MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2007

Appell Civili Numru. 3/2004/1

Carmelo u Maria Lourdes, konjugi Cassar

vs

Carmelo u Josephine, konjugi Camilleri

Il-Qorti,

Fl-4 ta' Dicembru, 2006, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Bord,
>
> Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fid-9 ta' Frar, 2004 fejn esponew:
>
> Illi b'kuntratt ippubblikat min Nutar Nikola Said fit-13 ta' Ottubru, 1961, kopja hawn anness bhala Dok A, l-intimat Carmelo Camilleri nghata u gie

koncess b’titolu ta’ lokazzjoni ghal tnax-il sena biss, versu l-kera annwu ta’ ghaxar liri (Lm10) pagabbli bil-quddiem fit-13 ta’ Ottubru, l-gardina tal-laring u tal-lumi b’xi strutturi fuqha tal-kejl superficjali komplessiv ta’ cirka keltejn u nofs raba’ fin-numru 3, St James Street, Siggiewi, minghand Nazzarena u Anna, ahwa xebbiet Farrugia.

Illi r-rikorrenti Maria Lourdes Cassar, qabel gheluq l-imsemmi perijodu ta’ tnax-il sena fit-13 ta’ Ottubru 1973, permezz ta’ kuntratt ta’ bejgh u xiri ppubblikat min Nutar Nikola Said fit-23 ta’ Awissu 1973, kopja Dok B, xtrat u akkwistat bhala xebba konjomha Micallef, l-imsemmija gardina minghand l-ahwa Farrugia;

Illi kemm ir-rikorrenti Maria Lourdes Cassar u l-awturi taghha komplessivament hargu tnax-il ricevuta ta’ hlas ta’ kera u cioe’ ghall-imsemmija tnax-il sena, bl-ewwel wahda tkun ta’ Ottubru 1961 u l-ahhar wahda tkun ta’ Ottubru, 1972, (li waslet sa eghluq il-lokazzjoni fit-13 ta’ Ottubru, 1973), u qatt izjed wara tali data ma nhargu xi ricevuti ohra jew gie accettat xi hlas;

Illi b’sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, rikors Numru 39/74B fl-ismijiet ‘Maria Lourdes Micallef et vs Carmelo Camilleri’ moghtija fid-29 ta’ April, 1977 Dok C, gie deciz li “Ir-raba tal-fond in kwistjoni huwa saqwi......”, kif gie wkoll ikkonfermat mill-Qorti ta’ l-Appell , fit-18 ta’ Ottubru,1991 Dok D;

Illi ghalhekk il-kuntratt ta’ lokazzjoni kien japplika u jorbot biss il-fond mhux bhala gardina ossija semplici gnien, izda raba’ veru u proprju, anzi raba’ saqwi u ebda uzu iehor ma seta’ jsir jew jista’ jsir jekk mhux bhala tali u cioe’ ghall-koltivazzjoni, u ebda tigdid ghal skop divers ma huwa konfigurabbli;

Illi l-intimati mill-bidu nett tad-detenzjoni taghhom sal-gurnata tallum, qatt ma uzaw il-fond fin-numru 3, St James Street, Siggiewi, skond l-identita' specifikata u unika tieghu ta' raba' saqwi, billi bi ksur ta' l-artikolu 4:2d tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba', il-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, dan ir-raba' dejjem baqa' ma jinhadimx.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti bir-rispett jitolbu illi dan il-Bord joghgbu jiddikjara l-intimati naqsu mill-obbligu taghhom skond il-ligi li jahdmu r-raba fin-numru 3, St James Street, Siggiewi u jawtorizza lir-rikorrenti sabex jirriprendu il-pussess tal-imsemmi fond b'tali raba' fih u ghan dan il-ghand jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-istess.

Ra r-risposta ta' l-intimati pprezentata fit-28 ta' April 2004 fejn esponew:

Illi preliminarjament l-intimati jeccepixxu r-res gudikata stante illi l-meritu ta' din il-kawza gja gie deciz definittivament permezz ta' sentenza moghtija minn l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Settembru 2002 fil-kawza fl-ismijiet "Carmelo u Maria Lourdes Cassar vs Carmel u Josephine Camilleri" Rikors numru 11/B/1997 fejn inter alia dik l-Onorabbli Qorti ddecidiet billi tichad it-talbiet tar-rikorrenti odjerni.

Illi fil-meritu t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi mhux minnu illi l-esponenti kisru l-kundizzjonijiet tal-qbiela u mhux minnu li huma mhux qed juzaw l-art skond id-destinazzjoni taghha.

