MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2012

Appell Civili Numru. 13/2006/2

Paul Cutajar, Carmelo sive Charles Cutajar, Maryanne Cutajar, Philip Cutajar, Francis Cutajar, Nicolette Cutajar, Emma Cutajar, Antonia Cutajar, Raymond Cutajar, MarieLouise Farrugia u Marie Isabelle Farrugia - lkoll ahwa ulied il-mejjet Angelo Cutajar

vs

Joseph Zerafa, Philip Zerafa, Lillian Zerafa, Alfred Zerafa, Moira Bugeja, ahwa ulied il-mejjet Emanuel Zerafa u Maria Assunta armla minn Emanuel Zerafa.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fit-30 ta’ Novembru 2011 il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’ ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi: -

“Illi l-esponenti bhala l-werrieta tal-mejjet missierhom Angelo Cutajar, illum jikru l-ghalqa maghrufa bhala tal-Hrejja, limiti tal-Hrieni, fl-Ghaqba, Haz-Zebbug bil-qbiela ta’ Lm5 (hames liri Maltin) li jithallsu kull sena b’lura bl-ewwel skadenza fil-15 t’Awissu 2007.

Illi l-awtur tal-esponenti gia istitwixxa proceduri dwar l-ghalqa (rikors numru 52B/81) li gew decizi fit-28 ta’ Settembru 2006 billi gie ritenut illi l-ghalqa in kwistjoni kienet mikrija mhux lill-intimata f’dik il-kawza u cioe` lil Angela Zerafa izda lil binha Emanuel Zerafa, illum mejjet – uliedu l-armla tieghu huma intimati.
Illi kemm kienet ilha pendenti il-kawza sal-lum l-awtur tal-esponenti u l-esponenti qatt ma accettaw il-qbiela ghall-istess raba’.

Illi l-esponenti ghandhom bzonn jirrizumu l-pussess tar-raba in kwistjoni ghax ghandhom bzonnha ghalihom kif ukoll illi l-intimati u l-awtur taghhom kien hallewha zdingata.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tar-raba fuq imsemmija mill-poter tal-intimati, li jigi ffissat terminu qasir u perentorju biex l-intimati jizgombraw mill-istess, prevja l-likwidazzjon u l-hlas tal-benifikati legali skond il-ligi.

Ra ir-risposta tal-intimati:

Illi hafna mill-intimati mhumiex legittimi kontraddituri u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bi spejjes ghar-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti qed jirrepettu dak li kien qal missierhom fil-kawza quddiem dan il-Bord numru 52B/1981JC u cioe’ li huma ghandhom bzonn l-ghalqa maghrufa bhala tal-Hrejja, limiti tal-Hrieri, fl-Ghaqba, Haz-Zebbug, Malta ghall-bzonnijiet taghhom.

Illi mhuwiex vera ghalqa inkwistjoni tithalla zdingata.

Illi s-sidien tant iridu jahtfu l-art inkwistjoni minghand min jahdimha, li f'dik il-kawza l-ohra hawn fuq imsemmija fl-ismijiet Angelo Cutajar vs Angelo Zerafa kien sahansitra gie allegat falsament illi din l-art qed tintuza bhala shooting range. Aktar minn hekk, kif sewwa osserva dan il-Bord fis-sentenza relattiva tat-28 ta' Settembru 2006 is-sid l-ewwel ta' verzjoni mod tal-fatti, imbaghad biddilhom biex jilhaq l-iskopijiet tieghu, attitudni li tidher ser tirrepetti ruhha f'din il-kawza.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-intimati li mhux kollha huma l-legittimi kontraditturi kienet irtirata fis-seduta tad-29 t'Ottubru, 2007 u ghalhekk il-Bord jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri taghha;

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' raba' skond l-artikolu 4 (a) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta bazata sia fuq il-htiega taghha mis-sidien biex tintuza minnhom ghall-skopijiet agrikoli kif ukoll fuq abbandun tal-istess. Dwar l-ewwel premessa, jemergi mill-istess artikolu 4 (a) illi l-htiega trid tkun ghall-uzu mis-sid personalment jew minn membru tal-familja u ghall-skopijiet agrikoli. Il-provi tar-rikorrenti, sia dwar l-ewwel premessa kif ukoll dwar it-tieni wahda huma dawk li ressqu fil-kawza deciza f'Settembru 2006 istitwita minn Angelo Cutajar allura l-awtur tar-rikorrenti odjerni kontra l-istess intimati, Rikors Numru 52B/81. Dawk l-istess provi saru jiffurmaw parti ukoll mill-kawza odjerna u minn hawn jemergi illi mix-xhieda kollha prodotti mir-rikorrent hadd minnhom, inkluz l-istess rikorrenti, ma kien ddikjara wisq anqas ressaq xi prova li r-raba' jehtiegu ghalih jew ghal xi membru tal-familja meta wahda mill-premessi fir-rikors 52B/81 kienet proprju "illi l-esponenti ghandu bzonn jirrizumi il-pussess tar-raba fuq imsemmi ghax ghandu bzonnu .." Issa f'kawzi ta' din in-natura mhux bizzejjed li sid jiddikjara li ghandu bzonn ir-raba' ghalih sabiex jirnexxi fit-talba tieghu. Dwar din id-disposizzjoni

