MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2011

Appell Civili Numru. 9/1999/2

Avviz Numru: 9/1999

Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Anna Maria Spiteri Debono proprju u bhala prokuratrici ta' ohtha Karen Preziosi

vs

Joseph Fenech u b'digriet tal-14 ta' Dicembru 1999 il-gudizzju kien trasfuz f'isem Dolores Fenech bhala kuratrici ta' zewgha Joseph Fenech u b'nota tat-18 ta' Ottubru 2004 assumiet l-atti Dolores Fenech *stante* l-mewt ta' Joseph Fenech fil-mori tar-rikors.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Illi fil-15 ta' Dicembru 2010 il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ppronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord

Ra r-rikors promutur:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-art maghrufa bhala “Tar-Ras” limiti ta’ Marsaxlokk, liema art hija tal-kejl ta’ cirka tmienja u ghoxrin tomna [28 tomna];

Illi r-rikorrenti kienu taw l-art imsemmija fuq qbiela lil Lonzu Fenech permezz ta’ skrittura datata 17 ta’ Gunju 1987 [dokument “A”] u sussegwentement din ir-raba’ giet imdawwra fuq iben Lonzu Fenech u cioe’ fuq l-intimat skont skrittura datata 10 ta’ Settembru, 1987 [document “B”];

Illi dina l-art hija mqabbla ghand l-intimat bir-rata ta’ hamsa u ghoxrin lira Maltija [Lm25] fis-sena pagabbli fil-15 t’Awwissu;

Illi l-istess intimat issulloka jew trasferixxa l-kirja tal-art imsemmija minghajr il-kunsens tar-rikorrenti lil terzi u ippermetta li jitbiddel l-uzu ta’ l-istess art hekk kif jigi ppruvat fil-kors tal-kawza;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jawtorizzahom jiehdu lura l-pussess
tal-art fuq imsemmija;

Bl-ispejjes;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat:

Illi, fl-ewwel lok, hu mehtieg illi ssir il-legittimazzjoni tal-atti peress illi l-intimat Joseph Fenech jinsab civilment interdett;

Illi, fit-tieni lok, ir-rikors odjern ma giex prezentat tliet xhur qabel l-gheluq tal-iskadenza fil-15 t’Awwissu, 1999, u ghaldaqstant huwa irritu skont il-ligi (l-artikolu 4 tal-Kap 199);

Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess la saru xi sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja tal-art u lanqas ma gie permess illi jitbiddel l-uzu tal-istess art, kif allegat fir-rikors odjern."

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza kien jehtieg qabel xejn li jkunu indirizzata tnejn mill-eccezzjonjiet tal-intimat qabel il-Bord ikun jista' jghaddi ghad-decizzjoni tieghu fil-mertu. L-ewwel objezzjoni tal-intimat kienet sorvolata billi mart l-intimat assumiet l-atti bhala kuratrici ta' zewgha u dan permezz ta' digriet tal-14 ta' Dicembru 1999 ta' dan il-Bord diversament presedut. Sussegwenti l-mewt tal-intimat, l-atti
kienu assunti mill-istess martu. It-tieni eccezzjoni, izda, ma jidhirx li kienet indirrizzata minn dan il-Bord diversament presedut meta l-kawza thalliet ghas-sentenza u ghalhekk ser tiehu precedenza fl-ordni ta' din id-decizzjoni;

Fl-eccezzjoni tieghu, l-intimat kien objetta l-fatt illi rrikorrenti
intavolaw ir-rikors taghhom minghajr ma osservaw id-dispost tal-artikolu 4 (1) tal-Kap 199. Dan jipprovdi illi rikors bhal dak in dizamina ghandu jkun intavolat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel l-eghluq tal-iskadenza tal-kera. Bhala fatt, ir-rikors odjern kien introdott fl-14 ta' Gunju 1999 u skont l-istess rikorrenti, il-kera jiskadi kull 15 t'Awwissu u ghalhekk l-komputazzjoni tal-intimat hija korretta bil-konsegwenza li l-procedura kienet introdotta wara t-tliet xhur mill-eghluq tal-kera.