Ra d-digriet tieghu li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-PL Anthony Mifsud.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Semgha x-xhieda tal-partijiet.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Semgha t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ikkunsidra:

1. B'sentenza tas-17 ta' Novembru l-Bord cahad l-eccezzjoni tar-res indicata billi f'dan il-kaz qed jigi allegat non uso u mhux bdil ta' destinazzjoni u f'kaz ta' dubju l-gudikant ma ghandux jilqa' eccezzjoni bhal din.

2. Bejn il-partijiet kien hemm diversi proceduri ohra u wara li ddecieda f'kap ghalih l-eccezzjoni tar-res indicata l-Bord ser jidhol fil-meritu tar-rikors.

3. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nikola Said tat-13 ta' Ottubru 1961 Nazzarena u Anna xebbiet ahwa Farrugia krew lill-intimat Carmelo Camilleri:

> "il-gardina tal-laring u tal-lumi bla dominazzjoni s-Siggiewi, Saint James Street numru tlieta (Nru 3) tikkonsisti f'zewg kwartieri, b'kamra u ohra fuqha u b'daqsxejn ta' gorbog tal-kejl superficjali komplessiv ta' cirka keltejn u nofs raba' (Tom.0.0.2 ½)........."

Il-kirja saret ghall-tnax-il sena u l-kerrej illum intimat seta':

> *"jibni a spejjez tieghu fuq il-parti ta' barra tal-gardina lilu lokat, garage jew kwalunkwe bini iehor li joghgbu, taht l-obbligu pero' illi kwalsiasi xorta ta' bini li huwa jaghmel, ghandha meta tispicca l-lokazzjoni jibqa' 'a favur ta' l-imsemmija Farrugia, jew successuri taghhom minghajr ebda kumpens ta' xorta" (fol 3-4).*

Il-kirja baqghet tiggedded.

4. Fit-23 ta' Awissu 1973 l-imsemmija ahwa Farrugia bieghu lir-rikorrenti Maria Lourdes Cassar nee' Micallef il-fond permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nikola Said. Fil-kuntratt ma jinghadx li l-fond hu suggett ghall-kirja (fol 5-6).

5. B'sentenza tad-29 ta' April 1977 il-Bord iddecieda *"li r-raba' tal-fond in kwistjoni huwa saqwi u ghalhekk fit-termini tal-ligi, t-talba tar-rikorrenti (Cassar) ma tistax tigi milqugha".* It-talba kienet il-htiega ghall- bini.

6. Fit-18 ta' Ottubru 1991 l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ikkonfermat dik is-sentenza, ikkonfermat li r-raba' hu saqwi u ma jistax jintalab ghall-bini u li ma kien hemm xejn hazin li raba baghali jigi mibdul mill-kerrej f'raba' saqwi.

7. Sar rikors quddiem il-Bord fit-22 ta' April 1997 fuq il-kawzali ta' ksur ta' kondizzjonijiet tal-kirja u li l-intimati mhux qed juzaw l-art skond id-destinazzjoni taghha. Il-Bord (diversament presedut) cahad it-talba tar-rikorrenti fil-25 ta' Mejju 2001 u dik is-sentenza giet konfermata fit-30 ta' Settembru 2002:

> *"Illi ghalkemm din il-Qorti sabet inkonsistenzi f'dik il-kirja enfasi minn procedura ghal ohra, pero' jidhrilha li fakulta espressa biex jigi erett kull xorta ta' bini giet effettivament moghtija mill-awturi ta' l-appellanti, jigifieri s-sidien attwali tal-gardina (Cassar), ghal fini ta' abitazzjoni beda jsehh sa mill-bidunett tal-kirja, il-kunsens tacitu f'forma ta' akkwiexxenza da parti tas-sid jirrizulta li kien hemm, li l-appellanti wkoll kienu pjenament edotti minn dan l-istat ta' fatt u anke huma baqghu, imqar jekk biss ghal zmien limitat, jaccettaw il-qbiela taht dan l-istat ta' fatt......"*

8. Ir-rikorrenti tghid li l-fond hu raba’ saqwi u l-intimati ghamluh residenzjali. Taghti deskrizzjoni tal-fond u tghid li l-intimati akkwistaw minghand il-Knisja ta’ Malta bicca art, sar xi bini fiha u taf li hemm *“idahhlu f’xi garage, idahhlu xi karozza”.*

9. L-intimat ighid li joqghod fil-fond flimkien ma’ martu u zewg uliedu. Mistoqsi jekk juzahx ghal xi haga ohra wiegeb:

> *“Ma nuzah ghal xejn jien, hemm noqghod go fih ..... Jiena hemmhekk krejtu biex noqghod fih” (fol 78).*

10. Mart l-intimat tigi oht ir-rikorrenti. Tghid li meta zzewget baqghet toqghod ma’ ommha, u Anna Farrugia kritilhom il-fond *“b’residenza u biex nahdmu s-sigar”.* Meta kien diga’ mikri l-fond, ir-rikorrenti, li kienet tiehu hsieb Farrugia, ghamlet ricevuta f’isem is-sid.

