MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2009

Appell Civili - Ghawdex Numru. 28/2004/1

Peter Paul Buttigieg

vs

Peter Meilak

Il-Qorti,

Fis-6 ta’ Novembru, 2008, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **“**Il-Qorti,
>
> Rat l-Avviż li permezz tiegħu l-attur talab lill-konvenut jgħid għaliex m’għandux ikun ikkundannat minn din il-Qorti jiżgombra, previa okkorrendo d-dikjarazzjoni li l-porzjon art magħrufa bħala “Ta’ Ton” fil-kuntrada magħrufa “Tat-Toċċ” sive “Tas-Simar” fil-limiti tal-Qala,

Għawdex tal-kejl verjuri, u li mtiss mill-grigal ma' Triq Ta' Simar, u mill-irjieh l-oħra ma' beni ta' terzi mhux magħrufa lill-attur, kif tidher murija aħjar delineata bil-kulur aħmar fuq l-annessa pjanta markata dokument A, illi hija mikrija lilek versu l-qbiela ta' sitt liri maltin (Lm6.00,0) fis-sena, ma hijiex tintuża minnek prinċipalment għal skopijiet agrikoli iżda għall-insib tal-għasafar u tajr ieħor, u illi għalhekk il-kirja tiegħek ma hijiex protetta ai termini tal-Att dwar it-tiġdid Ta' Kiri ta' Raba, Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll illi l-istess kirja ġiet terminata bis-saħħa tal-ittra interpellatorja tat-3 ta' Settembru 2004, u tal-ittra uffiċjali tal-1 ta' Ottubru 2004, inti tiġi kkundannat sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilek prefiss minn din il-Qorti inti tiżgombra definittivament minn dan ir-raba u tħalli l-pussess liberu u vakanti tiegħu favur l-attur.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra interpellatorja tat-3 ta' Settembru, 2004 u dik uffiċjali tal-1 ta' Ottubru 2004, kontra tiegħek, u bl-inġunzjoni tal-konvenut għas-subizzjoni illi għaliha minn issa jinsab imħarrek.

Bir-riserva ta' l-azzjoni għad-danni eventwalment spettanti lill-attur in vista tal-okkupazzjoni illegali u kontinwata tiegħek ta' dan ir-raba.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li eċċepixxa illi:

1. Illi preliminarjament il-konvenut jeċepixxi n-nuqqas ta' kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti stante li kif iddikjara l-istess attur fl-avviż ippreżentat minnu l-konvenut għandu titolu ta' qbiela fuq ir-raba magħrufa bħala "Ta' Ton" limiti tal-Qala, Ghawdex tal-kejl ta' ċirka elf erba' mija sitta u disgħin punt sebgħa metri kwadri (1,496.7 m.k.) u għaldaqstant huwa l-Bord li jirregola l-Qbejjel għall-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna li jista' jieħu konjizzjoni tat-talba ta' l-attur.

2. illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni preliminari, it-talbiet attriċi huma infondati fid-dritt u fil-fatt u dan peress li l-konvenut sa minn meta ħa r-raba bi qbiela, dejjem utilizża dan ir-raba għal skopijiet agrikoli.

3. salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-digriet tagħha tas-7 ta' Ottubru 2005 li bih innominat lill-espert agrikolu Anthony Borg biex jirrelata dwar il-kundizzjoni ta' l-art mertu tal-kawża u safejn din l-istess art hija koltivabbli.

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess espert tekniku, ppreżentata fid-9 ta' Awissu 2006 u maħlufa fil-5 ta' Diċembru 2007, flimkien mar-risposti għad-domandi in eskussjoni li sarulu in segwitu għall-istess rapport.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti.

Semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri rispettivi.

Rat il-verbal tagħha tas-19 ta' Gunju 2008 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża ta' żgumbrament li qed jagħmel l-attur kontra l-konvenut, peress illi jikkontendi illi huwa qed jokkupa l-fond indikat fl-Avviż mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, wara li l-kirja ta' l-art *de quo* ġiet terminata permezz tal-*congedo* li ngħata bl-ittri ndikati fl-Avviż.

Il-konvenut fl-ewwel lok jeċċepixxi l-inkompetenza ta' din il-Qorti *ratione materie*, għax jippretendi illi l-kirja ma ġietx itterminata, billi hjia protetta bil-liġi li tirregola t-tiġdid tal-kiri tar-raba (Kap. 199).

L-ewwel kompitu ta' din il-qorti huwa għalhekk li tiddetermina x'kienet in-natura tal-kirja mogħtija lill-konvenut. Filwaqt illi l-attur qed isostni li din kienet biss kirja ta mansab u għalhekk mhux protetta b'din il-liġi, l-konvenut jinsisti illi huwa kera biċċa raba tajba għall-koltivazzjoni u l-mansab huwa kien għamlu f'parti żgħira li kienet blat u ma tinħadimx.