L-artikolu 4(1) tal-Kap 199 jipprovdi testwalment:

***4.** (1) Bla hsara tad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-*

kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa ghandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih –

(a) ragunijiet dettaljati l-ghala jrid jiehu lura l-pussess, u

(b) talba ghal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skont id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, u jigi pprezentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja:

Dwar dan, il-Bord gia kellu l-okkazzjoni jesprimi ruhu fil-kawza fl-ismijiet Myriam Pace vs Francesco Zammit et, Rik 8/2007 deciz fis-17 ta' Novembru 2010 fejn dan il-Bord kien iddecieda bil-mod segwenti:

"Dan huwa certament nuqqas da parti tar-rikorrenti li tosserva dak rikjest mil-ligi specjali meta adiet lil dan il-Bord sabiex jordna l-izgumbrament tal-intimati mir-raba' de quo. Nuqqas dan li jimmerita ezami dwar jekk l-atti jistghux ikunu salvati cio nonostante. Dan hu, wara kollox, wiehed mill-obbligi ta' dan il-Bord meta si tratta ta' incidenti simili. Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell "… din il-Qorti ma tkunx qieghda tghid haga gdida jekk tafferma li tant fid-dottrina kemm fil-gurisprudenza nostrali u estera, dejjem gie ritenut li kemm jista' jkun l-atti ghandhom jigu salvati, anzicche annullati, jew dikjarati nulli. Lanqas jista' jigi nnegat li l-gurisprudenza taghha allikat certa liberalita`…" u dan gia fl-1964 kif jidher citat fl-Appell Civili fl-ismijiet Rosalie Mifsud et vs Carmelo Pace Gasan et 28 ta' Frar 1994. Huwa f'dan l-isfond ghalhekk li dan il-Bord ihossu fid-dover li jsalva l-atti minkejja l-eccezzjoni tal-intimati kemm-il darba dan hu konsentit mic-cirkostanzi kollha tal-kaz;

In primis, mill-qari tal-artikolu 4 (1) tal-Kap 199 jidher li dan ir-rekwizit mhux wiehed li jammetti xi forma ta' temprament. Forsi jkun utili li jittiehdu xi analogiji minn xi disposizzjonijiet ohra tal-ligi diversa li dwarhom kien hemm decizjonijiet tal-Qrati taghna. Wiehed minn dawn huwa l-artikolu 14 (2) tal-Kap 69 li jipprovdi ghal dik ic-cirkostanza fejn sid il-kera jixtieq jawmenta l-kera

pagabbli. Skont dak ravvizat fil-fuq citat artikolu, sid il-kera jista' jirrikorri ghall-procedura tal-awment, f'kaz li dan ikun jeccedi €93.17 fis-sena, billi fi zmien mhux anqas min xahar [sottolinear tal-Bord] mill-iskadenza tal-kera javza lill-inkwilin li behsiebu jawmenta l-kera jew jibdel il-konsiderazzjonijiet tal-istess mill-iskadenza li jmiss b'dan illi l-inkwilin ikollu dritt jadixxi lil dan il-Bord biex jitolbu jichad t-talba tal-awment jew tal-bdil fil-kondizzjonijiet. F'kawza fejn l-Bord tal-Kera kien adit mill-inkwilin sabiex jiddiciedi inter alia li l-ittra li permezz taghha kien interpellat ihallas awment fil-kera kienet nulla u bla effett ghaliex maghmula fi zmien oltre dak prevvizt mill-ligi, l-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet ***Carmelo Borg vs Av. Dr. Vincent Falzon et 30.1.2009*** *irriteniet hekk:*

Fil-fehma ponderata ta' din il-Qorti l-motiv kollu tal-precitata disposizzjoni tal-ligi hu dak tal-manifestazzjoni da parti tal-lokatur illi b'dak l-att gudizzjarju huwa jgib a konjizzjoni tal-kerrej il-volonta` tieghu li ma jridx igedded il-kera jekk mhux b'dik iz-zieda u b'dawk it-tibdiliet fil-kondizzjonijiet. Huwa dan, fil-hsieb tal-Qorti, il-punt fokali tal-artikolu tal-ligi;

Issa fil-kaz prezenti l-appellanti, filwaqt li jirrikonoxxu illi l-ittra ufficjali taghhom (5 ta' Novembru, 2007) giet prezentata f'anqas minn xahar mill-ewwel skadenza tal-kiri li kien imiss (1 ta' Dicembru, 2007), jadducu bhala argument illi dik l-inosservanza preciza ta' dak it-terminu ma kellhiex tittraduci ruhha, bi pregudizzju ghalihom, illi l-Bord, ghal dik ir-raguni, jiskarta t-talba taghhom ghall-awment jew ghall-modifikazzjoni tal-kondizzjonijiet. Huma, anzi, jsostnu illi dik l-ittra ufficjali mhux prezentata fiz-zmien
rikjest mil-ligi kellha, se mai, tiswa ghall-iskadenza sussegwenti tal-kera. Ma' dan l-argument l-appellat s'intendi ma jaqbelx u jissottometti illi, diversament, jinholoq strapp procedurali ghall-vot tal-ligi fis-succitat provvediment;

