qed jużaw ir-raba' skond id-destinazzjoni tagħha, wettqu żvilupp kontra l-liġi fuq l-istess art u injoraw l-obbligazzjonijiet tagħhom fil-konfront tas-sidien hawn istanti, fosthom li jħallsu l-qbiela għal diversi snin u dan hekk kif ser jiġi aħjar definit fil-kors tal-proċeduri".

2. B'sentenza tal-24 ta' Ottubru, 2018 il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' laqa' t-talba tar-rikorrenti u ffissa tlett xhur għall-iżgumbrament. Għall-finijiet tal-appell, il-partijiet rilevanti tas-sentenza huma s-segwenti:-

   "6. Jirrizulta, madanakollu, skond l-istess aerial photos esebiti mir-rikorrenti, u precizament dawk mehudha mill-MEPA fis-sena 2012 (vide fol 57) illi fis-sena 2012 kien sar tibdil sostanzjali fl-uzu ta' parti mill-ghalqa, li kienet tirrigwarda madwar kwart tal-ghalqa kollha, fejn jidher car illi kienet giet iffurmata dahla gdida gewwa l-ghalqa u parti mill-ghalqa kienet qed tintuza bhala parkegg ghall-diversi trukkijiet, fosthom anke trukkijiet sofor, u ghal hazna taghhom u ta' ingenji u materjal relatat.

   7. Jirrizulta illi, apparti tali fatt, huwa ben car illi, mhux biss kien hemm fetha fil-hajt, izda kienet hemm trejqa ben iffurmata u mbattma sew bl-uzu taghha, tant illi ma tela ebda haxix minn fejn kienu jghaddu regolarment it-trukkijiet, liema trejqa kienet taghti mill-isqaq illi jwassal ghar-razzett ghall-parti tal-ghalqa illi kienet qed tintuza bhala parkeg kbir ghat-trukkijiet.

   8. Jirrizulta illi tali stat ta' fatt gie wkoll ravvizat mir-rikorrenti stess, qabel ma bdew il-proceduri odjerni, meta huma accedew fuq il-post u setghu jikkonstataw tali uzu u hadu wkoll ritratti sabiex jikkoroboraw tali fatt, kif jidher a fol 45 sa 50 tal-process.

   9. Jirrizulta illi, waqt il-mori tal-kawza, wara illi l-intimat ndunaw illi r-rikorrenti bdew il-proceduri biex icekkuhom mill-art ghax kienu qed juzaw l-art ghall-parkegg ta' vetturi ta' xoghol mhux agrikolu, l-intimati waqqfu jaghmlu uzu minn tali ghalqa bhala parkegg

u, kif jidhru mir-ritratti esebiti mir-rikorrenti stess, tellghu mill-gdid l-hajt tas-sejjieh illi kienu fethu precedentement biex idahhlu t-trukkijiet u, meta l-Membri Teknici accedew fuq il-post, ikkonstataw illi "r-raba kollu huwa mahdum skont il-mestier u li I-hitan tas-sejjiegh huma kollha mizmuma fi stat tajjeb". (fol 89)

*10. Il-Bord josserva illi l-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199 jipprovdi illi l-Bord ghandu "jilqa r-rikors ta' sid il-kera jekk is-sid il-kera jipprova" li "**matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni**" il-kerrej ikun, fost affarjiet ohra "naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja".*

11. Jirrizulta illi l-intimati, tul il-proceduri odjerni, sahqu illi huma dejjem ghamlu uzu tal-art ghal skopijiet agrikoli u kkontendew illi meta kienu nstabu trukkijiet gewwa l-ghalqa, dana kien dovut ghal fatt illi kien ser jirrangaw il-bir u xi hajt fil-vicinanzi.