L-espert tekniku, wara aċċess li żamm fuq il-post, seta' jikkonstata illi l-art in kwistjoni tikkonsisti f'żewġ ħbula, wieħed tajjeb għall-koltivazzjoni u l-ieħor le. Huwa ddeskrivihom b'dan il-mod:

"*Il-parti ta' l-art immarkata bħala 'a' fuq il-pjanta riferita hawn fuq, hija fit-total tagħha blat (garigue) għajr għal roqgħa żgħira ħamrija ta' ċirca ħames metri kwadri miżrugħa bit-tewm. Waqt dan l-aċċess ġie nnotat illi fit-tarf ta' fuq ta' dina l-parti 'a', li jiġi fuq in-nofsinhar (south) ta' l-art, hemm mansab illi, kif kien jidher fil-preżent m'huwiex jintuża. Ma' dan il-mansab kien hemm ukoll dura li jidher li tagħmel parti minn dan il-mansab li huwa mmarkat bl-isfar fuq il-pjanta.*" [1]

Rigwardanti l-parti l-oħra.. dan il-ħabel ġie nnotat illi jiġi taħt is-sies blat fit-tul tiegħu fuq il-ġemb tan-nofsinhar (south) u li taħt dan is-sies fl-art in kwistjoni kien hemm numru ta' siġar li prinċipalment kienu : tnejn tat-tin kbar u waħda żgħira, tlieta tal-ħawħ u tnejn tal-għajnbaqar ta' circa erba' snin. Kien hemm ukoll sitt dwieli, tlieta tar-rummien, tnejn ta' l-isfejġel, tnejn tan-naspli u lewża morra kollha ta' daqs medju u żgħir. Ġie nnotat mis-sottoffirmat illi dan il-ħabel raba' 'b' fuq il-pjanta huwa kollu raba' li, għalkemm ma jidhirx li huwa fond mill-ħamrija minħabba t-topografija, huwa maħdum tajjeb bi prodotti agrikoli li kienu jitkabbru ġo fih. Ġie nnotat illi dawn il-prodotti

[1] Ara pjanta a fol. 47 tal-process

kienu jikkonsistu f'irqajja ta' basal, ħarġa piżelli, ftit ful u tewm u ħarġa ġmiela ta' ful miżrugħ frisk…" [2]

Mistoqsi in eskussjoni jekk il-parti tar-raba li fiha l-ħamrija, kemm iqisha tajba għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri jew dwieli, l-espert tekniku wieġeb : "*Jekk ir-raba in ġenerali wieħed jikklassifikah f'erba' kategoriji: fqir ħafna, fqir, tajjeb jew tajjeb ħafna, jiena nikklassifika dan ir-raba in kwistjoni bħala tajjeb, il-għaliex meta sar l-aċċess il-prodotti ma kienux batuti*." [3]

Mistqosi jekk dan ir-raba, meħud bħala entita' waħda,, huwiex prinċipalment użat għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, l-espert tekniku wieġeb: "*meta wieħed jikkonsidra li f'dan il-każ, ħamsin fil-mja ta' l-art in kwistjoni hija blat u ħamsin fil-mija huwa raba, ma nistax ngħid li la huwa prinċipalment jinħadem, l-anqas li prinċipalment huwa blat*."

Madankollu l-Qorti tħoss illi ġialadarba anke fil-parti li hija blat hemm roqgħa ta' ħames metri kwadri li hija wkoll koltivabbli, jista' jingħad illi l-art de quo bħala entita' sħiħa tista' titqies bħala prinċipalment koltivabbli. Il-fatt illi s-siġar misjuba fuq il-post għandhom ċerta maturita', jikkonferma illi dawn ma ġewx imħawla għall-okkażżjoni, sempliċement biex jimpressjonaw lill-espert tekniku, imma li kien ilhom hemm għal ċertu żmien, u x'aktarx minn meta l-konvenut ħa f'idejh din ir-raba fl-1997.

Mill-provi prodotti mill-kontendenti imbagħad jirriżulta illi Maria Buttigieg, oħt l-attur, li kienet tagħmel ir-riċevuti dwar l-art in kwistjoni lill-konvenut, f'isem ommha li ma kienitx taf tikteb, stqarret illi r-raba kienu tawhielu biex tinħadem, u taf li l-konvenut kien attwalment qed jaħdimha.[4]

---

[2] ara rapport peritali a fol 45
[3] a fol. 63
[4] ara depżizzjoni tagħha a fol 13 - 14 .