Gja aktar 'il fuq il-Qorti irriflettiet fuq il-punt baziku tal-artikolu tal-ligi. Jigi aggunt ulterjorment illi bejn iz-zewg interpretazzjonijiet tal-partijiet, il-Qorti tara li dik supplita

mill-appellanti hi forsi l-aktar wahda konsistenti u attinenti ghas-sens prattiku fir-rizoluzzjoni tal-kwestjoni, u, principalment ukoll, ghall-evitar ta' spejjez bla bzonn u hela ta' energija zejda. Terga', ukoll, l-artikolu ma jikkommina l-ebda nullita` u din in-nullita` ma tistax lanqas tigi dezunta jekk ma hijiex espressament stabbilita minn disposizzjonijiet ohra li jirrigwardaw proceduri specjali;

Kif taraha din il-Qorti jekk l-ittra ufficjali giet, kif inhu l-kaz, intavolata tardivament, l-inosservanza tat-terminu kellu, iva, il-konsegwenza li jtellef lil-lokatur il-beneficcju ghaz-zieda u ghat-tibdil tal-kondizzjonijiet, gudizzjarjament stabbiliti, mal-iskadenza partikolari li kien imiss izda mhux ukoll ghal dik posterjuri mir-rimanenti perijodu tar-rilokazzjoni.

Illi mis-sentenza appena citata, li l-Bord deherlu li ghandu jirriproduci parti sostanzjali minnha, jemergi illi jehtieg li jkun ezaminat il-punt fokali tal-artikolu tal-ligi. F'dak il-kaz, l-interpellanza intempestiva setghet biss ittellef lil sid il-kera mill-beneficji tal-awment, jekk jintlaqghu, ghal dik is-sena izda mhux ghas-snin sussegwenti u dan ghaliex, kif dezumibbli, l-procedura tista' terga ssir fi kwalunkwe sena posterjuri u ghalhekk ma hemm l-ebda skop li dik l-ittra tkun dikjarata nulla gialadarba tista' sservi ghal sejhiet sussegwenti.

Fil-kaz in dizamina jemergi l-ewwel haga illi din hija ligi specjali li tolqot ir-relazzjoni bejn is-sid u l-gabilott tar-raba' mikri. Fl-isfond ta' dan jehtieg li jkunu osservati certi rekwiziti bhalma huma z-zmien meta l-Bord ghandu jordna l-izgombrament mir-raba' meta jilqa' talba ghalhekk abbinat mal-15 t'Awwissu ghaliex dan il-mistier huwa wiehed specjalizzat. Kif inhu ben risaput, hafna mill-anniversarji tal-kera tar-raba' huma marbut mal-15 t'Awwissu, bhal, del resto, dak in dizamina u dan mhux b'kumbinazzjoni izda proprju ghaliex marbut maz-zmien ta' zergha tal-ucuh u hwejjeg simili. Issa fil-kaz tal-artikolu 4 (1) il-legislatur ried illi meta ssir talba ghas-sanzjoni estrema ta' zgumbrament dik it-talba ghandha ssir permezz ta' rikors mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kera, li bhal kirjiet ohra kif fuq intqal,

taghlaq fil-15 t'Awwissu. Dan ifisser li appena l-bidwi isir jaf b'dawn il-proceduri, jista' jirregola ruhu fil-konfront taz-zergha tal-ucuh u hwejjeg ohra. Jemergi minn dan illi l-punt fokali tal-ligi hu li ma tistax validament tkun proposta azzjoni kontra l-bidwi jekk mhux bil-mod ravvizat fil-ligi u l-Bord hu tal-fehma illi anke jekk igebbed dan ir-rekwizit b'mod li jghid li l-atti jistghu ikunu salvati ghaliex jistghu jitqiesu li saru entro t-termini tal-iskadenza li jmiss, ikun qed jaghti lok ghal interpretazzjoni hazina li rrekwizit sancit mil-legislatur seta allur ma sar xejn.

L-artikolu 789 tal-Kap 12 jiprovdi illi l-eccezzjoni ta' nulllita` tista' tinghata, fil-kaz tas-subinciz (c) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi, ukoll jekk mhux taht piena' ta' nullita', kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullita`, pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort'ohra hlief billi l-atti jigu dikjarati nulli, u fis-subinciz (d) jekk l-atti ikunu nieqsa minn xi partikolarita' essenzjali espressament mehtiega mil-ligi. Dawn iz-zewg disposizzjonijiet huma kolpiti bil-proviso tal-istess artikolu li jiddisponi li din l-eccezzjoni ma tistax tinghata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni ikunu jistghu jissewwew taht kull disposizzjoni ohra tal-ligi. Naturalment l-ligi hawn tirreferi ghall-artikolu 175 tal-Kap 12 izda minn ezami ta' dan id-dispost tal-ligi, ma hemm xejn li l-Bord jista' jawtorizza bhala tibdil li jista' jsalva din il-procedura ghaliex ebda tibdil fih ma jista' qatt jissana l-fatt illi r-rikors promutur kien prezentat wara z-zmien espressament stipulat fil-ligi specjali."