12. Jirrizulta, madanakollu, illi tali fatti minnhom dikjarati huma kontrastati bi provi fattwali u fotografici, liema ritratti juru illi fis-sena 2012 parti mill-ghalqa kienet qed tintuza sabiex jinzammu trakkijiet, uhud sofor, u apparat iehor fosthom possibbilment skips varji, u fis-sena 2013, minn ritratti mehudha mir-rikorrenti stess, jidhru l-istess trukkijiet sofor, u trukkijiet utilizzati ghal skips, lkoll pparkjati gewwa l-ghalqa, apparti minn skips ohra mixhutin 'l hinn u 'hawn.

13. Jirrizulta wkoll illi, ghalkemm l-intimati jikkontendu illi l-hajt kien infetah unikament sabiex jiddahhlu tali ingenji biex allegatament isiru dawna x-xogholijiet ta' riparazzjoni, attwalment tali asserzjoni hija kontradetta mir-ritratt tal-arju tas-sena 2012. Dana qieghed jinghad ghax jidher car illi t-trejqa ossija dahla li mill-isqaq kienet taghti ghall-ghalqa, kienet gia, fis-sena 2012, wahda ben iffurmata u wzata regolarment tant illi haxix ma kienx qed jikber fejn jghaddu r-roti tat-trukkijiet (u jitla ftit fejn in-nofs tal-vettura tghaddi).

*14. Jirrizulta, ghalhekk, illi l-asserzjoni u insistenza ta' l-intimati illi l-ghalqa kienet tintuza biss ghal skopijiet agrikoli, hija wahda inverosimili u mhux kredibbli, peress illi jidher car li parti mill-ghalqa kienet tintuza, **ghal zmien certament ta' sentejn qabel ma nbdew il-proceduri odjerni**, bhala parkegg ta' trukkijiet, liema trukkijiet kienu wkoll jinkludu trukkijiet sofor illi, ex admissis, huma propjeta ta' Rupert Rapinett, illi jahdem fil-kostruzzjoni, u li jigi t-tifel tal-intimata Mary Rapinett.*

*15. Il-Bord, filwaqt illi josserva illi partijiet tal-ghalqa kienu jidhru illi qed jintuzaw ghal skopijiet agrikoli u, aktar minn hekk, li jirrizulta li meta l-Membri Teknici accedew fuq il-post, huwa setghu jaraw illi l-ghalqa kollha kienet qieghda tintuza ghal skopijiejt agrikoli, il-Ligi taghmilha cara illi l-uzu hazin tal-art ghandu jigi ppruvat illi sehh matul is-sentejn minnufih **qabel** id-data tat-terminazzjoni, ossija id-data meta nbdew il-proceduri odjerni.*

*16. Mir-ritratti tal-ajru tal-MEPA, li certament hadd ma jista jikkontesta u jirribatti, u min ritratti mehudha mir-rikorrenti qabel ma bdew il-proceduri odjerni, jidher car illi parti mill-art kienet qieghd tintuza ghal skopiiet ohra izda mhux agrikoli, precizament bhala parkegg ghal varji trukkijiet u ingenji ohra **mhux** relatati ma xoghol agrikolu.*

17. Ghalhekk, r-rikorrenti ippruvaw 'l hinn minn kull dubju, anke ragejonevoli, illi l-intimati, ghal zmien qabel ma nbdew il-proceduri odjerni, naqqsu milli jonoraw l-obbligu taghhom illi juzaw l-art ghal skopijiet agrikoli meta ippermetew illi tintuza bhala parkegg ghall-ingenji ohra mhux ta' uzu agrikola, liema nuqqas sehh sa sentejn qabel ma nbdew il-proceduri odjerni".

