MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2009

Appell Civili - Ghawdex Numru. 2/2001/1

Vivien armla tal-Markiz Anthony Cassar Desain; Mark Cassar De Sain, Jason Cassar De Sain, Rachel Cassar De Sain Carmelo *sive* Lino u Christine konjugi Delia; l-istess Lino Delia oltre li f'ismu proprju jidher ukoll bhala mandatarju ta' Nathalie mart Paul Savill minnu divorzjata, Rose Marie mart Lawrence Savill minnu divorzjata, Lawrence Cassar Desain Viani u b'digriet tal-14 ta' Ottubru 2005 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Vivien armla tal-Markiz Anthony Cassar Desain, Mark Cassar Desain, Jason Cassar Desain, Rachel Cassar Desain, Carmelo *sive* Lino u Christine konjugi Delia, l-istess Lino Delia oltre li f'ismu propju jidher ukoll bhala mandatarju ta' Nathalie mart Paul Savill minnu divorzjata, Lawrence Cassar Desain, Michael Cassar Desain, Anne mart il-Perit Mario Said minnu legalment separata, Veronica mart Bernard Von Brockdorff, u l-istess Bernard von Brockdorff stante l-mewt ta' Rose Marie Savill fil-mori tar-rikors;
Michael Cassar Desain; Anne mart il-Perit Mario Said minnu legalment separata; Veronica mart Bernard Von Brockdorff u l-istess Bernard von Brockdorff

L-Onorevoli Magistrat Dottor Dennis Montebello u b'nota pprezenta fl-14 ta' Settembru 2006 Mario Gauci assuma l-atti tal-kawza flimkien mar-rikorrenti l-ohra (fol.148)

vs

Carmel Vella

Il-Qorti,

Fit-2 ta' Ottubru, 2008, il-Bord dwar Kontroll ta' Kiri ta' Raba' (Ghawdex) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Bord,
>
> Ra ir-rikors prezentat fit-18 ta' April 2001 u li permezz tieghu r-rikorrenti ppremettew u talbu:
>
> Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji u jikru lill-intimat porzjon mill-art maghrfua bhala 'Tal-Fart' fil-limiti tax-Xewkija, Ghawdex, bil-kejl ta' cirka sittax-il tomna jew verjuri pari ghal sbatax-il elf, disa' mija u erbgha u tmenin metri kwadri (17,984 m.k.) konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' Alfred Spiteri, punent in parti ma' beni ta' Ganni Cauchi u in parti ta' ohrajn u mil-lvant ma beni ta' Pinu Vella jew is-succesuri tieghu fit-titolu, u dan versu l-qbiela ta' tmien liri Maltin (Lm8.00) fis-sena li jithallas fil-hmistax (15) ta' Awissu ta' kull sena b'lura.
>
> Illi din l-art kienet lokata unikament sabiex tintuza ghal skopijiet agrikoli.
>
> Illi l-intimat naqas li juza l-istess art ghall-ghanijiet imsemmija u halliha mhix kultivata ghal zmienijiet ferm itwal mit-terminu stabbilit bil-Ligi.

Illi inoltre l-intimat qieghed juza l-istess art ghal skopijiet ohra ghajr dawk miftehma.

Illi inoltre l-intimat arreka hsarat fl-istess art u dan ghal diversi ragunijiet inkluz bill hatt il-hitan tas-sejjieh u halla ohrajn jiggarfu, tefa' kwantitajiet ta' materjal fl-istess art, ghamel xogholijiet ta' skavazzjoni u ghamel xoghol ta' kostruzzjoni kollox minghajr il-permess tar-rikorrenti.

Illi barra minn hekk l-esponenti jinhtiegu l-istess art ghal skopjiet agrikoli sabiex tigi kkultivata mir-rikorrenti Magistrat Dr. Dennis Montebello.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex prevja l-likwidazzjoni tal-kumpens talvolta dovut lill-intimat, jawtorizzahom sabiex ma jgeddux din il-kirja fl-iskadenza li jmiss u konsegwentement jirriprendu l-pussess tal-istess art.

Ra r-risposta prezentata fl-24 ta' April 2001 (fol. 10) minn Carmel Vella fejn eccepixxa :-

1. Illi l-allegazzjonijiet, kif kontenuti fir-rikors huwa infondati fid-dritt u fil-fatt u dana peress illi r-raba' in kwistjoni dejjem gie ikkultivata ghal skopjiet agrikoli u m'huwiex minnu illi l-intimat ghamel hsara f'dan ir-raba billi twettaq dak li r-rikorrenti qieghdin jallegaw fir-rikors li huwa ghamel;

2. Illi fil-fatt l-intimat la halla hitan jiggarrfu, la ghamel xi skavazzjonijiet u lanqas ghamel xi xogholijiet li jistghu b'xi mod jiggustifikaw r-ripresa tal-istess raba mir-rikorrenti;

3. Illi dana r-raba' huwa fonti importanti tal-ghexien tal-intimat u tal-membri tal-familja tieghu u jekk it-talba tar-rikorrenti ghar-ripressa ta' dana r-raba' tigi milqughha, il-*hardship* tal-intimati u tal-membri tal-familja tieghu tkun ferm aktar min dik tal-Magistrat Dennis Montebello.

Ra r-risposta ulterjuri prezentata fl-4 ta' Gunju 2007 (fol. 190) li permezz taghha l-intimat eccepixxa li ghalkemm il-kirja hi wahda, il-proprjeta' hi diviza bejn ir-rikorrenti. Kompla jsostni li llum m'huwiex cert kull parti mis-sidien kemm ghandu mill-art bhala proprjeta' u lanqas jista' jkun jaf l-aggravji li ngiebu fir-rikors promotur ghal liema parti tat-territorju jirriferu biex ikun jista' jiddefendi ruhu. Ir-rikors jikkonsisti f'kumulu ta' azzjonijiet u ghalhekk huwa null.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha.

