MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**ANTON DEPASQUALE**

Seduta tal-15 ta' Jannar, 2007

Appell Civili Numru. 3/1998/2

**Antonia mart John Busuttil, Vincenza, xebba, Rita, xebba, Emanuel, Katie mart Grezzju Ebejer, Joseph, Nazzareno, ilkoll ahwa Caruana**

**v.**

**Emanuel Camenzuli**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors kif mizjud, ipprezentat fil-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri ta’ Raba (aktar ’l quddiem imsejjah ‘il-Bord’), illi permezz tieghu r-rikorrenti, wara illi ppremettew illi huma jikru lill-intimat ir-razzett bir-raba tieghu mlaqqma “Tar-Ramla” fid-dahla ta’ San Tumas, limiti Marsaskala, versu

l-qbiela ta' sitta u tletin lira Maltija (Lm36) fis-sena, jithallas kull Santa Marija b'lura, l-ahhar skadenza ghalqet fil-15 ta' Awissu, 1998; illi l-intimat huwa pensjonant, m'ghadux produttur tal-halib u r-raba cedieh u/jew ittrasferih lill-ibnu u dan minghajr il-kunsens tas-sidien; illi *inoltre* llum ir-raba m'ghadux fonti importanti ghall-ghixien ta' l-intimat u di più huma jiehtiguh ghall-bzonnijiet taghhom; illi l-intimat naqas li jhares il-kondizzjonijiet lokatizji billi halla li ssir bosta hsara u traskuragni fir-razzett formanti parti mill-kirja; talbu sabiex dak il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu pussess tar-razzett bir-raba tieghu fuq indikat u dan ghar-ragunijiet premessi salv il-likwidazzjoni tal-kumpens ghall-benefikati *talvolta* dovut lill-intimat; bl-ispejjez;

Rat ir-risposta ta' l-intimat illi permezz taghha issottometta:

1. In linea preliminari - ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw it-titolu taghhom fir-rigward tar-razzett u r-raba meritu ta' din il-kawza;

2. Bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni - u fil-meritu - it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi respinta - bl-ispejjez kontrihom - *stante* li ma hemmx fatti jew cirkostanzi li fuqhom ir-rikorrenti jistghu jibbazaw l-azzjoni taghhom ghar-ripreza tar-razzett u r-raba in kwistjoni a tenur tal-Art. 4(2) tal-Kap. 199 - in partikolari s-subincizi (a) u (c);

3. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat ir-risposta ulterjuri ta' l-intimat, ipprezentata fit-tmienja (8) ta' April, 2002 (fol. 67), illi permezz taghha issottometta:

1. L-esponent ottempera ruhu mal-obbligi lokatizji tieghu skond il-ligi u ghalhekk hija legalment u fattwalment infondata l-pretensjoni tar-rikorrenti li fir-razzett li jaghmel parti mill-kirja saret bosta hsara u traskuragni;

2. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat is-sentenza tas-sittax (16) ta’ Mejju, 2005 illi permezz taghha il-Bord cahad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom, u dana wara illi kkonsidra hekk:
“1. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti li hi

‘L-intimat huwa pensjonant u m’ghadux produttur tal-halib u r-raba cedieh u/jew trasferieh lill-ibnu u dan minghajr il-kunsens tas-sidien’.

“2. Sid il-kera jista’ jiehu fond lura skond l-artikolu 4(2)(c) tal-Kap. 199 jekk ‘ir-raba jkun gie sullokat jew il-kirja tieghu tkun giet trasferita minghajr il-kunsens tas-sid il-kera lil xi persuna ohra li ma tkunx ta’ kerrej iehor ta’ l-istess raba jew membru tal-familja’.