3. B'rikors preżentat fid-9 ta' Novembru, 2018 il-konvenuti appellaw mis-sentenza.

i. Il-Bord kellu jindika fil-parti dispożittiva tas-sentenza li l-appellanti ma kinux morużi fil-ħlas tal-kera. Minflok il-Bord ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha minkejja li fil-parti tal-motivazzjoni tas-sentenza li titratta l-materja dwar il-kawżali ta' 'Nuqqas ta' ħlas', ikkonkluda li: *"6. Jirriżulta għalhekk, illi l-bażi għar-ripreża tal-art minħabba f'nuqqas ta' ħlas, ma tistax treġi".*

ii. L-ewwel parti tas-sentenza tagħmel riferenza għal rikors promotur li mhuwiex dak tal-kawża. Għalhekk hemm bżonn ta' korrezzjoni.

iii. In kwantu l-Bord ikkonkluda li t-talba tal-atturi kienet ġustifikati skont l-artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199. L-appellanti jsostnu li:

- L-inadempjenza kellha tkun għall-perjodu ta' sentejn jew iktar. F'dan il-każ mhemmx prova ta' dan.
- Ma kienx hemm tibdil tat-tip li kellu jwassal għas-sanzjoni estrema ta' żgumbrament.
- Il-prezenza tat-trukkijiet fl-għalqa kienet biss temporanja.
- Dik li l-Bord irrefera għaliha bħala trejqa mhi xejn għajr parti mill-għalqa li ma żżommx il-ħamrija fuqha in vista tad-diżlivell fl-istess għalqa.

4. B'riferenza għall-ewwel aggravju, ġialadarba l-Bord ikkonkluda li l-inkwilini ma kinux morużi fil-ħlas tal-kera, ħa żball meta ċaħad l-eċċezzjonijet kollha tal-konvenuti. Il-ħames eċċezzjoni taqra:

> *"5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u kuntrarjament għal dak allegat fir-rikors, mhuwiex minnu li l-intimati injoraw li jonoraw l-obbligazzjonijiet tagħhom fil-konfront tas-sidien u b'mod partikolari l-intimati dejjem offrew il-ħlas tal-qbiela lir-rikorrenti u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ ta' din il-kawża".*

5. B'riferenza għat-tieni aggravju hu minnu wkoll li fil-bidu tas-sentenza appellata l-Bord irriproduċa parti minn rikors promotur li m'għandu x'jaqsam xejn ma' din il-kawża. Dan hu żball ieħor.

6. Fil-meritu l-artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 jipprovdi li sid il-kera jista' jitlob lill-Bord biex jieħu lura l-pussess tar-raba' 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'".*

7. L-istess liġi tagħti definizzjoni tal-kliem *'data tat-terminazzjoni':*

> *"data ta' terminazzjoni" tfisser **l-aħħar ġurnata** li fiha l-perijodu tal-kirja li sid il-kera jipproponi li jbiddel il-kondizzjonijiet tagħha jew **<u>li sid il-kera ma hux fi ħsiebu jġedded jiskadi</u>**".*

8. It-test bl-Ingliż jaqra:

"date of termination" means the ***last day on which the period of the lease*** *whose conditions the lessor proposes to change or* ***which the lessor does not intend to renew expires***".

9. Għaldaqstant, skont dik id-definizzjoni d-data tat-terminazzjoni hi 15 ta' Awissu, 2014. B'hekk is-sentejn *'minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni'* huma mill-**15 ta' Awissu, 2012 sal-15 ta' Awissu, 2014**.

10. Rilevanti hu li:-

    i. L-atturi xtraw ir-raba' b'kuntratt tat-28 ta' Ottubru, 1986.
    ii. Il-qbiela titħallas fil-15 ta' Awissu ta' kull sena.
    iii. L-atturi ppreżentaw il-kawża fid-29 ta' Ottubru, 2013.
    iv. Il-periti tekniċi nkarigati mill-Bord kienu għamlu aċċess fir-raba' oġġett tal-kawża u kkonkludew, *"Ta' min wieħed jirrimarka li r-raba' kollu huwa maħdum skont il-mestier u li l-ħitan tas-sejjiegħ huma kollha miżmuma fi stat tajjeb"*. Aċċess li sar fit-13 ta' Jannar, 2015 (fol. 88).