Rat il-verbal tas-seduta tal-11 ta' April 2008 (fol. 235) minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza, b'dan li kien giet iffissat access ghas-6 ta' Gunju 2008. Dakinhar l-access ma kienx sar u minflok sar fit-12 ta' Settembru 2008. Ghall-access kien prezenti r-rikorrent Magistrat Dr. Dennis Montebello, u ghall-intimat deheru Publius Vella (iben l-intimat) u Zakkarija Grech assisti mill-avukat Dr. Albert Camilleri.

1. Il-fatti tal-kaz huma s-segwenti:-

a. Ir-rikorrenti Mario Gauci, il-familja Cassar Desain u l-Magistrat Dr. Dennis Montebello huma kull wiehed proprjetarji ta' porzjon mill-art maghrufa bhala Tal-Fart, limiti tax-Xewkija, Ghawdex. Waqt l-access li sar fil-post fit-12 ta' Settembru 2008, il-Magistrat Dr. Dennis Montebello ndika fuq il-pjanta a fol. 68 kif l-art hi maqsuma bejn it-tlett sidien. Originarjament l-art kollha kienet proprjeta' tal-familja Cassar Desain.
b. L-art hi mqabbla lill-intimat li ddikjara li ilu jahdimha ghal dawn l-ahhar hamsa u sebghin (75) sena.
c. Bi skrittura li saret fl-10 ta' April 1989 (fol. 69), l-inkwilin u r-rikorrent Magistrat Dr. Dennis

Montebello ftehemu li parti mill-art li kien xtara minghand il-familja Cassar Desain tigi rilaxxata lura lilu. Din il-porzjon tal-art, murija bil-kulur ahmar fil-pjanta a fol. 68[1], ghaddiet fil-pussess tas-sid.

d. Bi skrittura datata 8 ta' Settembru 2006 (fol. 146), il-familja Cassar Desain ftehemu mal-Magistrat Dr. Montebello li f'kaz ta' ezitu favorevoli f'dawn il-proceduri *"….is-sidien, sakemm sa dakinhar ma jkun hemm hadd minnhom interessat huwa stess li jahdem tali porzjoni, ser jikkoncedu u minn issa jikkoncedu lil, hawn taht iffirmat, Magistrat Dr. Dennis Montebello, id-dritt li jahdem huwa stess l-imsemmija porzjoni u dan bil-kundizzjoni li l-istess porzjoni tintuza esklusivament ghal skopijiet ta' biedja jew agrikoltura u bil-kundizzjoni illi l-istess Magistrat Montebello ikun obbligat li jerga jirrilaxxja l-pussess ta' l-istess porzjoni a favur is-sidien fi zmien sitt xhur minn meta jigi interpellat bil-miktub ghal daqshekk."*.

e. Permezz ta' dawn il-proceduri s-sidien iridu jiehdu lura l-pussess tar-raba' mqabbla lill-intimat ghal dawn ir-ragunijiet:-

1. L-art ma nhadmitx mill-kerrej ghaz-zmien kontemplat mil-ligi;
2. Uzu tal-art ghall-skop differenti minn dak li ghalih inghatat b'kirja;
3. Il-kerrej ikkaguna hsara fl-istess art, billi *"hatt il-hitan tas-sejjiegh u halla ohrajn jiggarfu, tefa' kwantitajiet ta' materjal fl-istess art, ghamel xogholijiet ta' skavazzjoni u ghamel xoghol ta' kostruzzjoni kollox minghajr il-permess tar-rikorrenti."*;
4. Ir-rikorrent Magistrat Dr. Dennis Montebello ghandu bzonn ir-raba' ghall-uzu personali tieghu.

2. Jibda biex jinghad li fir-rigward tar-rikors prezentat minn Carmel Vella fis-26 ta' Settembru 2005, m'hemmx iktar x'jinghad ghaliex wara l-

[1] Fil-pjanta a fol. 67 giet indikata bin-numri 1 u 2.

mewt ta' Rose Marie Savill saret it-trasfuzjoni tal-gudizzju. Inoltre, wara li Mario Gauci xtara parti diviza mir-raba' oggett ta' dawn il-proceduri, hu sar parti f'dawn il-proceduri[2].

3. Ghal dik li hi risposta ulterjuri prezentata mill-intimat fl-4 ta' Gunju 2007 (fol. 190), hu minnu li mill-provi rrizulta li r-rikorrenti m'humiex koproprjetarji tal-art, in kwantu hi maqsuma fi tlett porzjonijiet divizi bejn Mario Gauci, il-familja Cassar Desain u l-Magistrat Dr. Montebello. B'daqshekk ma jfissirx li ma jistghux jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja. Kuntrarjament ghal dak li jsostnu l-intimati jirrizulta mill-atti l-porzjon art li hi proprjeta' ta' kull wiehed mit-tlett sidien. Il-kirja hi wahda u r-rikorrenti qeghdin, fost'affarijiet ohra, isostnu li hemm nuqqasijiet min-naha tal-intimat li jaghtihom id-dritt li ma jgeddux il-kirja. Il-Bord mhux qieghed jara li hemm xi kumulu ta' azzjonijiet, imma pjuttost kumulu ta' ragunijiet fost dawk elenkati fl-Artikolu 4(2) tal-Kap. 199 u li minhabba fihom ir-rikorrenti qeghdin jitolbu r-ripreza tal-pussess tar-raba'. M'hemm xejn fil-ligi li jipprekludi talba simili bazata fuq kumulu ta' ragunijiet (ara f'dan is-sens sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Philip Cutajar et vs Giuseppa Attard** deciza fil-5 ta' April 2006[3]). Din l-eccezzjoni hi ghalhekk minghajr bazi.