Il-fattispecie ta' dak il-kaz huma simili ghal kaz in dizamina. Is-subartikolu (1) tal-artikolu 4 ma jaghmel l-ebda distinzjoni bejn dik it-talba ghar-ripreza bazata fuq il-bzonn tar-raba' mis-sid u dik it-talba minhabba ksur fil-kondizzjonijiet lokatizji u ghalhekk jidher car illi dan itterminu japplika ghaz-zewg eventwalitajiet. Ir-rikorrenti ma ghamlu l-ebda osservazzjoni dwar din l-eccezzjoni sia tul it-trattazzjoni tal-kawza kif ukoll fin-nota ta' sottomissjoniiet taghhom u ghalhekk il-Bord ma inghata ebda raguni ghaliex ghandu jiddipartixxi mill-fehma tieghu fuq dan il-punt u ma jarax ghaliex m'ghandux jadotta l-

istess konkluzzjonijiet raggunti fil-kawza fuq citata anke f'dan il-kaz;

Kwantu l-mertu, jirrizulta manifest illi fuq din l-ghalqa hemm mansab jew aktar minn wiehed li skont l-intimata u missierha ilhom hemm ghal aktar minn tletin sena. Inizjalment dawn kienu jintuzaw minn zewgha izda meta n-negozju tieghu waqa' fuq martu minnha promort, l-intimata talbet l-ghajnuna ta' missierha sabiex jiehu hsieb hu r-raba'. Huwa fil-fatt beda jiehu hsieb dan ir-raba' bil-qliegh provenjenti jmur ghand l-intimata, kif ukoll in-negozju tal-bejgh tal-pitrolju. It-trobbija tal-annimali beda jiehu hsiebha hadd iehor. Missier l-intimata Joseph Spiteri qal li kien jizra l-ghalqa bil-qamh u meta bdew isiru vendikazzjonijiet, fosthom hruq tal-ucuh tar-raba', huwa talab lil Anglu Fenech sabiex joqghodlu ghassa u bhala kumpens ihallih juza l-mansab u l-kamra li kienu ilhom jezistu ghal zmien twil. Dan si tratta ta' parti insinifikanti tar-raba' minn kejl ta' cirka disa u ghoxrin tomna. Ma jidher ebda patt ta' sullokazzjoni b'dan l-agir u ma hemm l-ebda bdil fid-destinazzjoni tieghu. Jekk l-allegata sullokazzjoni hija fil-konfront ta' missier l-intimata, huwa ben akkolt fil-gurisprudenza taghna illi l-inkwilin mhux neccesssarjament jahdem ir-raba' huwa stess izda jista' jqabbad nies biex jaghmlu hekk f'ismu. Jekk l-allegata sullokazzjoni tirreferi ghal dik favur Anglu Fenech, iridu jkunu s-sidien li jippruvaw l-allegazzjoni taghhom, haga din la ma rnexxilhomx jaghmluha la bix-xhieda tal-inkwilini girien tal-intimata, lanqas bix-xhieda tas-Sindku li ghogbu jippresta s-servizzi tieghu fi kwistjoni purament civili.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jiddisponi minn dan ir-rikors billi fl-ewwel lok jiddikjara li hu irritu u null u fit-tieni lok, jekk gratia argomenti dan mhux il-kaz, jichad it-tabiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Anna Maria Spiteri Debono u Karen Preziosi datat 30 ta' Dicembru 2010 fejn talbu lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnhom mressqa tilqa'

l-appell taghhom u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-13 ta' April 2011.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-13 ta' April 2011 fejn meta ssejjah l-appell dehret Dr. Jacqueline Borg ghall-appellant prezenti u Dr. John Vassallo ghall-appellat prezenti. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza indifett ta' ostakolu ghat-30 ta' Novembru 2011.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi datata 15 ta' Dicembru 2010.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-aggravji tal-appellanti huma fis-sens (a) li r-rikors ma huwiex irritu u null ghaliex ma giex pprezentat tlett xhur qabel l-iskadenza ta' kera skond l-**artikolu 4 tal-Kap. 199** u dan ghaliex tali terminu ma huwiex perentorju u dan johrog car anke mill-ispirtu li bih gie redatt l-istess artikolu; (b) li sar apprezzament hazin tal-provi prodotti li juri li fil-fatt kien hemm sullokazzjoni tal-kirja ta' l-art msemmija lill-terzi u wkoll li tbiddel l-uzu ta' l-istess art u dan billi tali art kienet mikrija sabiex tinhadem meta fil-fatt ma baqghetx tigi uzata ghal dan l-iskop izda biss sabiex isir l-insib fuqha u dan relattiv fuq kollox ghall-perjodu meta saret il-kawza.

