Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 9/2007AE

Thomas Cauchi (ID 25939G) u Catherine Cauchi (ID 271241M)

vs

Benjamin Gafa` (ID 138259M)

Il-Gimgha, 5 ta' Frar 2016

Permezz ta' rikors preżentat quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba ir-rikorrenti talbet lill-Bord li jordna r-ripreża tal-ghalqa, b'kamra go fiha msejha "Ta' Loretu" fil-limiti tal-Gudja ta' cirka tlett itmiem u tmien kejliet proprjeta` tar-rikorrenti mqabbla lill-intimat bil-qbiela ta' Lm16 fis-sena li jithallsu kull 15 t'Awissu b'lura; abbażi li l-inkwilin informa lir-rikorrenti illi huwa ma jridx jibqa' jahdem ir-raba' u kien bi hsiebu li jwellieha lil terzi u dan minghajr il-kunsens u approvazzjoni taghhom; illi s-sidien ghandhom bzonn ir-raba ghall-uzu taghhom u cioe' ghat-tkabbir tad-dwieli u/jew zebbug stante li huma ghandhom negozju tat-tkabbir tad-dwieli u/jew zebbug u ghandhon bzonn l-istess raba' ghal dan l-iskop.

Fir-risposta tiegħu, l-intimat eċċepixxa li ma kienx veru li nforma lir-rikorrenti illi huwa ma riedx jibqa' jahdem ir-raba' in kwistjoni jew li qatt kellu hsieb jwelli r-raba' in kwistjoni lil terzi u li, kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors mhuwiex minnu lir-rikorrenti ghandhon bzonn l-istess raba' ghal uzu taghhom kwistjoni; u li l-istess raba' huwa fonti importanti ta' l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu u l-inkwilin ibati ferm aktar mir-rikorrenti jekk it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-istess raba' tigi milqugha minn dan l-Onorabbli Bord.

B'sentenza tat-12 ta' Novembru 2012 il-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrenti wara li kkonkluda li:

1) Ir-raba' hu fonti mportanti ghall-għixien tal-intimat. F'dan ir-rigward osserva: *"Kwantu ghal oneru inkombenti fuq l-intimat li juri li r-raba' huwa fonti importanti ghall-ghixien tieghu u fic-cirkostanzi kollha tal-kaz, ma hemm xejn li ghandu jikkonduci lill-gudikant li ma jemminx lill-istess intimat. In konkluzjoni ghalhekk, il-Bord huwa konvint illi r-raba' de quo huwa fonti importanti ghall-ghixien tal-intimat"*.
2) Jekk tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti, l-intimat kien ser ibaghati l-iktar. Mill-provi rriżulta li l-intimat hu mpjegat mal-Gvern u m'ghandux introjtu ieħor.

L-introjtu mill-ghalqa, jew ahjar bin-nuqqas ta' nfieq ta' flus ghax-xiri ta' prodotti agrkoli grazzi ghal din l-ghalqa, ighin sabiex l-intimat jippreserva l-introjtu mill-paga fissa tieghu. Il-Bord qal li mill-provi kien sodisfatt li hu l-intimat li l-aktar ser ibati f'kaz li s-sidien jiehdu lura l-pussess tar-raba' minghand l-intimat.

Ir-rikorrenti appellaw minn din is-sentenza bl-aggravju li l-Bord ma messux ikkonkluda li l-intimat kien ser ibati iktar jekk tittiħidlu l-għalqa għar-raġuni li l-appellanti kienu f'posizzjoni finanzjarja aħjar minn tiegħu ġialadarba nvestew mijiet ta' eluf ta' liri fil-proġett ta' tkabbir tad-dwieli u/jew żebbuġ. Dan apparti li l-intimat m'għandux bżonn l-ghalqa u fil-fatt kien ikkomunika mar-rikorrent sabiex jistaqsih jekk setax ighaddi lil terzi.

Fir-risposta tal-appell tiegħu, l-intimat iddefenda s-sentenza, u qal li l-appellanti kienu qegħdin jagħmlu evaluwazzjoni tal-fatti differenti minn dik tal-Bord, u f'dan l-eżerċizzju, injoraw ċerti fatti li jirriżultaw mill-atti filwaqt li allegaw fatti li ma ġewx ippruvati jew li l-anqas biss ġew imressqa għall-kunsiderazzjoni tal-Bord. Jeċepixxi li l-appell huwa bbażat fuq allegazzjoni t'apprezzament ħażin tal-fatti u kif inhu magħruf, Qorti tal-appell ma tiddisturbax b'mod leġġer id-diskrezzjoni tal-ġudikant tal-prim'istanza.

Il-qorti rat l-atti.

Il-gurisprudenza hi fis-sens li: ***"la Corte d'Appello non puo` immischiarsi, meno in casi eccezionali, nell'esercizio della discretiva della Corte di prim'istanza sulla produzione di prove"*** (**Ramchand Kilumal nomine -vs- Jessie Blanco**, Appell Ċivili, 30.06.1919). Fi kliem ieħor, ***"il giudizio emesso dal tribunale di prima istanza circa la rilevanza o meno delle prove sottomesse a sostegno delle domande o delle eccezioni è di regola, meno in casi eccezionali, incensurabile in Appello rientrando esso nei poteri discrezionali accordato a ciascun tribunale."***(XXVII.i.344).