tal-ligi hemm diversi sentenzi li enuncjaw l-iter procedurali partikolari li ghandu jkun segwit mill-Bord. Fil-kawza ***Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele App 12/1993 deciz 3/11/2004****, l-Qorti rriteniet hekk:*

*Jinsab spjegat fis-sentenza fl-ismijiet "****Jane armla minn John Mary Calleja et -vs- Francesco Calleja et****", Appell, 6 ta' Ottubru 2000, illi skond it-test tal-ligi fuq riprodott, "l-iter procedurali li kellu allura jigi segwit mill-Bord kien is-segwenti:-*

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

"(b) Il-kerrej kellu mbaghad jipprova li r-raba in kwistjoni kien fonti importanti ta' l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu;

"(c) Jekk dan l-element jigi sodisfacentement pruvat mill-kerrej, il-Bord kellu jikkonduci l-ezami komparattiv li l-ligi tesigi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh.";

Illi applikat dan l-insenjament ghall-kaz odjern, jemergi minnufih illi t-talba tar-rikorrenti bazata fuq il-htiega tar-raba hija destinata li tfalli fuq l-ewwel rekwizit kif fuq spjegat. Ir-rikorrenti donnhom ma taw kaz tal-ewwel premessa taghhom u ma ressqu l-ebda prova fejn primarjament kellhom jikkonvincu lil dan il-Bord illi huma verament ghandhom htiega tar-raba sabiex jinhadem minnhom jew minn membru tal-familja taghhom. Ghalhekk kull konsiderazzjoni ohra dwar din it-talba tkun inutili.

Illi in rigward tat-tieni premessa l-Bord ezamina l-provi akkolti fil-process anness Rikors 52B/81. Opportunement ikun rilevat illi f'dak il-process hemm xhieda li jghidu li r-raba kien qed jintuza ghall-isparar fuq il-plattini u ghall-insib
u ohrajn li jinnegaw din l-allegazzjoni u anzi jikkonfermaw illi huma jahdmu r-raba ghall-intimata fuq bazi regolari. Il-kawza 52B/81 kienet promossa minn Angelo Cutajar,

missier ir-rikorrenti odjerni kontra Angela Zerafa li kienet mietet fil-mori tal-kawza ferm wara li kienu inghalqu l-provi u fit-23 ta' Mejju 2005 l-atti kienu assunti mill-intimati odjerni. Fir-rikors 52B/81 il-fu rikorrenti kien ressaq provi illi l-fu intimata Angela Zerafa kienet traskurat ir-raba u hallietu zdingat izda f'dak il-process irrizulta illi l-istess Angela Zerafa ma kienitx l-inkwilina ghaliex r-raba kien isejjah lil Emanuel Zerafa tant li l-Bord kien illiberaha mill-osservanza tal-gudizzju. Dawk l-istess provi huma l-provi fil-kawza odjerna u dwar dan irid jinghad illi l-intimati baqghu jobbjettaw ghall-allegazzjoni ta' zdingar bix-xhieda ta' Joseph Zerafa li esebixxa ritratti biex juru li r-raba jinhadem. Id-domandi in kontro-ezami ta' dan ix-xhud kienu diretti lejn allegat bini ta' kmamar minghajr il-permess tal-awtoritajiet kompetenti izda dan ma kien ta' ebda beneficcju ghar-rikorrenti stante li ma hemm ebda premessa u talba min-naha taghhom f'dan ir-rigward. Ezaminati l-provi akkwiziti, jirrizulta biss illi l-allegazzjoni tar-rikorrenti hija wahda serjament dubjuza u ghalhekk il-prova ma kienitx tinkombi lill-intimati, dawn kienu konvincenti sal-punt li jiskreditaw lir-rikorrenti. Hija l-fehma ta' dan il-Bord illi r-rikorrenti ma skontawx l-oneru tal-prova fuqhom inkombenti.