Illi dwar l-ewwel aggravju jinghad li l-**artikolu 4 (1) tal-Kap 199** jipprovdi testwalment:

"4. (1) Bla hsara tad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-

kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa ghandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih –

(a) ragunijiet dettaljati l-ghala jrid jiehu lura l-pussess, u

(b) talba ghal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skont id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, u jigi pprezentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja:

Illi fis-sentenza saret referenza ghad-decizjoni *fl-ismijiet* **"Myriam Pace vs Francesco Zammit et",** (Rik 8/2007 – RRB - 17 ta' Novembru 2010) u wkoll ghall di fl-ismijiet **"Rosalie Mifsud et vs Carmelo Pace Gasan et"** (A.C. – 28 ta' Frar 1994) fejn inghad li kemm jista' jkun l-atti ghandhom ikunu salvati u wara dan l-istess Bord li Jirregola l-Kera (Bord) minkejja li qal li tali artikolu 4 (1) "mhux wiehed li jammetti xi forma ta' temperament" kompla jghid li hemm anologija ma' dak li jipprovdi l-**artikolu 14 (2) tal-Kap. 69** fejn l-iskop ta` tali artikolu huwa li meta sid jigi biex jawmenta l-kera li ma jaccedix 93.17 sena kellu jipprezenta ittra ufficjali mhux anqas minn xahar mill-iskadenza tal-kera u fis-sentenza fl-ismijiet **"Carmelo Borg vs Dr. Vincent Falzon et"** (A.I.C. – 30 ta' Jannar 2009) inghad li l-iskop tal-artikolu huwa li jgib a konjizzjoni tal-kerrej dan l-awment fil-kera fl-iskadenza li jkun imiss, b'dann li jekk il-kerrej ma jaqbilx mieghhu, mela allura jkun jista' jikkontesta l-istess, u hawn il-Qorti rriteniet li meta ittra ufficjali tigi prezentata tardivament, "*l-inosservanza tat-terminu kellu, iva, il-konsegwenza li jtellef lil-lokatur il-beneficcju ghaz-zieda u ghat-tibdil tal-kondizzjonijiet, gudizzjarment stabilliti, ma' l-iskadenza partikolari li kien imiss izda mhux ghal dik posterjuri mir-rimanenti perjodu ta' rikolokazzjoni"* u dan apparti li l-Qorti rreteniet li tali artikolu ma jikkomina l-ebda nullita` u *"din in-nullita' ma tistax lanqas tigi dezunta jekk ma hijiex espressament stabillita minn disposizzjoni ohra li jirrigwardaw procedure specjali".*

Illi minn hawn id-decizjoni taghmel riferenza ghall-fatt li din il-Qorti taqbel mieghu li l-iskop tal-artikolu taht ezami li

indika tali terminu meta rikors bhal dak odjern kellu jigi pprezentat mhux aktar tard minn tlett xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja, kien sabiex il-bidwi meta jsir jaf b’dawn il-proceduri jkun jista’ jirregola ruhu fil-konfront taz-zergha tal-ucuh u hwejjeg ohra, izda mbaghad qal li la darba l-ligi tipprovdi tali terminu u dan ma jkunx gie osservat, dan jimporta n-nullita’ ta’ tali rikors u dan taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 789 (c) u (d) tal-Kap. 12.**

Illi f’dan il-kaz jirrizulta li l-eccezzjoni li nghatat ma kienitx dik ta’ nullita’ tar-rikors, izda l-irritwalita’ tar-rikors ghaliex ma giex pprezentat fit-terminu, u allura r-riferenza li saret ghall-**artikolu 789 (c) u (d) tal-Kap. 12** ma hijiex korretta u dan peress li l-istess disposizzjonijiet jirreferu ghal difetti fil-forma tal-att innifsu jew nuqqas ta’ element essenzjali fl-istess att, li certament ma huwiex il-kaz illum, b’mod li lanqas l-appellati ma kienu qed jecceppixxu n-nullita’ tar-rikors.

Illi fit-tieni lok la darba l-iskop ta’ tali zmien ghall-prezentata tar-rikors skond **artikolu 4 (1) tal-Kap. 199** huwa sabiex il-kerrej ikun jista’ jirregola ruhu dwar x’kien ser jizra’ u li fuq kollox jigbor il-prodott f’dik is-sena li tkun baqa’ mill-kirja, mela allura jsegwi li l-konsegwenza li tali rikors ma jigix prezentat f’inqas minn tlett xhur minn qabel id-data li taghlaq il-kera fiha, mela allura l-konsegwenza naturali ta’ dan hija li jekk tigi milqugha it-talba il-kirja tigi terminata b’effett mill-eghluq tal-kera li jkun jmiss u fil-fatt hekk gie ritenut fis-sentenzi **“Katie Vella et vs Joseph Farrugia et”** (A.I.C. (PS) – 21 ta’ Gunju 2006); **“Isodoro Agius vs Salvina Bugeja”** (Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’ (JC) – 13 ta’ Lulju 2005) u **“Rose Scicluna vs Maria Assunta Muscat et”** (Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’ (PC) – 28 ta’ Jannar 2004) u dan ghaliex jirrizulta proprju (kif qal il-Bord stess) li l-intenzjoni tal-legislatur meta impona dan it-terminu minimu ta’ tliet xhur mill-iskadenza tal-qbiela ghall-prezentata ta’ talba simili, kienet appuntu sabiex jaghti zmien bizzejjed lill-inkwilin li jilhaq igawdi pjenament mis-sena agrikola korrenti, u mhux ukoll li jippenalizza lis-sid u jimpedih milli jipprezenta t-talba tieghu, B’dana pero’ li t-terminazzjoni, jekk isehh, ma jkunx jista’ jkollha effett qabel l-iskadenza