11. Ir-ritratt meħud mill-ajru a fol. 57, u li l-Bord irrefera għalih fis-sentenza, għandu stampat fuqu is-sena 2012. Madankollu mhijiex magħrufa d-data meta ttieħed dak ir-ritratt.

12. Il-Bord qal li kien irriżulta b'mod ċert li għall-perjodu ta' sentejn qabel l-atturi ppreżentaw il-kawża, parti mir-raba' kienet qegħda tintuża għall-parkeġġ ta' trukkijiet u inġenji. Minn qari tas-sentenza hu evidenti li għall-Bord is-sentejn bdew jiddekkorru f'xi żmien matul is-sena 2012, u dan bażat fuq l-annu stampat fuq ir-ritratt a fol. 57.

13. Fit-tweġiba l-atturi rraġunaw li:-

> *"13. B'dan premess u bla ebda preġudizzju, għandu jingħad li l-inadempjenza tal-intimati gabillotti kienet ilha tipperdura għal diversi snin qabel ma l-odjerni proċeduri ġew introdotti. Huwa minnu li l-aerial photograph tas-sena 2012 (a fol. 57) turi l-qagħda eżistenti fl-imsemmija sena, iżda huwa bil-wisq naturali li l-istess fotografija turi l-frott tal-qgħda fattwali fiż-żminijiet anteċedenti u ta' qabel. Tali ritratt ma jagħtix sempliċiment stampa ta' dak li kien fis-sena 2012 iżda jagħti stampa tar-riżultat tal-uċu li kienu jagħmlu l-intimati mill-għalqa de quo. Huwa bil wisq naturali li l-intimati gabillotti ser jikkontendu (kif effettivament għamlu) li din is-sitwazzjoni (i.e. dħul b'inġenji) kienet okkazzjoni ta' darba u ta' ftit sigħat (vide, fost oħrajn, kontro-eżami ta' Paul Camilleri datat 30.09.2015; u kontro-eżami ta' Rupert Rapinett datata 11.11.2015). Iżda mill-kumpless ta' provi jidher li din kienet issir ta' sikwit matul iż-żminijiet, hekk kif narrat fl-affidavit ta' Nikola Zahra u f'dak ta' Philip Cilia (eżibiti fl-udjenza tat-03.02.2016)"*.

14. Meta wieħed jagħmel paragun bejn ir-raba' oġġett tal-kawża kif tidher fir-ritratti mill-ajru tal-1967, 1988, 2004, 2008 ma' dak tal-2012, mill-ewwel jinduna li fl-

2012 parti minnha kienet qeghda tintuża għall-ipparkjar ta' inġenji u tqegħid ta' oġġetti oħra.

15. L-attur Emanuel Muscat (fol. 42) xehed li meta fis-sena 2013 mar fl-art:

> *"7. L-għalqa kienet inbidlet ferm mill-aħħar darba illi rajtha jien. Aħna sibna ħafna inġenji ta' kostruzzjoni u skart ipparkjat ġewwa l-għalqa. Ta' dan għandi ħafna ritratti li ħadthom jien li qed nannetti fuq wara ta' dan l-affidavit tiegħi (Dok: A magħmul minn 18 il-ritratt)"*.

16. Għall-qorti m'huwiex ċar jekk kinitx tneħħiet il-ħamrija mir-raba'. Mir-ritratt tal-2012 il-qorti ma tistax tasal għall-konklużjoni. Il-Bord stess qatt ma ddikjara li tneħħiet il-ħamrija mir-raba'. F'dan ir-rigward hemm verżjonijiet kontrastanti. Jibqa' l-fatt li parti mill-għalqa ma baqgħetx tintuża għal skopijiet agrikoli.

17. It-tibdil jidher li sar f'xi żmien wara s-sena 2008 (ara ritratt tal-2008 (fol. 56) u dak tal-2012 (fol. 57)). Fil-fatt fir-ritratt tal-2012 tidher ukoll li nfetaħ passaġġ wiesa' li jagħti aċċess għal ġo l-għalqa meritu tal-kawża.