Waqt l-access li sar mill-Magistrat sedenti, Publius Vella u Zakarija Grech bdew isostnu li f'dawn il-proceduri ma gietx inkluza l-art kollha mqabbla lill-intimat, ghaliex fejn illum hemm villa (proprjeta' ta' terzi) parti minn dan il-fond (fejn hemm it-terrazin) hu nkluz fil-kirja li ghandu l-intimat. Pero' provi dwar dan ma tressqux u l-Bord hu tal-fehma li l-intimat kellu bizzejjed zmien biex iressaq id-difiza u l-provi li ried.

---

[2] Ara nota prezentata fl-14 ta' Settembru 2006 a fol. 148.
[3] Ara wkoll sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Baronessa Adriana Testaferrata Abela et vs Joseph Azzopardi** deciza fit-12 ta' Lulju 2007.

4. Fir-rigward tal-kawzali li l-intimat:-

(a) Ma wzax l-art ghal skopijiet agrikoli ghal zmenijiet iktar minn dawk kontemplati mil-ligi;
(b) Qieghed juza l-art ghal skopijiet ohra;

ma tressqux provi sodisfacenti li jistghu jwasslu lill-Bord ghall-konvinciment morali li dak li qeghdin isostnu r-rikorrenti hu minnu; *"r-raba' jrid ikun qed jinhadem b'mod accettabbli, fis-sens li jkun qed jigi sfruttat ghal skop agrikolu b'mod regolari u b'mod li wiehed jistenna minnu xi prodott. Mhux li jsir xi uzu marginali minnu ghall-agrikoltura u dan biss bhala paraventu ghal skop principali iehor li ghalih verament ikun qed jigi utilizzat*" (**Carmela Aquilina et vs Teresa Magro et** – Qorti ta' l-Appell – 25 ta' Gunju 1996). F'dan il-kuntest l-oneru tal-prova hu fuq sid il-kera. Il-fatt li l-intimat hu ragel anzjan u ma jiflahx jahdem ir-raba' u qal li ilu snin twal ma jmur fir-raba', b'daqshekk ma jfissirx li r-rikorrenti ssodisfaw l-oneru tal-prova. Il-gabilott ma jkun qieghed jaghmel xejn hazin jekk jinkariga lill-haddiehor biex jahdimlu r-raba' fl-interess tieghu. B'daqshekk ma jfissirx li r-raba' ma kienx qieghed attwalment jinhadem.

5. Dwar **il-bzonn ta' sid il-kera sabiex ir-raba' tintuza personalment minnu ghal skopijiet agrikoli** (Artikolu 4(2)(a) tal-Kap. 199), il-Bord jirrileva li:-

a. Fil-mori ta' dawn il-proceduri (kuntratt tal-11 ta' Lulju 2002 atti nutar Dr. John Gambin – fol. 149) Mario Gauci xtara porzjon mill-art[4] minghand il-familja Cassar Desain. In kontro-ezami[5] spjega li x-xoghol tieghu hu ta' *restaurant manager*; *"L-art jiena xtrajtha minghand il-familja Cassar Desain biex ingawdiha jiena u l-familja tieghi….. Ghandi wkoll hafna hbieb u jiena nitla' hemmhekk. Jiena u*

[4] Sitt elef mitejn u erbgha u sittin metri kwadri (6,264mk).
[5] Seduta tat-22 ta' Gunju 2007.

huti dilettanti wkoll ta' l-insib. Jiena nikkonferma illi kien hemm okkazjoni fejn cempilt lill-Avukat Albert Camilleri u tlabtu biex jara kif jista' jaghmel u jikkonvinci lill-klijenti tieghu biex forsi jirrilaxxawli l-art lura ghaliex jiena xtaqtha biex ukoll mmur nuzaha ghall-insib ghaliex Malta qed johdulna kullimkien." (fol. 193). Min-naha l-ohra fl-affidavit qal li x-xoghol tieghu huwa wiehed *"….stagjonali. Ghalhekk kif tghaddi l-qilla tas-sajf ….. jiena ikolli hafna hin liberu li fih nista'* ***niddedika ruhi ghall-biedja*** *specjalment fix-xitwa."*. Kompla jghid li l-kuntratt ta' impjieg li ghandu jaghlaq f'April 2007 u *"…wara dik il-gurnata ikolli futur incert ghal dak li jirrigwarda xoghol."*. Din l-incertezza jidher li spiccat ghaliex Mario Gauci xehed fis-seduta tat-22 ta' Gunju 2007 li kien jahdem bhala manager tar-restaurant Peperoncinco. Dan apparti l-fatt li l-Bord mhuwiex konvint li kif qal Mario Gauci, li hu stess ikkonferma li ma jahdimx raba' (fol. 193), kien ser jiddedika ruhu ghal biedja. Ghalkemm hu minnu li parti mill-art li hi proprjeta' ta' Gauci ma tistax tinhadem ghaliex blat (fatt konstatat mill-Bord waqt l-access tat-12 ta' Settembru 2008), b'daqshekk ma jfissirx li ma kellux l-oneru li jressaq provi sodisfacenti li l-kumplament tal-art proprjeta' tieghu li tista' tintuza ghal skop agrikolu iridha biex jaghmel uzu minnha ghalhekk.

b. Mill-iskrittura ezebita a fol. 146 u anke mill-atti tal-kawza, ma jirrizultax li xi hadd mill-familja Cassar Desain ghandu bzonn jiehu lura l-pussess tar-raba' ghal skopijiet agrikoli. Anke r-rikorrent Magistrat Dr. Montebello kkonferma: *"irrid inzid ma' l-affidavit li ghal dak li jirrigwarda l-porzjon illi ghadha tar-rikorrenti Desain, dana b'arrangament maghhom jekk jiehdu l-pussess din se nahdimha jien."* (seduta tat-2 ta' Gunju 2006 – fol. 116).