ta' wara. Infatti fil-prattika f'kawzi simili hekk jigri. B'hekk dan l-ewwel aggravju qed jigi milqugh u tieni eccezzjoni tal-intimat/appellat mressqa quddiem il-Bord qed tigi michuda.

Illi dwar il-mertu huwa veru li din il-Qorti normalment ma tiddisturbax l-apprezzament tal-fatti li jsir mill-Ewwel Qorti kif inghad fis-sentenza **"Connie Cacciotolo vs Silvio Bonnici et"** – A.C. – 20 ta' Jannar 2003, izda dan ma huwiex principju assolut kif inghad fis-sentenza **"Agius Marble Works Limited vs Oliver Ruggier"** (A.I.C. (RCP) – 27 ta' Ottubru 2011) u dan senjatement fejn jidher car u manifestament li kien sar zball mill-Ewwel Qorti fl-apprezzament taghha tal-provi, jew jekk inkella l-Ewwel Qorti, tenut kont tal-provi quddiemha qatt ma setghet tasal ghall-konkluzjonijiet li tkun waslet ghalihom anke tenut kont tal-parametri ta' apprezzament u diskrezzjoni li hija ghandha fuq il-kaz u dan skond il-principji ennuncjati fis-sentenza **"SMS Insurance Agency Limited nomine vs Air Malta Co. Limited et"** (A.I.C. (RCP) – 28 ta' Mejju 2009) fejn inghad ukoll li:-
"*gie kostantament ritenut illi l-apprezzament tal-fatti mill-Qorti ta' l-ewwel grad ma ghandux normalment jigi ddisturbat minn Qorti ta' kompetenza superjuri u ghandu jsir biss f'dawk il-kazijiet fejn ic-cirkostanzi jkunu tali illi jikkonvincu lill-Qorti ta' revizjoni illi l-apprezzament ta' l-Ewwel Qorti kien tant zbaljat illi altrimenti tkun ser tigi krejata ingustizzja. Dan ghaliex huwa car li l-Ewwel Qorti kellha l-opportunita` li tisma' x-xhieda viva voce u kienet f'qaghda ferm aktar favorevoli biex tifforma opinjoni obbjettivament korretta tal-kredibilita` o meno taghhom. Vantagg li l-Qorti ta' l-Appell generalment m'ghandhiex. (ara* ***"Elena Magri et vs Rosaria sive Rosa Borg"*** *(A.C. – 10 ta' Frar 1961);* ***"Brigitte Vella pro et noe vs Richard Vella"*** *(A.C. - 5 ta' Ottubru 2001);* ***"Carmelo Agius vs John Agius"*** *(A.C. (Inferjuri) – 2 ta' Dicembru 1994);* ***"Ruth Spiteri vs Emanuel Vella noe"*** *(A.I. C. – 5 ta' Marzu 2003) u recentement* ***"Dr. Adrian's Garden Centre Co. Limited vs A.X. Construction Limited"*** *(A.C. – 4 ta' Lulju, 2008))".*