18. Il-qorti wara li kkunsidrat ir-ritratt EM8 (fol. 57), hi tal-fehma li probabbilment dik il-parti tal-art kif tidher f'dak ir-ritratt ma saritx hekk mil-lum għall-għada iżda fuq medda ta' żmien mhux qasir. Dan iktar u iktar meta tqies il-kobor tal-area tal-art li ma kinitx qegħda tintuża għal skop agrikolu. Dokument li fil-fehma tal-qorti jikkorabora dak li xehed Emanuel Muscat.

19. Min-naħa tal-intimati għamlu ħilithom sabiex jimminimizzaw dak li sar fl-għalqa. Fil-fatt semmew li kien hemm żmien meta ddaħħlu xi trukkijiet għaliex riedu jnaddfu l-bir u jirranġaw ħajt li kien tmermer. It-trukkijiet kien jidhru fl-aerial photograph tal-2012 u jidhru wkoll fir-ritratt li ħa Emanuel Muscat meta qal li mar fl-għalqa fl-2013. Spjega:-

> *"7. L-għalqa kienet inbidlet ferm mill-aħħar darba illi rajtha jien. Aħna sibna ħafna inġenji ta' kostruzzjoni u skart ipparkjati ġewwa l-għalqa"*.

20. Pero' ħadd minnhom ma indirizza b'mod serju u kredibbli dak li jidher fir-ritratt ritratt, li hu evidenti kienet il-prova li wassal biex jikkonvinċi lill-Bord li l-verżjoni tal-atturi kienet l-iktar kredibbli. Ir-ritratti uffiċjali tal-Awtorita tal-Ippjanar huma prova li ħadd ma jista' jgiddeb, u dan irrispettivament mit-tentattiv fjakk tal-appellanti biex jikkonvinċu lill-Bord mod ieħor. Ir-ritratti stess li ppreżenta Muscat juru:

    i. Trukkijiet ipparkjati fejn suppost hemm il-ħamrija (ara fol. 45-49);
    ii. Inħoloq passaġġ, li jidher li hu permanenti, fir-raba' fejn suppost hemm il-ħamrija.

21. Dawk ir-ritratti jkomplu jsaħħu l-posizzjoni tal-appellati. Hu veru li l-periti nkarigati mill-Bord ikkonkludew li r-raba' kienet kollha maħduma, pero:

i. Il-periti marru fuq il-post fit-13 ta' Jannar, 2015 meta l-kawża kienet ġiet intavolata fid-29 ta' Ottubru, 2013. Ovvjament l-appellanti kellhom iż-żmien kollu sabiex ineħħu t-trukkijiet u oġġetti oħra li kienu tpoġġew fl-għalqa;
ii. Il-periti ma kkunsidrawx sa fejn kienet tasal ir-raba' qabel sar dak il-passaġġ li jidher fir-ritratti tal-Awtorita tal-Ippjanar;

22. M'hemmx dubju li mhux kull nuqqas ta' inkwilin iwassal sabiex jiġi mġiegħel joħroġ mir-raba'. Jista' jkun hemm ċirkostanzi li jispjegaw għalfejn kien hemm ċerti nuqqasijiet. Pero' f'dan il-każ l-inkwilin ma tax spjegazzjoni li tista' tikkonvinċi lill-qorti, u l-provi li ressqu l-appellati huma b'saħħithom.

23. Fir-rikors tal-appell saret riferenza għal dik il-parti tar-rapport fejn il-periti tekniċi kitbu:

> *"L-intimati indikaw li huma kull meta jkollhom bżonn, huma iwaqqgħu din il-parti tal-ħajt biex idaħħlu inġenji kbar bħal tractors u trukkijiet (biex idaħħlu d-demel), u wara jerġgħu jtellgħu dik il-parti tal-ħajt.* ***Wieħed irid jinnota li din hija prattika normali fejn l-aċċess għar-raba' huwa limitat ħafna. Dan normalment isir matul is-sajf meta wieħed ikun jista' jidħol mingħajr ma jagħmel ħsara lir-raba****"*.