F'dan ix-xenarju l-Bord hu tal-fehma li l-azzjoni tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi fuq din il-bazi. Hu biss ir-rikorrent Magistrat Dr. Montebello (proprjetarju ta' dik il-parti tar-raba' murija bin-numru 1-4 fil-

pjanta a fol. 67) li bhala sid tal-porzjon li hi proprjeta' tieghu jista' jinghad li qieghed jitlob lura l-pussess tal-art ghal skopijiet agrikoli. Fil-parti tal-art li dan ir-rikorrent ha lura minghand il-kerrej wara l-ftehim li sar fl-10 ta' April 1989, hawwal id-dwieli (ara ritratti a fol. 74 - kif ikkonstatata l-Bord waqt l-access li sar fit-12 ta' Settembru 2008). Hu jrid li jiehu lura l-pussess tar-raba' li hi proprjeta' tieghu (dawk murija bin-numru tlieta u erbgha fil-pjanta a fol. 67) sabiex fihom ikun jista' jkabbar l-attivita' ta' vitikultura li bhalissa qieghed jezercita fil-parti tar-raba' li qeghda fil-pussess tieghu. F'dan il-kuntest il-Bord m'ghandux dubju li dan ir-rikorrent issodisfa dan il-bzonn, fis-sens li:-

(a) Ir-ripreza hi mehtiega ghal skopijiet agrikoli;
(b) Irid ir-raba' ghall-uzu personali tieghu;

Hu veru li l-Magistrat Dr. Montebello xehed li jrid ir-raba' mhux ghaliex *"….ha jkun fonti importanti ghall-ghixien tieghi, pero' ha jkun fonti sabiex nkun nista' nghin ruhi bil-prodotti li nkabbar jien."* (fol. 158)[6]. Kompla jzid ighid li b'iktar raba' jkun jista' *"….nestendi d-dwieli ezistenti ghall-estensjoni naturali taghhom, imbaghad hemm zewg ghelieqi qishom separati ohrajn illi ghad irrid nara jekk nuzahomx biex inkabbar izjed dwieli jew ghal xi prodotti ohrajn."* (fol. 160). Madankollu l-Bord ma jqiesx li t-talba ta' dan ir-rikorrent hi kapriccjuza u ntiza biss bhala xi *messa in scena* biex isib skuza biex icahhad lill-kerrej mir-raba'. Ftit tax-xhur ilu dan ir-rikorrent irtira biz-zmien mix-xoghol, u ghandu kull dritt li jitlob li jiehu raba' lura ghal bzonn personali tieghu sabiex ikun jista' jkabbar id-delizju tieghu; *"ghandi bzonnha mhux ghall-qliegh, ghad-dhul imma* ***bhala parti mill-passatemp tieghi u biex nghin lili nnifsi meta nkun irtirat****, fi zmien xahar iehor"* (fol. 158). Spjega wkoll li l-prodott li jiehu mill-art ma jbieghux, *"….izda nikkonsma dak li nipproduci u*

[6] Seduta tas-26 ta' Ottubru 2006.

nipproduci kwantitajiet ghal tnejn (2) minn nies u biex naghti lill-hbieb tieghi.”. Dawn il-fatti kif dikjarati mir-rikorrent Magistrat Montebello ma jnaqqsu xejn mill-fatt li hu jrid ir-raba’ ghal *“skopijiet agrikoli”*. Certament, u f’dak li qal m’hemm xejn li jista’ jnaqqas il-verosimiljanza tal-verzjoni moghtija minnu.

Pero’ mhux l-istess jista’ jinghad fir-rigward tar-rikorrenti Mario Gauci u l-familja Cassar Desain in kwantu l-provi li ressqu ma jissodisfawx lill-Bord li r-raba’ jriduha sabiex jahdmuha personalment jew ghal xi membru tal-familja. Il-kawzali tal-bzonn ghall-uzu personali hi bazata fuq il-premessa li r-rikorrenti *“….. jinhtiegu l-istess art ghal skopijiet agrikoli sabiex tigi kkultivata mir-rikorrenti Magistrat Dr. Dennis Montebello.”* (fol. 2). Pero’ dan ir-rikorrent hu biss sid ta’ porzjon tar-raba’ mqabbla lill-intimat, mentri t-talba tar-rikorrenti hi sabiex jirriprendu l-pussess tar-raba’ kollha. Sabiex setghu jirnexxu f’dan ir-rigward kull wiehed mir-rikorrenti (cjoe’ Mario Gauci, il-familja Cassar Desain u l-Magistrat Montebello) kellhom jaghtu prova li jridu lura r-raba’ sabiex personalment jaghmlu uzu minnha ghal skopijiet agrikoli, gialadarba kull wiehed minnhom hu sid ta’ parti diviza mir-raba’ mqabbla lill-intimat. Il-kirja hi wahda u m’huwiex possibbli li ssir talba biex tittiehed minghand il-kerrej biss parti mir-raba’ li tkun imqabbla. F’dan ir-rigward issir riferenza ghas-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell[7] fil-kawza **Raymond Scerri et vs Maria Assunta Muscat et** deciza fit-13 ta’ Settembru 2007[8]. Ghalkemm mill-ottika procedurali t-talba tar-rikorrenti hi wahda regolari in kwantu qeghdin jitolbu li jirriprendu l-pussess tar-raba’ kollha u mhux ta’ parti minnha, dan il-fatt wahdu m’huwiex bizzejjed. F’dan il-kuntest il-Bord lanqas ma jikkunsidra li fil-