L-intimata izzid dwar il-fond:

> *“Noqghodu ahna hemm...... u fiha s-sigar u l-kwartier ta’ gewwa hawwilnieh kollu ahna u anke fuq barra wkoll rrangajna xi sigra ghax bajtar niexef kien hemm”.* Hemm sigar *“tal-lumi, tal-laring u tar-rummien .... il-post l-ilma jidhol, ghandna s-sieqja barra u jidhol minn gos-sieqja ghal gol-giebja .... Giebja kbira u ghandna bir iehor fuq gewwa taht il-post.....”*

11. Fir-rapport taghhom il-periti wara li ghamlu analizi ta’ dak kollu li gie sottomess waslu ghall-konluzzjoni li *“il-porzjonijiet tal-gardina fejn jista’ attwalment jinhadem bejn l-istess sigar qieghed jigi mahdum sewwa u skond is-sengha”.* Hemm is-sigar, hemm il-bjar li jintuzaw. Il-periti gharrfu l-Bord li f’dawn l-inhawi tas-Siggiewi hemm sistema li biha l-Gvern jghaddi l-ilma minn taht l-art biex tintuza ghat-tisqija, proprju kif tghid l-intimata. Ma ngiebet l-ebda prova dwar non uso tal-fond.

> 12. Kif inhu mfassal ir-rikors, qed tintuza l-ewwel sentenza kontra t-tieni sentenza. Dawn jorbtu z-zewg postijiet. L-ewwel wahda qed tikkwalifika r-raba bhala saqwi u t-tieni qed tiddikjara u tichad li l-intimati kisru l-kondizzjonijiet tal-qbiela u li biddlu d-destinazzjoni tal-fond. Ir-rikorrenti qed jistriehu biss fuq l-ewwel sentenza.
>
> 13. Il-Bord ikkunsidra s-sentenzi moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell flimkien mar-rapport tal-Periti flimkien mal-provi mressqa u jasal ghall-konkluzzjoni li l-kawzali tan-non uso ma gietx pruvata.
>
> Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti; l-ispejjez bhal dawk diga' decizi fuq l-ewwel eccezzjoni jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet bit-tama li wara kwazi tletin sena ta' qrati l-ahwa jaslu ghal ftehim.**"**

Kontra din is-sentenza appellaw ir-rikorrenti. L-aggravju baziku taghhom hu fis-sens illi trattasi ta' raba' saqwi, l-uzu mill-intimati kellu jkun dak ghall-kultivazzjoni ta' prodotti agrikoli tipici u mhux bhala gardina ghas-sigar tac-citru. Fuq din il-proposizzjoni taghhom ir-rikorrenti jippretendu illi la l-fond lokat ma ntuzax ghal dan l-iskop, allura l-kawzali taghhom tan-non-uzu kellha tregi;

Biex jigi determinat jekk din il-proposizzjoni hix wahda ta' sustanza jinhass opportun li jigu brevement elenkati l-antecedenti li taw lok ghall-kawza:-

(1) Bi skrittura ta' ftehim tat-13 ta' Ottubru 1961 (fol. 3) l-allura sidien tal-fond kienu kkoncedew bi qbiela lill-intimat "il-gardina tal-laring u tal-lumi" fis-Siggiewi. Skond din l-istess skrittura l-affitwarju nghata l-fakolta li jikkostruwixxi fuq il-parti ta' barra tal-gardina;

(2) B’ kuntratt tat-23 ta’ Awissu 1973 (ara kopja a fol. 5) l-appellanti Maria Lourdes Cassar, allura xebba Micallef, akkwistat b’ xiri din il-gardina;

(3) Fl-1974 l-istess appellanti inizzjat proceduri quddiem il-Bord biex tirriprendi l-gardina ghax riedet tibni fuqha. Il-Bord bis-sentenza tieghu tad-29 ta’ April 1977, konfermata in sede Appell fit-18 ta’ Ottubru 1991, iddetermina li la r-raba’ kien saqwi, it-talba kellha tigi michuda;