“3. Sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja minghajr il-kunsens tas-sid tista’ ssir lill-persuna li ghada [*recte*: ghandha] parti mill-istess raba jew membru tal-familja tal-kerrej. F’dan il-kaz ir-rikorrenti qed jirreferu ghal Michael Camenzuli li jigi t-tifel ta’ l-intimat. L-ghan socjali tal-ligi gie mfisser billi [*sic*] min-membru parlamentari li kellu sehem fit-tfassil tal-ligi li wara b’emendi, sar l-Att XVI tal-1967 (emendat diversi drabi, illum Kap. 199 tal-Ligijiet ta’ Malta)

‘… u dan hemm bzonnu ghaliex meta ghandek dak in-numru kbir li jahdmu l-art, jekk ma jkollhom protezzjoni, l-art li tkun ilha tinhadem mill-familja taghhom, jitilqughha. Dawn in-nies ghandhom attakkament ma’ l-art taghhom u … jekk kemm il-darba il-bidwi ma jkollux il-forza tat-tradizzjoni u attakkament ma’ dik l-art li qablu hadem missieru jekk ma jkunx hemm dan is-sentiment, difficli li zzomm bniedem ma’ l-art jekk ma ittihx dak id-dritt li jibqa’ jgedded il-kirja, vuoldiri protezzjoni’ (It-Tieni Parlament, Seduta tat-22 ta’ Frar, 1967, pp. 4048-4099).

“4. Billi l-kirja giet mghoddija mill-intimat lill-ibnu u l-ligi ma tikkunsidrax dan bhala nuqqas min-naha tal-kerrej, il-Bord jichad it-talba imsejsa fuq l-ewwel kawzali (interessa[n]ti is-sentenza *in re* ‘*Portelli vs. E.T. l-Isqof t’Ghawdex*’. App. Sup. 19/05/2000).

“5. It-tieni kawzali tar-rikorrenti hi msejsa fuq il-bzonn

‘ir-raba m’ghadux parti importanti ghall-ghixien tal-intimat u dejjem l-esponenti jihtieguh ghall-bzonnijiet taghhom’.

“6. F’kazi bhal dawn l-*iter* procedurali hu kif gej:

a. Il-Bord kellu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba kien jehtiegu biex jigi uzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment. Din il-prova issir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera.

b. Il-kerrej kellu mbaghad jipprova li r-raba in kwistjoni kien parti importanti ta’ ghixien tieghu u tal-familja tieghu.

c. Jekk dan l-element jigi sodisfacentement pruvat mill-kerrej il-Bord ikollu jinduci l-ezami komparattiv li l-ligi tezigi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh. (Appell mill-Bord ‘*Calleja vs Calleja*’, 06/10/2000; ara wkoll ‘*Portelli vs Saliba*’, 13/01/1999).

‘Issa kwantu jolqot il-propozizzjoni inkwadrata taht (a) …

(din) testabilixxi bhala prekwiziti *sine qua non* ghar-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali (a) li r-ripreza tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli; (b) illi sid il-kera biex qed jitlob ripreza tieghu biex juza r-raba personalment jew biex jigi uzat minn xi membru tal-familja tieghu personalment; (c) li allura l-persuna kwalifikata skond din id-dispozizzjoni biex taghmel uzu mir-raba tkun gabillott’. (‘*Mario Mizzi et vs Victor Stellini*’, Appell 26 ta’ Gunju, 2000; ara wkoll ‘*Caruana et vs Degabriele*’, Appell 3 ta’ Novembru, 2004; ‘*Schembri et vs Schembri et*’, Bord 28 ta’ Frar, 2005).

“Illi mir-rekwiziti hawn imsemmija ir-rikorrenti ma ssodisfaw l-ebda wiehed. Lanqas biss jghidu x’inhu l-bzonn taghhom ahseb u ara kemm iffirmawh [*recte*: ippruvawh]. Ma jghidux li jridu juzawh kif lanqas li xi hadd irid jaghmel uzu mir-raba bhala gabilott.

"Ghalhekk it-talba msejsa fuq it-tieni kawzali qed tigi michuda.

"7. Ir-rikorrenti permezz ta' rikors dahhlu kawzali ohra:

'Illi l-intimat naqas li jhares il-kondizzjonijiet lokatizzji billi halla li ssir hsara u traskuragni fir-razzett formanti parti mill-kirja'.

"L-intimat wiegeb li:

'ottempera ruhu ma' l-obbligi lokatizzji tieghu skond il-ligi u ghalhekk hija legalment u fattwalment infondata il-pretensjoni tar-rikorrent li fir-razzett li jaghmel parti mill-kirja saret bosta hsara u traskuragni salvi eccezzjonijiet ohra'.

"8 Il-ligi taghti permezz [*recte:* permess] lis-sid li jiehu lura r-raba jekk:

'matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni il-kerrej li jkun marbut li jsewwi u jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuragni kkaguna jew halla li tigi kagunata hsara, hlief hsara ta' importanza zghira f'xi sigar tal-frott fir-raba.'