[7] Imhallef P. Sciberras.
[8] *“Ma jistax ikun dubitat illi jekk ir-raba’ bhala proprjeta’ hu divizibbli u allura minhabba din l-istess natura legali taghha l-kirja ma tistax, merament bil-volonta unilaterali tas-sid jew sidien, tigi skomposta f’tant kirjiet.”*.

fattispecjie ta’ dan il-kaz ir-rikorrenti, jew uhud minnhom, jistghu jinvokaw l-Artikolu 4(3) tal-Kap. 199[9], li jidher li hu rimedju *per via di eccezione* ghad-disposizzjoni tal-kerrej. Wiehed irid jiftakar li azzjoni simili hi ntiza sabiex sid il-kera ma jgeddidx il-kirja u b’hekk jiehu lura l-art kollha. Anke jekk wiehed kellu jargumenta li din id-disposizzjoni qeghda tippostula sitwazzjoni fejn Bord jaghti l-fakolta’ lis-sid li jiehu lura l-pussess ta’ parti mir-raba’ imqabbel, ma jfissirx b’daqshekk li l-bzonn ta’ wiehed biss mis-sidien ghal parti tar-raba’ proprjeta’ tieghu hi bizzejjed ghal finijiet tal-Artikolu 4(2)(a) tal-Kap.199. Il-kaz taghna m’huwiex wiehed fejn ir-rikorrenti huma koproprjetarji tal-art imqabbla lill-intimat, f’liema eventwalita’ r-ragunament kien ikun differenti.

6. Ghal dik li hi l-kawzali dwar **hsara**, rilevanti huma dawn il-brani mir-rapport tekniku li ghamlu l-membri teknici tal-Bord:

“Dan pero’ ma jiggustifika b’ebda mod in-nuqqas ta’ attenzjoni ghaz-zamma tajba tal-hitan, li jisseparaw il-hbula parallellament ghal contours, fejn dawn ifungu ta’ hitan ta’ lqugh (‘retaining walls’), li ***s-sottofirmati rawhom fl-access fil-maggor parti taghhom imwaqqghin,*** *ghax, b’hekk, zgur li l-propjeta’ giet zvalutata konsiderevolment, peress li kull fejn jaqa hajt minn dawn, apparti milli tintilef il-hamrija, jigri wkoll li jintilef parti apprezzabbli mill-ispazju arabbli, li jkun hemm fl-ghalqa ta’ fuq, minn fejn ikun tnaqqas, u anke fil-parti t’isfel, fejn ikun waqa go fiha borg, imhallat b’gebel u hamrija.”*.

“…..jekk l-intimat hass il-bzonn li jzid il-kapacita’ tal-hazna tal-ilma, li kien hemm f’dan ir-raba’, zgur

---

[9] *“Meta parti biss mir-raba’ tkun mehtiega ghal xi wiehed mill-iskopijiet imsemmija fil-paragrafu (a) jew fil-paragrafu (b) tas-subartikolu (2) ta’ dan l-artikolu u l-kejl tal-bqija ta’ daik l-art teccedi 1124 metru kwadru, il-kerrej jista’ jitlob lill-Bord u l-Bor ghandu jordna illi l-kirja tigi mgedda relattivament ghal bqija tar-raba’, taht dawk il-kondizzjonijiet kif il-Bord, wara li jiehu kont tal-kondizzjonijiet ta’ l-ahhar kirja ta’ qabel, jista’ jidhirlu xieraq li jistabilixxi.”*.

li dan hu messu ghamlu billi, l-ewwelnett, zamm fi stat tajjeb il-bir, li kellu ga ezistenti fil-post, u mhux hallih, kif, fil-fatt, jirrizulta li ghamel, jiddeterjora tant li ma jistghax jintuza……" (fol. 29).

F'dan il-kuntest il-principji li jirrizultaw mill-provvedimenti tal-ligi huma li:-

- Il-kerrej ghandu obbligu li jinqeda bil-haga mikrija u jahdem ir-raba' bhala missier tajjeb tal-familja (Art. 1554 u 1555 tal-Kodici Civili) u m'ghandux jinqeda biha b'mod li jista' jgib hsara lil sid il-kera;
- Iwiegeb ukoll ghal *"…tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu."* (Artikolu 1561 tal-Kodici Civili);
- Il-kerrej ghandu l-obbligu li f'gheluq il-kirja jirritorna l-haga mikrija fi stat tajjeb;
- L-obbligazzjoni li ghandu l-kerrej li jirritorna lura l-haga fi stat tajjeb, hemm ukoll l-obbligu li *"….li jikkunsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna."* (Artikolu 1126 tal-Kodici Civili).
- *"Il-ligi hi severa ma min jitraskura l-obbligu li jzomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-hitan tar-raba ghax hi konxja mill-importanza taghhom ghall-preservazzjoni tal-hamrija u bhala lqugh ghall-elementi. Timponi ghal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima ta' l-evizzjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu"* (**Carmela Aquilina vs Tereza Magro** deciza fil-25 ta' Gunju 1996[10]).

Jibda biex jinghad li l-Bord m'huwiex sodisfatt li tressqu xi provi fis-sens li fil-kostruzzjoni tal-giebja (xoghol li ma tkomplix minhabba l-oggezzjoni tas-sidien tal-kera u llum il-gurnata fejn kien qieghed isir dan l-izvilupp hu raba'), il-gabillott ghamel xi hsara fir-raba'. Lanqas ma jirrizulta li saret xi hsara ghaliex il-gabillott ghamel kamra fir-raba'. L-

[10] Ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Imhallef P. Sciberras) fil-kawza **Joseph Zerafa vs Toni Casha** deciza fl-10 ta' Mejju 2006.

istess jinghad fir-rigward tar-rampi li hemm minn habel ghall-iehor, u li minn dak li ra l-Magistrat sedenti qeghdin iservu bhala mezz ta' dhul minn habel ghall-iehor. Il-Bord ma jqiesx li l-formazzjoni ta' dawn ir-rampi jistghu jikkwalifikaw bhala nuqqas kontemplat fl-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199.