(4) Jirrizulta li r-rikorrenti ghamlu tentattiv iehor biex jiehdu lura l-fond mikri billi pproponew azzjoni ohra ta’ ripreza bazata fuq il-kawzali illi l-intimati kissru l-kundizzjonijiet tal-kirja u mhux juzaw l-art skond id-destinazzjoni taghha. Ghal darb’ ohra r-rikorrenti baqghu sokkombenti bid-decizjoni tal-Bord tal-25 ta’ Mejju 2001, konfermata mill-Appell fit-30 ta’ Settembru 2002;

Premess dan il-kwadru kronologiku tal-fatti, jidher li fl-izvolgiment ta’ l-argoment kollu taghhom l-appellanti jitilqu mill-punt tas-sentenza, ghal liema saret referenza hawn fuq taht numru (2), biex jaffermaw u jsostnu illi la dik is-sentenza stabbilit illi l-fond kien “raba’ saqwi” dik id-determinazzjoni tieghu, b’ dik is-sentenza, immetaformizzat in-natura tal-fond minn “gnien” ghal “raba’” bil-konnotati kollha li din il-kelma ggib maghha skond it-tifsira lilha moghtija bl-Artikolu 2 tal-Kapitolu 199;

Bir-rispett dovut, din il-Qorti ma tistax taccetta dan l-ispropozitu in kwantu l-oggett tal-kirja ma taghmlux is-sentenza imma dak li kien fl-intendiment tal-partijiet kontraenti meta kkonkludew il-ftehim. F’ dan il-kaz kirja ta’ gardina tal-laring u tal-lumi. Fil-verita, is-sentenza tal-Bord u tal-Qorti ta' l-Appell ma eskludewx dan, izda llimitaw ruhhom, fil-fattispeci ghal kunsiderazzjoni dwar jekk il-fond kienx saqwi, o meno. Dan ghal finijiet ta’ l-ezami tal-kawzali kif proposta. L-inferenza li allura ghogobhom jigbdu l-appellanti illi bhala “raba’”, l-art kellha tintuza ghal kultivazzjoni ta’ prodotti agrikoli tipici, mhix

hlief konkluzjoni gratuwita li ma ssib ebda riskontru fir-realta ta' l-affitt kontrattwali intiz ghat-tkabbir u kura tas-sigar, u li dwarhom, l-allura sidien il-fond irrizervaw id-dritt ta' l-ispezzjoni "biex jaccertaw ruhhom li s-sigar qeghdin ikun kurati u li l-imsemmi Camilleri (l-affitwarju) ma jkunx qieghed jittraskurahom" (ara patt numru 6 ta' l-iskrittura ta' ftehim tat-13 ta' Ottubru 1961);

Ferma din l-osservazzjoni, il-fatti attendibbli juru illi l-allegazzjoni ta' l-appellanti tan-non-uzu tal-fond mill-appellat mhix hlief asserzjoni bla bazi, nieqsa minn kull konvinciment ghall-akkoljiment tat-talba tar-ripreza u tar-revoka miltuba tad-decizjoni tal-Bord;

Ibda biex, minn imkien mill-provi l-appellanti ma rnexxielhom jiddemostraw, anke minimament, illi kien hemm abbandun ta' l-uzu fiz-zmien statutorjament stabbilit fl-Artikolu 4 (2) (d) tal-Kapitolu 199. L-allegazzjoni taghhom, imbaghad, hi newtralizzata minn provi ohra. Sinjifikanti fosthom, il-verbal ta' l-access tal-periti tal-Bord fejn dawn espressament ikkonstataw illi s-sigar fil-gardina kienu qed jigu ndukrati sew u msoqqija kif imiss. Mhux dan biss. Huma rrilevaw ukoll illi l-porzjonijiet tal-gardina fejn jista' attwalment jinhadem bejn l-istess sigar "qieghed jigi mahdum sewwa u skond is-sengha". Dawn il-verifiki ma humiex indikattivi li l-gardina thalliet abbandunata jew mhux konformi ghal dik l-utilizzazzjoni specifika disposta fil-kuntratt ta' ftehim u in relazzjoni ghal kapacita produttiva insita fiha. La dan hu hekk l-appellanti ma jistghux jivvantaw ruhhom minn dak il-principju dottrinali estratt mill-insenjament tal-**Laurent** ("**Principii di Diritto Civile**", Vol. XXV para. 26) li jghid illi "*non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone*". (Ara **Kollez. Vol. XXXIV P I p 165 u Vol. XLII P I p 328**);

Fil-kumpless il-Qorti hi sodisfatta, bhal Bord qabilha, li l-kawzali dedotta ma tirrizultax ipprovata u ghandha tigi skartata. Similment huma bla ebda fondament is-

sottomissjonijiet maghumla lil din il-Qorti bl-appell interpost.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tirrespingi l-appell u tghaddi biex tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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