24. Fil-fehma tal-qorti minn qari tar-rapport hu evidenti li dak li rrelataw il-periti tekniċi kien bażat fuq dak li raw fil-post meta fit-13 ta' Jannar, 2015 għamlu aċċess. Ovvjament ma kienx il-kompitu tagħhom sabiex jagħmlu apprezzament tal-provi l-oħra li kienu nġabru sa dakinhar. Mir-rapport hu evidenti li m'għamlu l-ebda paragun bejn dak li jidher fir-ritratti tal-Awtorita tal-Ippjanar, ir-ritratti li ppreżentaw l-atturi u dak li sabu fil-post fit-13 ta' Jannar, 2015. Għalkemm ir-rapport hu prova, mhuwiex l-uniku prova. Ir-ritratti huma fihom infushom l-aħjar prova ta' kemm il-passaġġ ma kienx wieħed temporanju.

25. L-appellanti għamlu ħilithom sabiex itaffu dak li jirriżulta mir-ritratti, il-qorti hi tal-fehma li ma rnexxilhomx. Parti mhux żgħira mill-għalqa ma kinitx qegħda tintuża bħala raba', iżda sabiex fiha jinżammu trukkijiet u skips u għall-qorti hu evidenti li ma kinitx qegħda tinħadem. It-teżi li kienet xi ħaga temporanja hi wkoll mhux kredibbli.

26. L-appellanti sa ħarġu bit-teorija li dak li jidher li hu passaġġ mhu xejn, *".... għajr parti mill-għalqa li ma żżommx il-ħamrija fuqha in vista ta' diżlivell fl-istess għalqa"*. Ir-ritratti tal-Awtorita tal-Ippjanar tal-1967, 1988, 1998 u 2004 iġibu fix-xejn dik it-teżi.

27. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti mhijiex tal-fehma li hemm raġunijiet gravi li jistgħu jwassluha biex tikkonkludi li l-Bord għamel żbalji manifesti fl-apprezzament tal-provi li għandhom iwasslu sabiex din il-qorti tħassar is-sentenza u tiċħad it-talba tal-atturi. L-użu ta' parti mhux żgħira tar-raba' biex fiha jinżammu trukkijiet, skips u oġġetti oħra u l-formazzjoni ta' passaġġ tissarraf fi ksur tal-ħarsien tal-kondizzjonijiet tal-kirja. Raba' li kienet mikrija għal skopijiet agrikoli u mhux biex xi parti minnha tintuża bħala *yard* ta' vetturi industrijali u oġġetti oħra.

Għal dawn il-motivi sa fejn kompatibbli ma' dak li nkiteb fil-parti tal-motivazzjoni tas-sentenza:-

1. **Tilqa' l-ewwel aggravju u tvarja s-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' f'dik il-parti li ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, u minflok tilqa' l-eċċezzjoni numru ħamsa (5) sa fejn din qegħda tirreferi għall-ħlas tal-qbiela.**

2. **Tordna korrezzjoni fis-sentenza fis-sens li titħassar dik il-parti preliminari li taqra *"Illi huma jikru l-għalqa magħrufa bħala 'tal-Ħereb', fil-Bajja ta' San Tumas, limiti taż-Żejtun, tal-kejl ta' ...."* sa *"u għaldaqstant jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-imsemmija għalqa u għorfa"* (paġna 2 tas-sentenza tal-Bord).**

3. **Għall-kumplament tiċħad l-appell. Il-perjodu li ffissa l-Bord għall-iżgumbrament jiddekorri mil-lum.**

Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal 95% a karigu tal-appellanti u 5% a karigu tal-appellati.

Anthony Ellul.