Ghal dawn il-motivi, filwaqt illi jilqa' l-eccezzjonijiet sollevati mill-intimati, jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom".

Rat ir-rikors tal-appell ta' Paul Cutajar, Carmelo sive Charles Cutajar, Maryanne Cutajar, Philip Cutajar, Francis Cutajar, Nicholette Cutajar, Emma Cutajar, Antonia Cutajar, Raymond Cutajar, MarieLouise Farrugia u Marie Isabelle Farrugia datat 20 ta' Dicembru 2011 fejn talbu lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnhom mressqa tilqa' l-appell taghhom u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata. Bl-ispejjez.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tat-8 ta' Mejju 2012.

Rat ir-risposta tal-appell tal-appellati ahwa Zerafa, Philip Zerafa ID: 13766(M) datata 04 ta' Mejju 2012 a fol 16 tal-

process fejn sostna ghar-ragunijiet hemm indikati d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-8 ta' Mejju 2012 fejn meta ssejjah l-appell dehru Dr. Jonathan Spiteri u Dr. Michael Tanti Dougall ghall-appellanti, whud minnhom prezenti, u Dr. Leslie Cuschieri ghall-appellati, tnejn minnhom prezenti. L-appellat Joseph Zerafa ta ruhu b'notifikat bir-rikors tal-appell u bl-avviz tas-smigh tal-appell u rrimetta ruhu ghall-atti. Dr. Spiteri ma qajjem ebda lment dwar it-terminu tal-prezentata tar-risposta, anke peress li wiehed mill-appellati gie effettivament notifikat illum 8 ta' Mejju 2012. Dr. Spiteri rriserva li jipprezenta cd tas-sit in kwistjoni li hu kopja iktar ricenti ta' dak gia esebit fl-atti. Ghalhekk ghandu jurieh lil Dr Cuschieri, u wara ssir nota konguntiva fejn l-istess cd jigi esebit. Id-difensuri tal-partijiet trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett t'ostakolo ghad-29 ta' Novembru 2012.

Rat in-nota ta' Paul Cutajar, Carmelo sive Charles Cutajar, Maryanne Cutajar, Philip Cutajar, Francis Cutajar, Nicholette Cutajar, Emma Cutajar, Antonia Cutajar, Raymond Cutajar, MarieLouise Farrugia u Marie Isabelle Farrugia datata 4 ta' Gunju 2012 a fol 24 tal-process fejn l-appellanti prezentaw verzjoni f'*dvd format* tal-*video tape* li kien gie ezebit u dan sabiex tigi ffacilitata' l-accessibbilta' ghall-kontenut li kie gie ezebit fl-istess *video tape*.

Rat in-nota tal-appellati ahwa Zerafa datata 11 ta' Gunju 2012 a fol 26 tal-process.

Rat in-nota ta' Paul Cutajar, Carmelo sive Charles Cutajar, Maryanne Cutajar, Philip Cutajar, Francis Cutajar, Nicolette Cutajar, Emma Cutajar, Antonia Cutajar, Raymond Cutajar, MarieLouise Farrugia u Marie Isabelle Farrugia datata 11 ta' Lulju 2012 a fol 27 tal-process.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz id-decizjoni tal-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba fl-ismijiet premessi datata 30 ta’ Novembru 2011.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-aggravji huma fis-sens li qed jigi allegat li (a) il-Bord ma ghamilx apprezzament sew tal-provi u dan ghaliex ma ikkunsidrax il-provi prodotti mill-appellanti; (b) kien hemm interpretazzjoni hazina tal-fatti u applikazzjoni hazina tal-ligi u dan fis-sens li l-Bord ma ikkunsidrax il-provi fid-dawl ta’ dak li jipprovdi l-**artikoli 4 (d) u (f) tal-Kap. 199**

Illi dwar l-ewwel aggravju qed jinghad li l-Bord ma mmotivax id-decizjoni tieghu peress li lanqas irrefera ghax-xhieda prodotti mill-appellanti, izda din il-Qorti thoss li dan ma huwiex il-kaz ghaliex l-istess Bord ghamel addirittura riferenza specifika ghall-istess xhieda u anke ghall-provi akkolti fil-process anness Rikors 52B/81, u ghalkemm ma semghiex ix-xhieda kollha prodotta (haga li ma huwiex obbligat li jaghmel sabiex decizjoni tkun ben motivata), jirrizulta li huwa kkonsidra tali xhieda u ikkonsidra l-istess bhala ma hijiex kredibbli, u wisq inqas li waslet sabiex tipprova dak rikjest mill-ligi sabiex tigi milqugha t-talba tar-rikorrenti.