Illi f'dan il-kaz l-appellanti qed isostnu li gie ppruvat li kien hemm sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja favur Anglu Fenech u Karmenu Grech, u wkoll li l-intimat biddel l-uzu tar-raba' ghaliex l-istess ma baqgetx tinhadem u minflok bdiet tintuza ghall-insib. Ovvjament, sabiex isir dan din il-Qorti necessarjament trid taghmel apprezzament tal-provi li ngabu quddiem il-Bord, u wara li rat il-provi kollha prodotti jirrizulta li din ir-raba' kienet qed tigi uzata minn Anglu Fenech sabiex jonsob fiha, kif fuq kollox ikkonfermat mix-xhieda ta' Alfred Gera de Petri (affidavit Dok. "G" – datat 25 ta' Mejju 2001 – fol. 38); Anna Maria Spiteri Debono (affidavit – Dok. "F" – fol. 37); Karmenu Bugeja (affidavit – Dok. "D" – 28 ta' Jannar 2002 – fol. 35); Vincent Caruana (affidavit – Dok. "C" – fol. 33 datat 28 ta' Jannar 2002); Rosario Caruana (affidavit – Dok. "B" – fol. 3 datat 28 ta' Jannar 2002); Angelo Caruana (affidavit – Dok. "A" – fol. 29 datat 28 ta' Jannar 2002). Dwar dan lanqas biss jezisti dubju ghaliex din ix-xhieda hija konsistenti, kkorroborata u wkoll sorretta minn ritratti li ttiehdu fis-sena 1998 (Dok. "AGP 3" u Dok. "AGP 4" – fol. 42 sa fol. 44; Dok. "R1" sa Dok. "R3" – fol. 94 - dawn esebiti minn Dolores Fenech stess fis-6 ta' Gunju 2005), fejn jidher li din l-ghalqa ma hijiex mahduma u wkoll li kienet tintuza ghall-insib, tant li dan jinsab adirittura wkoll ikkonfermat minn ittra li l-konsulent legali ta' Anglu Fenech, Dr. Martin Fenech, kien kiteb lill-ahwa Caruana fit-22 ta' Settembru 1998 (Dok. "AGP" – fol. 40) fejn jinghad li l-istess Anglu Fenech *"ghandu pussess tal-art maghrufa bhala t-Torri ta' San Lucjan fejn kien qieghed jonsob l-art in kwistjoni".*

Illi mhux hekk biss, izda jirrizulta wkoll li mhux Anglu Fenech biss kien juza din ir-raba` ghall-insib izda wkoll certu Carmelo Grech (xhieda Alfred Gera de Petri, Carmelo Bugeja u r-ritratti esebiti bhala Dok. "AGP 4" – fol. 44). F'dan il-kuntest huwa relevanti l-fatt li l-intimata Dolores Fenech esebiet ritratti ta' fejn parti mill-art mertu tal-kawza odjerna skond hija ma setghatx tinhadem, izda l-ebda ritratt matul iz-zmien kollu li damet din il-kawza ma gie esebit li jindika li l-istess raba, (anke allura fejn allegatament seta` jinhadem), kienet qed tigi mahduma.

Illi mix-xhieda moghtija minn Dolores Fenech (affidavit datat 15 ta’ Mejju 2005 – fol. 70) jirrizulta li fil-fatt tali raba’ f’dak iz-zmien ma kienitx tinhadem anke ghaliex zewgha kien marid serjament, tant li lanqas seta` jaghmel ix-xoghol tieghu ta’ bejgh tal-pitrolju u trobbija ta’ baqar, u hija saqsiet lil missierha Joseph Spiteri biex jghinha u tghid ukoll li l-unika introjtu li ghandha hija l-introjtu mir-raba’ (barra l-pensjoni tar-romol) izda prova ta’ dan l-introjtu li huwa ghalhekk daqshekk importanti qatt ma ngabet. Joseph Spiteri, missier Dolores Fenech xehed li huwa kien jghin lil bintu billi ha hsieb il-bejgh tal-pitrolju u jghid li dan kien johodlu hafna hin u ma setax ilahhaq mar-raba’ u allura kien qabad lil Angelo Fenech sabiex jahdem ir-raba’ u la darba jkun hemm iqatta` ftit hin jonsob. Izda din ix-xhieda giet kontradetta minnu stess ghaliex l-istess xhud in kontro-ezami (23 ta’ Frar 2006) jghid li huwa kien qabbad lil Angelo Fenech sabiex jonsob fl-istess raba’ u dan sabiex ma jibqax issir abbuz mill-istess raba` (fol. 121) u ma jindikax li dan Anglu Fenech kien jahdem ir-raba’, anzi jghid ir-raba’ kien jiehu hsiebu huwa u hekk baqa’ jaghmel (fol. 125) meta qabel kien xehed li hin ghalhekk ma kellux minhabba li kellu hanut tax-xorb u kellu jhallaq max-xoghol tal-pitrolju li kellu Joseph Fenech. Certament li f’dan l-isfond tali xhieda ma hijiex kredibbli.

Illi barra minn dan jigi rilevat ukoll li fuq kollox l-introjtu li qed jinghad li kien jiehu mill-istess raba’ kien ta’ mitejn jew tlett mija (mhux specifikat – dan x’kien – fol. 126) izda prova ta’ dan lanqas kien hemm, u lanqas tal-ispejjez li qal li kien inkorra. Minflok dak li jirrizulta minn ezami tal-istess xhieda huwa li fil-fatt ftit jew xejn l-istess xhud ma’ kellhu cans jiehu hsieb tal-istess raba’ hlief li qabad lill-Angelo Fenech jonsob halli ma tibqax issir hsara fl-istess raba’ minn terzi, proprju ghaliex l-istess raba’ lanqas kienet qed tigi indukrata sew (fol. 128) u wisq inqas mahduma.