Ir-riċevuti minnha rilaxxjati lill-konvenut isemmu biss "*biċċa raba*" mingħajr ma jispeċifikaw għal x'hiex kienet qed tinkera din ir-raba.[5] Il-konvenut ikkonferma illi huwa ħa r-raba *de quo* biex jaħdimha, kif fil-fatt għamel, imma peress illi kien hemm parti minnha ma tinħadimx, talab il-permess biex jagħmel mansab ġo din il-parti, u omm l-attur qaltlu li, billi r-raba kien f'idejħ, seta jagħmel li jrid.[6] L-attur stess ma tantx seta' jagħti ħjiel dwar din il-kwistjoni, għaliex meta l-art ġiet imwellija lill-konvenut, huwa kien għadu imsiefer.

F'tali ċirkostanzi ma jirriżultax illi l-attur irnexxielu jipprova illi l-art in kwistjoni kienet ġiet mikrija lill-konvenut bħala mansab u mhux bħala art agrikola, u għalhekk il-kirja ma setgħetx tiġi terminata sempliċement b'avviż ta' terminazzjoni, għaliex hemm il-protezzjoni pprovduta bil-Kap. 199.

Għaldaqstant tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut dwar il-inkompetenza ta' din il-Qorti *ratione materie* u tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kawża.

L-ispejjeż ikunu a karigu ta' l-attur."

Bl-appell tieghu minn din is-sentenza r-rikorrenti jobbjetta b'mod generali illi l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament skorrett tal-provi u ta' l-ipotesi tal-ligi applikabbli. Fl-ispecifiku, u apparti aspetti ohra minnu mqanqla, l-istess rikorrenti jinsisti illi la r-raba' *de quo* inkera ghal skop ta' insib l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddikjara l-inkompetenza taghha;

Ma jidherx li ghandu jkun kontrovers illi l-kuntratt ta' kiri ta' raba' hu forma partikulari ta' dik il-lokazzjoni kodicistika li

[5] Dok. PM 1, 2, 3 u 4 a fol. 23 - 26
[6] ara depożizzjoni tiegħu a fol,. 87

ghandha b’oggett il-godiment ta’ haga produttiva. Anke jekk mhux espressament, dan hu sew inferit mill-Artikolu 1577 tal-Kodici Civili. Huwa, imbaghad, fil-Kapitolu 199 tal-Ligijiet li jigu rintraccjati l-elementi li jservu biex jikkomponu l-kiri ta’ raba’ agrikola, l-aktar mill-estrazzjoni tad-definizzjoni tal-kelma “raba'” f’dan l-istess Kapitolu;

Naturalment, mhux kull raba’ li jinkera ghandu b’oggett it-tgawdija ta’ haga produttiva ghax jista’ jaghti l-kaz li r-raba’ jkun inkera ghal xi skop iehor li ma tkunx il-produzzjoni tieghu. Jinghad, difatti, illi “ghal finijiet tad-definizzjoni dak li jghodd hu l-iskop principali tal-kiri, tant illi anke raba’ fil-kampanja li hi verament ghalqa hi eskluza jekk, per ezempju, l-iskop principali tal-kiri ma tkunx il-kultivazzjoni tal-prodotti agrikoli izda l-mergha ta’ annimali”. Ara “**Carmelo Bugeja -vs- Giovanni Pace**”, Appell Civili, 28 ta’ Frar, 1969;

Jinzel minn dan illi ghall-fini li wiehed jikkwalifika n-natura ezatta ta’ kuntratt bhal dan, konsiderazzjoni importanti trid tinghata lill-volonta` negozjali li tohrog mill-kontenut tal-konvenzjoni bejn il-partijiet in relazzjoni ghall-iskop persegwit minnhom. Jekk minn dan l-istharrig jemergi illi r-raba’ koncess bi tgawdija u versu korrispettiv ikun wiehed suxxettibbli ta’ kultivazzjoni, kuntratt bhal dan jannovera ruhu fid-definizzjoni moghtija mil-ligi specjali fil-Kapitolu 199. Kollox, s’intendi, hu dipendenti mill-valutazzjoni tal-provi fil-kaz partikolari. Dan ukoll, b’rabta mal-kwestjoni centrali tal-kompetenza o meno tal-Qorti adita;

In mertu ghal din l-introduzzjoni qasira ma jkunx inopportun illi jigu replikati certi konsiderazzjonijiet li ghamlet din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imhallef Joseph Said Pullicino in re: “**Angelo Attard -vs- Giammari Attard**”, 28 ta’ Ottubru, 1994, ben nota ghall-Imhallef sedenti li f’dik il-kawza kien jippatrocina lill-konvenut:-