Waqt l-access li sar fit-12 ta' Settembru 2008, il-Magistrat sedenti seta jara b'ghajnejh li l-hitan tas-sejjiegh li jisseparaw il-hbula differenti tal-ghalqa mertu tal-kawza tista' tghid li l-parti l-kbira taghhom huma mgarrfa u ftit li xejn ghadu jidher minnhom[11]. Hitan tas-sejjiegh li jservu wkoll ghal konservazzjoni ta' hamrija u ilma. Publius Vella (iben l-intimat) u Zakkarija Grech (mizzewweg lit-tifla tal-intimat), bdew isostnu li dan gara ghaliex l-ilma tax-xita ma kellux fejn imur meta s-sid tal-kera waqqaf lill-kerrej milli jkompli bix-xoghol tal-bir. Ghalkemm wiehed jista' jaqbel li meta r-raba' tkun imtarrga (bhal dan il-kaz) il-probabilita' hi li hitan tar-raba' ser ihossu iktar l-impatt tal-ilma, b'daqshekk ma jfissirx li m'ghandiex issir tiswija tal-hitan mill-kerrej. Inoltre l-intimat xehed[12] li *"…dawn dejjem hekk kienu u ahna dejjem pruvajna nirrangawhom sakemm kienu ihalluna s-sidien."* (fol. 169). Il-Bord ma jaqbilx u anzi fil-post jirrizulta xenarju differenti. Ghalkemm il-wicc tar-raba' hu nadif u llum il-gurnata jidher li l-intimat (jew ahjar Publius Vella u Zakkarija Grech) qieghed jiehu hsieb ir-raba', il-Bord m'huwiex sodisfatt li matul is-snin saret manutenzjoni fil-hitan tar-raba'. L-oneru tal-prova li l-hitan *"dejjem hekk kienu"* (verzjoni tal-intimat) kienet tinkombi fuq il-kerrej. Prova li ma saritx u f'kull kaz hu ferm inverosimili mehud in konsiderazzjoni li mill-provi rrizulta li din ir-raba' ilha snin twal fid-detenzjoni ta' l-intimat[13] u qablu ta' missieru. Dan apparti l-fatt li

---

[11] Waqt l-access il-Magistrat sedenti ha ritratti li juru d-diversi hbula (ara CD ezebit fl-atti).

[12] Ara affidavit a fol. 166.

[13] L-intimat xehed: *"Din ir-raba ilhu fil-pussess tieghi fuq hamsa u sebghin (75) sena. Hdimtu ma' missieri meta kien ghadu haj u komplejt nahdmu wara l-mewt tieghi"* (affidavit tat-22 ta' Settembru 2005 a fol. 166).

in kontro-ezami (seduta tas-6 ta’ Gunju 2007) l-intimat qal: *“Mistoqsi kemm ilu jinzel fir-raba’ in kwistjoni, nghid illi ilni madwar ghoxrin (20) sena.”* (fol. 191). Il-fatt li jkun hemm xi parti mill-hitan tar-raba’ li jaqghu minhabba l-ilma tax-xita ma jfissirx b’daqshekk li l-kerrej m’ghandux obbligu li jirrangahom. Ix-xoghol ta’ tiswija tal-hitan kienet tispetta lill-kerrej. Il-Bord japprezza li l-estensjoni tal-hitan tas-sejjiegh li hemm m’hijiex zghira u l-fatt li r-raba’ hi mtarrga jista’ jwassal biex ikun hemm bzonn ta’ iktar xoghol minhabba l-ilma tax-xita, pero’ din m’hijiex xi skuzanti ghall-obbligu li ghandu l-kerrej. Il-hsara li saret lanqas ma tista’ tigi kwalifikata bhala xi hsara zghira. Izjed ma thalla zmien ighaddi minghajr ma jsir xejn iktar is-sitwazzjoni marret ghall-aghar. Il-gabillott irid japprezza li ghandu f’idejh proprjeta’ ta’ haddiehor u ghandu dmir li jiehu hsiebha bhal kieku kienet tieghu. Il-fatt li l-qliegh wara li jinqatghu l-ispejjez jistghu ma jkunux kbar hafna (kif jidher li hi f’dan il-kaz f’raba’ li hi baghli) m’hijiex xi gustifikazzjoni ghall-gabillott sabiex ihalli l-hitan jiddeterjoraw u jibqa’ jhares. Inoltre, l-Bord lanqas mhu sodisfatt mit-tezi li dik il-hsara kollha saret ghaliex sid il-kera kien oggezzjona li l-kerrej jaghmel bir f’parti mir-raba’. Il-Bord m’ghandux dubju li kemm ilha fis-sehh din il-kirja, il-kerrej ma zammx il-hitan tar-raba’ fi stat tajjeb u t-traskuragni tieghu waslet biex issir hsara li hi lampanti fis-sens li kif irrelataw il-membri teknici tal-Bord il-parti kbira taghhom huma llum imgarrfin. Hsara li certament ma tistax tigi kwalifikata ta’ importanza zghira, u dan ukoll fuq valutazzjoni tar-rapport li sar mill-membri teknici tal-Bord.

Ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jaqta’ u jiddeciedi l-kawza billi ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija qieghed:-

1. Jichad l-eccezzjoni li nghatat fir-risposta ulterjuri prezentata mill-intimat.

2. Jichad l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimat in kwantu ghar-ragunijiet fuq moghtija hemm lok li l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti skond l-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 minhabba l-hsara fil-hitan tar-raba' u l-bir. Ghall-finijiet ta' zgumbrament il-Bord qieghed jiffissa terminu ta' sittin (60) gurnata mil-lum. Peress li t-talba tar-rikorrenti giet milqugha fuq il-bazi tal-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 m'hemmx lok li jigi ffissat xi kumpens ghal xi benefikati agrikoli (ara Artikolu 4(4) u (5) tal-Kap. 199).