Illi fuq kollox mill-ezami tal-provi processwali jirrizulta izda effettivament ma ingabet ebda prova sal-grad rikjest mill-ligi li tali raba` kienet qed tinhadem u mhux tigi uzata biss ghall-insib, tant li ghalkemm l-istess Joseph Spiteri jsostni dan u jghid ukoll li dan ir-raba’ kienet l-unika introjtu tat-

tifla tieghu, izda l-ebda prova ta' dan l-introjtu ma ingabhet, anzi jirrizulta li l-istess ghelieqi kienu u baqaw jintuzaw bhala mansab, u ghalkemm hemm l-allegazzjoni li dan sar bil-kunsens tas-sidien u in partikolari ssemiet Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq (fol. 74) fil-verita' dan qatt ma gie ppruvat. Jibqa' wkoll jimmilita kontra t-tezi tal-appellata l-fatt li tul il-kawza kollha qatt ma ingabhet ebda prova ta' l-introjtu minn din ir-raba` u dan meta l-kawza damet sejra iktar minn ghaxar snin u dan ukoll jindika u juri li tali raba` effettivament ma kienitx tinhadem.

Illi f'dan il-kuntest jinghad ukoll li x-xhieda ta' Dolores Fenech in kontro-ezami (23 ta' Frar 2006) turi u tipprova li sahanistra l-istess intimata/appellata qatt ma kienet lanqas taf x'kien qed issir mill-istess raba' tant li *ex admissis* xehdet li halliet kollox f'idejn missierha, u dwar x'kien jaghmel meta mistoqsija sostniet li ma kienet taf xejn u meta mistoqsija dwar x'kien jinzera fl-istess raba' dejjem irreferiet li d-domandi ghandhom isiru lil missierha (fol. 133). L-involviment taghha jidher li kien ristrett biss sabiex fis-sena 2005/2006 hija applikat ghal xi skema ta' sussidju li lanqas kienet taf tispjega x'kienet ezatt (fol. 135).

Illi f'dan l-istat ta' provi din il-Qorti thoss li gie effettivament pruvat li meta saret din il-kawza l-istess intimata/appellata ma kienitx qed tahdem l-istess raba' u kull ma kienet qed tintuza l-istess raba' kien biss sabiex isir insib minnha, u ghalhekk ix-xhieda tar-rikorrenti fuq dan il-punt, li kien wiehed mill-kawzali tar-rikors tal-appellanti, gie ppruvat u fil-verita' ma jistax jinghad li gie b'xi mod kontrastat mill-intimat/a, b'mod ghalhekk li abbazi tal-provi prodotti jirrizulta li f'dan il-kuntest dak allegat mir-rikorrenti gie ppruvat sal-grad rikjest mill-ligi u dan iwassal sabiex it-talba tar-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tar-raba' mertu tal-kawza odjerna tigi milqguha fuq il-kawzali li l-intimat ippermetta li jitbiddel l-uzu ta' l-istess art billi l-istess raba' ma inhadimx u wkoll gie uzat ghal skopijiet mhux agrikoli izda ta' nsib u ghalhekk din il-Qorti qed thassar u tirrevoka d-decizjoni tal-Bord Dwar il-Kontrol tal-Kiri tar-Raba' fl-ismijiet premessi, b'dan li tilqa' t-talba tar-

rikorrenti fir-rikors promotur kif hawn premess u tawtorizza lir-rikorrenti sabiex b'effett mill-15 ta' Awwissu 2011 jirriprendu l-pussess tal-art maghrufa bhala "Tar-Ras" limiti ta' Marsaxlokk tal-kejl ta' circa 28 tomna minghand l-intimata/appellata Dolores Fenech.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq et datat 30 ta' Dicembru 2010, b'dan li tirrevoka d-decizjoni tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fl-ismijiet "Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq et vs Joseph Fenech et" (Rikors 9/99) deciza fil-15 ta' Dicembru 2010, u minflok tiddeciedi billi fil-waqt li tichad ir-risposta tal-intimat datata 27 ta' Settembru 1999 in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma' dak hawn deciz, tilqa' t-talba ta' l-appellanti kif kontenuta fir-rikors promotur datat 14 ta' Gunju 1999 u tawtorizza lir-rikorrenti sabiex b'effett mill-15 ta' Awwissu 2011 jirriprendu l-pussess tal-art maghrufa bhala "Tar-Ras" limiti ta' Marsaxlokk tal-kejl ta' circa tmienja u ghoxrin (28) tomna minghand l-appellata/intimata Dolores Fenech, kollox kif deciz f'din is-sentenza.**

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellata Dolores Fenech.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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