Illi certament li f’dan il-kuntest ma jistax jinghad li qed nittrattaw xi decizjoni li ma hijiex ben motivata anke jekk jigu kkonsidrati l-insenjamenti kontenuti fis-sentenzi **“Agricultural Co-Operative Limited vs Peter Axisa”** (A.I.C. (PS) – 28 ta’ April 2004) u **“Charmaine Camilleri vs Eugenio Abdilla et”** (A.I.C. (PS) – 12 ta’ Jannar 2006) u dan ghaliex f’dan il-kaz jirrizulta li saret indagini dwar il-kwistjoni li kellu quddiemu u l-Bord ra l-verzjonijiet differenti u kontrastanti tal-partijiet u ghazel, fl-apprezzament tieghu tal-provi, li jaghti kredibbilta’ u jemmen il-versjoni tal-appellati u ghalhekk ma hemmx kaz

fejn jista' jinghad li tali decizjoni ma hijiex ben motivata. Il-fatt li l-Bord ma qabilx mat-tezi appellanti ma jfissirx li kien hemm nuqqas ta' konsiderazzjoni ta' dak minnhom sottomess quddiem l-istess Bord, izda li l-Bord ma accettax dak minnhom pretiz u allegat. B'hekk l-ewwel aggravju qed jigi respint.

Illi dwar it-tieni aggravju ghal dak li huwa apprezzament ta' fatt, din il-Qorti gja dahlet fih fil-konsiderazzjoni taghha dwar l-ewwel aggravju u ghalhekk fuq dan il-punt tirreferi ghal dak li gja nghad f'dan ir-rigward.

Illi kwantu t-tieni aggravju jirreferi ghall-punt legali jinghad li l-Bord naqas li jikkonsidra t-talba tar-rikorrenti fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-**artikolu 4 (d) u (f) tal-Kap. 199** fis-sens li dak rikjest mill-ligi kien li tali ghalqa ma tinhadimx ghall-tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju, u wkoll li l-appellati naqqsu milli josservaw xi kondizzjonijiet ohra tal-kirja cjoe' f'dan il-kaz ma uzawx ir-raba' sabiex jikkoltivawha izda ghall-insib, sparrar ta' plattini u wkoll sabiex isiru *barbeques* fiha.

Illi dan l-aggravju ma ghandhux lanqas mis-sewwa ghaliex jirrizulta car li l-apprezzament ta' provi mill-Bord sar fil-kuntest ta' dak li tipprovdi l-ligi, u certament ma jistax jinghad li bil-mod kif hija redatta l-istess decizjoni tal-Bord kien hemm xi zball fl-applikazzjoni jew fl-interpretazzjoni tal-ligi; B'hekk dan l-aggravju qed jigi michud, kemm ghaliex ma huwa bl-ebda mod korrett, u ghaliex fil-verita` dan huwa biss tentattiv sabiex l-ewwel aggravju jigi estiz sabiex jinholoq apparentament appell fuq interpretazzjoni ta' Ligi, li assolutament ma huwiex il-kaz.

Illi jinghad ukoll li ma giex ippruvat la li r-raba' ma inhadimx ghaz-zmien indikat mill-ligi u lanqas li kien hemm bdil ta' destinazzjoni tal-istess raba', u dan anke *in vista* ta' dak ritenut fis-sentenza **"Catherine Ripard vs Philip Farrugia"** (A.I.C. – 28 ta' April 2004 – LCB 8/98)– li anke jekk parti relattivament zghira mill-ghalqa ma tkunx qed tintuza, jew tintuza ghall-skop iehor minn dak li kienet mikrija, dan ma jaghtix lok biex l-ghalqa tigi ripreza.

Illi fl-ahharnett jinghad li t-talba tar-rikorrenti lanqas taqa' fil-parametri kollha tal-**artikolu 4 (d) u (f) tal-Kap. 199** ghaliex it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Bord kienet li l-ghalqa thalliet zdingata (apparti li inghad li kellhom bzonn l-istess raba' ghalihom – premessa li ma hemmx appell dwarha.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appellati datata 4 ta' Mejju 2012 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellanti fir-rikors ta' l-appell taghhom datat 20 ta' Dicembru 2011 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt kif hawn deciz, u ghalhekk din il-Qorti qed tikkonferma ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi d-decizjoni tal-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fl-ismijiet premessi "Paul Cutajar et vs Joseph Zerafa et" (Rikors Numru 13/2006 GG) datata 30 ta' Novembru 2011.**

Bl-ispejjez kontra l-appellanti Paul Cutajar et.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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