"9 In re '*Manduca et vs Vella* (App. 13/01/1998) intqal li dan l-artiklu jikkontempla bhala kawza ghal zgumbrament il-kaz fejn l-inkwilin ikun abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja. 'Ix-xoljiment tal-kuntratt skond id-dottrina u l-gurisprudenza mhux anness [*recte*: ammess] hlief fil-kaz li l-hsara tkun gravi u serja'. ('*Mallia vs Giordmaina*, Prim Awla Imhallef A. Magri, 11/11/1957). Il-periti tal-Bord zammew access fit-12 ta' Frar, 2000 qabel ma dahlet din il-kawzali izda kienu digà ezaminaw ix-xhieda moghtija sa dak inhar li kienet principalment dwar hsara, l-element li fuqu imxiet din il-kawza. Ic-*chairman* u l-periti ikkunsultaw lil xulxin fuq din il-kawzali u waslu ghall-konkluzjoni li m'hemmx il-hsara lamentata min-naha tar-rikorrenti. Huwa raba mizmum flimkien

mar-razzett fi stat tajjeb bhal raba iehor u m'hemm xejn li jiggustifika talba ghal zgumbrament. Ghalhekk din il-kawzali qed tigi michuda wkoll."

Rat ir-rikors ta' appell ta' Antonia Busuttil *proprio et nomine* [*sic*] illi permezz tieghu, ghar-ragunijiet fih esposti, talbet hekk:

"… li din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, tirrevoka, tannulla u thassar is-sentenza tal-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba fl-ismijiet premessi tas-sittax ta' Mejju 2005 u takkolji t-talba ta' l-atturi [*sic*] appellanti ghar-ripresa tar-razzett bin-numru estern erbghin (40) fid-Dahla ta' San Tumas, Marsascala bil-hames tomniet art li jinsabu immedjatament warajh.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi [*sic*] appellati";

Rat ir-risposta ta' l-intimat appellat illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottometta illi l-appell ghandu jigi michud u illi s-sentenza appellata ghandha tigi konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti;

Trattat l-appell;

Ezaminat l-atti tal-process;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravju tar-rikorrenti appellanti kontra s-sentenza appellata huwa migjub fil-paragrafu enumerat I. tar-rikors ta' appell illi fih jinghad hekk:

"Illi bir-rispett il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba ghamel apprezzament hazin tal-fatti u provi b'mod generali";

Ikkunsidrat:

Illi huwa risaput illi tribunal tat-tieni (2) grad ma jiddisturbax l-apprezzament tal-provi maghmul minn tribunal ta' l-ewwel (1) grad sakemm ma tirrizultax raguni

serja sabiex isir tali disturb. Dina l-Qorti, wara illi ezaminat il-provi kollha prodotti, hija ghal kollox konvinta illi ma hemm ebda raguni ghala ghandha tiddisturba l-apprezzament ta' dawn il-provi illi ghamel il-Bord fis-sentenza appellata u illi wasslu sabiex jichad it-talba tar-rikorrenti. Minkejja dan, dina l-Qorti xorta wahda sejra taghmel xi osservazzjonijiet dwar ir-rikors ta' appell;

Ghalkemm ir-rikors ta' appell huwa konsiderevolment twil, fih jinghadu hafna affarijiet illi huma irrilevanti specjalment fid-dawl tal-kawzali illi hemm fir-rikors promotur tal-kawza illi fuqhom hija bazata it-talba tar-rikorrenti;

L-ewwel (1) kawzali hija illi l-intimat ceda jew ittrasferixxa r-raba in kwistjoni lil ibnu minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. Dwar din il-kawzali fis-sentenza appellata il-Bord, wara illi irrefera ghall-provvediment ta' l-Artikolu 4(2)(c) tal-Kap. 199, qal hekk (fol. 98):
"Billi l-kirja giet mghoddija mill-intimat lill-ibnu u l-ligi ma tikkunsidrax dan bhala nuqqas min-naha tal-kerrej, il-Bord jichad it-talba imsejsa fuq l-ewwel kawzali";

din il-konkluzjoni hija ineccepibbli u, apparti illi hija rizultat ta' dak illi jipprovdi l-imsemmi Artikolu 4(2)(c) tal-Kap. 199, hija konfortata wkoll mid-definizzjoni ta' "kerrej" u ta' "membru tal-familja" fl-Artikolu 2 ta' l-istess Kap. 199. Infatti, skond dan l-ahhar imsemmi artikolu:

"'kerrej' tinkludi kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja …";

u
"'membru tal-familja' tfisser … dixxendent lineari … tal-kerrej";

Konsegwentement, dak illi jinghad fir-rikors ta' appell in sostenn ta' l-aggravju ta' l-appellanti kwantu jirrigwarda l-ewwel (1) kawzali huwa rrilevanti;

It-tieni (2) kawzali hija illi, filwaqt illi "ir-raba ma ghadux fonti importanti ghall-ghixien tal-intimat", ir-rikorrenti jehtiegu l-istess raba "ghall-bzonnijiet taghhom";

Dwar din il-kawzali il-Bord, fis-sentenza appellata, ikkonkluda illi r-rikorrenti (fol. 99):

“Lanqas biss jghidu x’inhu l-bzonn taghhom ahseb u ara kemm iffirmawh [*recte*: ippruvawh]. Ma jghidux li jridu juzawh kif anqas li xi hadd irid jaghmel uzu mir-raba bhala gabillott.

Ghalhekk it-talba msejsa fuq it-tieni kawzali qed tigi michuda”;

Ic-cahda tat-tieni (2) kawzali hija gusta ghaliex dina l-Qorti fost l-atti processwali ma sabet ebda ombra ta’ prova illi r-rikorrenti ghandhom bzonn ir-raba in kwistjoni ghall-bzonnijiet taghhom jew ta’ xi wiehed jew wahda minnhom. Huwa kwazi superfluwu illi jinghad illi, la darba r-rikorrenti ma rnexxilhomx jippruvaw illi ghandhom il-bzonn illi ghadu kemm issemma, il-Bord ma kellux ghalfejn jinvesti l-kwistjoni jekk ir-raba in kwistjoni “ghadux fonti importanti ghall-ghixien ta’ l-intimat”;

Ghalhekk, dak illi jinghad fir-rikors ta’ appell dwar l-introjtu ta’ l-intimat jew ta’ ibnu Michael mir-raba in kwistjoni huwa rrilevanti;

It-tielet (3) kawzali giet mizjuda in segwitu ghal talba appozita maghmulha quddiem il-Bord permezz ta’ rikors intavolat fl-erbgha (4) ta’ Marzu, 2002. Din il-kawzali hija fis-sens illi “l-intimat naqas li jhares il-kondizzjonijiet lokatizji billi halla li ssir bosta hsara u traskuragni fir-razzett formanti parti mill-kirja”;

Dwar din il-kawzali il-Bord ikkonstata u kkonkluda hekk fil-paragrafu enumerat disgha (9) tas-sentenza appellata (fol. 99):

“Il-periti tal-Bord zammew access fit-12 ta’ Frar, 2000 qabel ma dahlet din il-kawzali izda kienu digà ezaminaw ix-xhieda moghtija sa dak inhar li kienet principalment dwar hsara, l-element li fuqu imxiet din il-kawza. Ic-*chairman* u l-periti ikkunsultaw lil xulxin fuq din il-kawzali u

waslu ghall-konkluzjoni li m'hemmx il-hsara lamentata min-naha tar-rikorrenti. Huwa raba mizmum flimkien mar-razzett fi stat tajjeb bhal raba iehor u m'hemm xejn li jiggustifika talba ghal zgumbrament. Ghalhekk din il-kawzali qed tigi michuda wkoll";

Dina l-Qorti taqbel mal-konkluzjoni appena citata u, b'zieda ma' dak illi qal il-Bord, tiddikjara illi fil-fehma taghha mir-ritratti esebiti (fol. 36) ma jirrizultax b'mod konkluziv illi l-intimat ikkaguna "bosta hsara" fir-razzett formanti parti mill-kirja in kwistjoni jew illi halla l-istess razzett fi stat ta' traskuragni;

Ghal dawn il-motivi:

Tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata;

Tordna illi l-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mir-rikorrenti appellanti.

**< Sentenza Finali >**

--------------------------------TMIEM--------------------------------