Spejjez kontra l-intimat.**"**

L-intimat appella minn din is-sentenza bl-aggravji f'dawn it-termini:-

(1) Trattasi li r-raba' hu diviz bejn diversi sidien ir-rikorrenti ma setghux jitolbu r-ripresa tieghu qisu territorju wiehed u komuni "*quid unum*". Huwa jispjega dan l-aggravju bil-motiv illi tonqos fir-rikorrenti l-konkorrenza tar-rekwiziti ghalbiex tirnexxi l-azzjoni kollettiva skond l-Artikolu 161 (3) tal-Kapitolu 12 u kif imfisser fis-sentenzi anterjuri kopjuzi minnu citati;

(2) L-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kapitolu 199 ghandu jigi interpretat fis-sens illi l-kerrej mhux tenut li jsewwi u jzomm fi stat tajjeb il-hitan hlief fejn is-sid ikun impona kondizzjoni espressa illi l-kerrej jkun obbligat li jsewwi l-hitan. F'kull kaz, u bhala stat ta' fatt, huwa kien jaghmel kull sajf ir-ripar tal-hitan bejn kull habel tar-raba' billi jtella' l-gebel li jkun waqa' minnu bl-iskoll ta' l-ilma tax-xita. Barra minn dan lanqas ma kienet tezisti l-hsara kbira li dwarha kkummenta l-Bord;

Bl-ewwel motiv ta' aggravju ta' indoli procedurali l-appellanti jippretendi, b'sostenn ta' l-eccezzjoni ulterjuri tieghu quddiem il-Bord illi r-rikors promotur huwa null ghaliex jikkonsisti minn kumulu ta' azzjonijiet. L-appellanti jaccetta illi r-rabta li sostantivament tghaqqad flimkien lir-

rikorrenti u lilu hi dak tal-kirja unika tar-raba' fl-estensjoni kollu taghha. B'danakollu, hu jissottometti illi ghal finijiet processwali r-rikors mhux biss kien jeskludi li setghet tikkonkorri c-cirkostanza ta' fatt specjali ghal wiehed jew l-iehor mir-rikorrenti, ghax zied jaggungi illi r-rikorrenti xjentement irredigew l-att promotur taghhom b'mod li jimmaskeraw il-fatt li kien hemm cirkostanzi ta' fatt specjali differenti fil-kaz tar-rikorrenti;

In-natura processwali tar-rapport ta' kera ggib, in kap ghal kontroversji relattivi ghall-istess rapport, ukoll dik diretta biex l-istess rapport ma jiggeddidx, illi legittimat biex jipproponi l-azzjoni huwa l-lokatur. Fejn jitratta minn diversi lokaturi ta' l-istess bicca raba' b'kera unika d-decizjoni mitluba fil-gudizzju minnhom propost ma jistax ikollu effett li jipproduci l-effett mixtieq jekk mhux fil-konfront ta' kull wiehed minnhom in kwantu jinsabu marbuta flimkien mir-rapport uniku, sew sostanzjali, sew processwali. Id-duttrina procedurali, in partikolari dik Taljana, tiddefinixxi din il-qaghda fejn diversi sidien ikunu f'sitwazzjoni ta' komproprjeta` bhala wahda ta' "*litisconsorzio necessario*". Ara artikolu 102 tal-Kodici ta' Procedura Taljana. Dan taghmlu biex tikkontradistingwi din il-qaghda minn dik ta' l-artikolu 103 sussegwenti li jitratta minn "*litisconsorzio facoltativo*". Incidentalment, dan l-ahhar artikolu msemmi jikkorrispondi ghall-Artikolu 161 (3) tal-Kodici ritwali taghna, li dwaru jinsab spjegat illi dan "espressament jipprovdi mhux bisss ghal kaz meta jkun hemm aktar minn attur wiehed, izda jahseb ukoll ghall-possibilita` ta' process wiehed, mibdi b'citazzjoni wahda, minn zewg atturi jew aktar, u li jkunu jirrigwardaw aktar minn kawza wahda." Ara "**Joseph Zarb *et* -vs- L-Awtorita` ta' L-Ippjanar**", Appell, 8 ta' Gunju, 2001;

Dan premess, jinghad illi l-Artikolu 103 predett tal-Kodici ta' Procedura Taljan jikkontempla "*non soltanto il litisconsorzio facoltativo proprio, quando fra piu` cause proposte esiste connessione per l'oggetto e per il titolo, ma anche il litisconsorzio facoltativo cosidetto improprio, quando piu` cause presentino, anche solo in parte,*

qualche questione, la cui soluzione sia necessaria per la decisione”;

B’mod aktar dirett u mill-qrib ghal kwestjoni prezenti jemergi b’riflessjoni mill-“**Commentario breve al Codice di Procedura Civile**” ta’ **Carpi, Colesanti** u **Taruffo**, Ed. Cedam, 2004, pagna 471 illi fejn fil-gudizzju koncernanti c-cessazzjoni tal-kuntratt ta’ affitt jezistu pluralita` ta’ sidien, “*occorre distinguere l’ipotesi in cui questi siano divenuti titolari di parti indistinte o quote ideali del fondo affittato da quelle in cui essi siano invece divenuti titolari di parti distinte e divise dal medisimo fondo; mentre la prima concreta un’ ipotesi di litisconsorzio necesario, trattandosi di un rapporto unico con pluralita` di parti e non potendo la situazione giuridica unica, consistente nella cessazione o nella permanenza dell’unico contratto, sussistere nei confronti di alcuni soggetti e non nei confronti di altri, la seconda da luogo, invece, ad un ipotesi di litisconsorzio facoltativo, potendo ciascuno dei proprietari far valere un diritto indipendente ed autonomo relativamente alla porzione del fondo ricevuto”* (**Cassazione, sena 1981, Numru 1577**);