(1) “Biex tasal ghal gudizzju taghha fuq l-eccezzjoni ta’ l-inkompetenza sollevata mill-konvenut, il-Qorti jehtiegilha tistabilixxi l-uzu li ghalieh giet mikrija l-ghalqa. L-‘uzu’ skond il-Kodici Civili hu dak miftiehem fil-kuntratt jew fin-nuqqas ta’ dan, l-uzu hu dak li jista’ jigi prezunt mic-cirkustanzi”;

(2) Fil-kaz ta’ determinazzjoni tad-destinazzjoni bazata fuq il-presunzjoni, “il-Qorti ghandha tinvesti *inter alia* x’seta’ kien l-oggett tal-kirja u l-professjoni tal-konduttur, ghalkemm dawn ic-cirkustanzi jistghu jkunu tant varji li ma jistghux jigu preveduti bil-ligi u ghalhekk ma tistax tigi dispensata fil-materja s-sagezza u l-esperjenza tal-gudikant. Jekk il-Qorti wara li tezamina l-fatturi relattivi ghal kaz in ispecje tasal ghal konkluzjni li l-fond ghalkemm materjalment huwa ghalqa, pero` kien inkera ghal skop iehor li ma ghandux x’jaqsam ma’ biedja ... il-fond ma ghandux jitqies bhala rustiku u kompetenti biex jiehu konjizzjoni ta’ talba ghar-ripresa ta’ pussess ma jkunx il-Bord li Jirregola l-Kiri ta’ Raba’ **(Vol. XLII P I p 764**)”;

(3) “Din il-prova ta’ l-iskop divers minn dak li ghalih ir-raba’ ordinarjament u naturalment jigi mikri, tispetta lil min jallegaha – cioe l-attur. Trid tkun prova konkluziva u univoka u fil-kaz ta’ konflitt serju fil-provi, id-dubju ghandu jmur favur l-uzu rustiku tal-fond”;

Premess dan, jinghad bi twegiba ghas-sottomissjonijiet ta’ l-appellanti dan li jsegwi:-

(1) Fl-ewwel lok il-kwestjoni ma kienet timporta ebda divergenza dwar it-titolu fil-konvenut. Anzi, hu mill-istess attur pacifiku fil-korp ta’ l-Avviz illi dan it-titolu hu wiehed ta’ kera. Jikkonsegwi illi l-argoment li jittanta jaghmel l-appellanti f’dan il-kuntest ma jistax hlief jitqies superfluwu;

(2) Ugwalment, hi wkoll zejda kull referenza ghall-gurisprudenza li ssoffermat fuq it-tematika tal-“kera” b’rabta mal-gurisdizzjoni. Dan ghaliex dak li kellu jigi mistharreg u accertat f’dan il-kaz kien unikament dak jekk,

in bazi ghan-natura u d-destinazzjoni tar-raba', l-ewwel Qorti kienetx il-foro kompetenti ghad-determinazzjoni tal-kontroversja;

(3) Fil-valutazzjoni tal-mertu din il-Qorti hi sodisfatta illi l-Qorti ta' l-ewwel istanza sewwa ddecediet. Ir-rizultanzi probatorji stabbilew illi l-ftehim lokatizju kien dak li l-ghalqa giet koncessa lill-konvenut "biex tinhadem" (ara xhieda ta' Maria Buttigieg, oht l-attur, a fol. 13). Dan, incidentalment, hu bil-kontra ta' dak allegat mill-attur fl-Affidavit tieghu (fol. 38) illi ohtu qaltlu li r-raba' gie moghti ghall-insib. L-istess provi jidentifikaw ukoll illi l-ghalqa tikkonsisti nofsha blat minghajr hamrija u in-nofs l-iehor raba' kkoltivat "mahdum tajjeb bi prodotti agrikoli li kienu jitkabbru go fih". Ara rapport ta' l-espert tekniku Anthony Borg a fol. 44. Fuq il-parti blatija l-konvenut jammetti li ghamel mansab li hu uza ghal sena wahda. Mill-kumplament, hadem ir-raba', naddafha u bena l-hitan. Ara d-deposizzjoni tieghu in kontro-ezami a fol. 87;

(4) Minn dan kollu konsiderat l-ewwel Qorti sewwa rragonat illi l-oggett principali tal-kirja ma kienx l-insib, anke jekk mhux eskluz li f'parti mill-ghalqa li hi blat kien ghal zmien isir l-insib. U la dan huwa hekk, in bazi ghall-osservazzjonijiet superjorment maghmula, l-mertu ma kienx jinkwadra ruhu fil-kompetenza tal-Qorti ordinarja.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata li laqghet l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza *ratione materie*, bl-ispejjez kontra l-attur appellanti.

< Sentenza Finali >

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