Tradott dan li nghad ghal kaz konkret ma jistax ikun dubitat illi ghalkemm jistghu apparentement jezistu pluralita ta’ kawzi processwali xindibbli, l-appellati kienu legittimati jressqu l-azzjoni taghhom flimkien ghax apparti li huma miranti ghall-identiku rizultat ghac-cessazzjoni tat-tigdid tal-qbiela, id-decizjoni li tinghata anke dwar wahda mill-kawzi, ghalkemm formalment wahda, tiddefinixxi l-kawza jew il-kawzi l-ohra maghqudin flimkien. L-ewwel aggravju qieghed konsegwentement jitqies insostenibbli;

It-tieni motiv ta’ aggravju avvanzat jolqot il-mertu tal-kawzali tal-hsarat u tal-ksur tal-kondizzjonijiet li dwarha l-Bord dehrlu, fuq il-fatti valutati, li kienu jezistu l-presupposti tal-vjolazzjoni tad-dixxiplina normattiva fit-termini ta’ l-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kapitolu 199. Proprju, f’dan l-artikolu l-ligi tiprospetta diversi cirkostanzi ta’ inadempiment da parti ta’ l-affittwarju li kull wahda

minnhom kapaci twassal biex is-sid jirrifjuta li jgedded il-qbiela u jinsisti ghall-isfratt tal-gabillott mir-raba'. Skond il-fehma tal-Qorti, l-ipotesijiet ta' inadempiment prevvisti mid-disposizzjoni ma jridux ikunu ta' importanza skarsa. Naturalment, il-gravita ta' l-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeci singolari ta' kull kaz partikolari in kwantu mhux possibbli li wiehed ifassal gwidi generali li jghoddu indistintement ghal kazijiet kollha;

Issa ma jistax ikun negat illi fost l-obbligi generali imposti mill-Kodici Civili fuq l-affittwarju hu kompriz, anke bhala konsegwenza naturali tat-tehid in lokazzjoni tar-raba', l-obbligu li jikkostudixxi kif jixraq il-haga mikrija, ossija, fil-kaz ta' raba', li jaghmel dik l-attivita` necessarja ghall-ahjar manutenzjoni tar-raba', sew redditizja bid-debita kultivazzjoni, sew fl-istruttura shiha taghha, kompriz l-integrita` tal-hitan li jiccirkondawha;

Fuq din l-ahhar osservazzjoni hi t-tezi ta' l-appellanti illi hu ma kienx responsabbli mit-tiswija tal-hitan ghaliex il-kuntratt originarju ta' l-affitt ma kienx jahseb espressament ghal kondizzjoni konsimili, u la dan kien hekk, l-inkombenza ta' dik it-tiswija kienet fuq sid ir-raba'. Wiehed jifhem illi din it-tezi qed tigi propunjata biex tinnewtralizza jew tpaci dik l-inkombenza l-ohra dettata mill-Kodici Civili fl-Artikolu 1561 illi trid li "l-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu". Kif taraha din il-Qorti, ankorke dan huwa hekk, il-kerrej, li wkoll b'obbligu kien tenut juza u jikkonserva l-haga *uti bonus paterfamilias*, ma jistax javvalla ruhu mill-eccezzjoni *inademplenti non est ademplendum* biex jiggustifika n-nuqqas tieghu ta' dan l-istess obbligu. *Multo magis*, imbaghad, fejn hu jkun baqa' passiv u ma jkunx ezercita ruhu biex igieghel lil sid ir-raba' biex dan jezegwixxi r-riparazzjonijiet ta' certa entita` hu, u a spejjez tieghu. Dritt dan koncess lilu minn disposizzjonijiet varji taht il-Kodici Civili. Ara Artikoli 1541 u 1543, fost ohrajn;

Apparti dan, hi wkoll tezi ohra ta’ l-appellanti illi f’kull kaz dik it-hsara fil-hitan hi wahda *de minimis* u fiz-zgur mhux ta’ l-entita` deskritta mill-Bord fid-decizjoni tieghu. Ukoll dwar dan il-punt il-prova oggettiva li taghmel ir-relazzjoni tal-membri teknici tal-Bord a fol. 26 *et sequitur* tal-process ma ssostnix din it-tezi. Pjuttost, il-kuntrarju hu l-kaz ghax minn din l-istess relazzjoni huma sew delinejati b’mod partikolareggjata l-entita` tal-hsarat fir-raba’ *de quo* u n-nuqqas ta’ attenzjoni da parti ta’ l-appellanti ghal konservazzjoni ta’ l-istruttura funzjonali tal-hitan cirkondanti. Ukoll dan l-aggravju ma jisthoqqlu ebda akkoljiment;

Gjaladarba din il-Qorti qed tasal ghall-istess konkluzjoni li wasal fiha l-Bord mhux il-kaz li toqghod tinoltra ruhha fl-aggravji ta’ l-appellanti sottomessi bl-appell incidentali in mertu ghal kawzalitajiet ta’ l-abbandun u tal-bzonn, in kwantu dan ikun biss semplici ezercizzju akkademiku u xejn aktar.

Ghal motivi kollha predetti u dawk l-ohra tal-Bord dwar il-Kontrol ta’ Kiri ta’ Raba’ din il-Qorti qed tichad l-appell, tikkonferma s-sentenza appellata, b’dan li ghal fini ta’ l-izgumbrament ta’ l-appellanti mir-raba’ qed tipprefiggi t-terminu ta’ xahrejn mil-lum. L-ispejjez ta’ dan l-appell jitbatew mill-appellanti.

< Sentenza Finali >

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