Lanqas huwa konċepibbli illi l-appellanti jippretendu li sar apprezzament żbaljat tar-riżultanzi istruttorji billi jirrikorri għal ċerti provi parzjali bl-iskop li jissostitwixxu għas-sintezi tal-valutazzjoni komplessiva saret mill-ewwel Qorti b'ri-elaborazzjoni personali tal-provi - **Mark Saliba *nomine* -vs- Martin Camilleri** *et*, Appell Inferjuri, 28.02.2007. L-appellanti ħtiġilhom juru l-illoġiċita' u l-inkongruwenza tal-ġudizzju u fil-każ preżenti l-appellanti ma rnexxielhix turi dan, ossija li l-konvinċiment tal-Bord kien estratt minn distorsjoni tal-fatti kif rakkontati mill-konvenut u mix-xhieda tiegħu.

Ġie osservat diversi drabi mill-Qorti tal-Appell illi **l-valutazzjoni tal-provi hi kwistjoni rimessa lill-ġudikant fil-mertu tar-riżultanzi probatorji tal-każ.** Hu anzi mħolli fil-poter diskrezzjonali tiegħu li jirrikava dak il-konvinċiment tiegħu mill-provi li hu jidhirlu l-aktar attendibbli u kredibbli għall-formazzjoni ta'

dak l-istess konvinċiment. Issa meta l-partijiet appellanti, bħal f'dan il-każ, jattakkaw dik il-valutazzjoni huma għandu l-oneru li jindikaw fejn dik il-valutazzjoni hi **inadegwata, inkongruwa jew illoġika** fuq l-istregwa tal-elementi probatorji komplessivi. Dan qed jiġi rilevat in kwantu mhux biżżejjed li l-parti appellanti tinvoka ċerti provi parzjali u tiskarta oħrajn.

Il-kwistjoni li l-Bord kellu quddiemu kienet tiddependi, għar-riżoluzzjoni tagħha, fil-valutazzjoni tar-riżultanzi tal-provi testimonjali u l-ġudizzju fuq l-attendibilita' tax-xhieda u tal-kredibilita` tal-verzjoni waħda *invece* ta' oħra bħala dik l-aktar idoneja għall-konvinċiment tal-Qorti. Il-principju hu li qorti ta' reviżjoni ma tintromettix ruħha kapriċċjożament fil-valutazzjoni tal-provi mill-ewwel tribunal jekk din tirriżulta loġika u koerenti mal-elementi ta' provi utilizzati u d-deċiżjoni tkun sew sostnuta minn motivazzjoni adegwata. Li jfisser, illi **sakemm ma jitnissilx fil-Qorti l-konvinċiment morali illi l-provi prodotti ma kinux u ma setgħux iwasslu għall-konklużjoni li għaliha jkun wasal l-ewwel tribunal, mhux għall-Qorti li tiddisturba l-konklużjoni raġġunta**[1].

Kif sew osserva l-Bord, f'dan it-tip ta' procediment irid jintwera li r-raba' hi fonti mportanti ghall-ghixien tal-inkwilin: *"Hi l-istess ligi li tghabbi fuq spallejn l-affittwarju l-oneru li jipprova li tabilhaqq ir-raba', li tieghu s-sidien jkunu qed jitolbu r-ripreza ghall-bzonnijiet taghhom, ghandu jitqies "fonti importanti ta' l-ghajxien tieghu u tal- familja tieghu" [Artikolu 4 (2) (a) tal-Kapitolu imsemmi]"* (**Joseph Attard et vs Joseph Xerri** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Lulju 2007).

Jekk l-inkwilin ma jaghmilx din il-prova, m'hemmx bzonn li jigi mistharreg min mill-partijiet ser isofri l-ikbar *hardship*.

Fis-sentenza **Alfred Desira et vs Joseph Fenech et** tal-5 ta' Dicembru 2005, il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba'[2] ghamel riferenza ghal sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Farrugia vs Aquilina** tad-29 ta' April 1996, fejn intqal:

"....irid jigi sottolineat illi l-inkwilin jista' jinvoka li jottjieni l-protezzjoni shiha tal-ligi kontra l-izgumbrament jekk jipprova illi r-raba hu 'fonti importanti ghal ghixien tieghu'. Din il-frazi ghandha tigi sewwa apprezzata u valorizzata ghaliex din trid tipprovdi l-qies li bih il-Qorti tiddetermina kemm id-dritt ghar-ripreza tas-sid li fil-kaz jirrizulta li r-raba' m'huwiex fonti importanti ta' ghixien ghall-inkwilini u kemm id-dritt ta l-istess inkwilin ghar-rilokazzjoni fil-kaz kuntrarju. Il-Qorti jehtieg li tezamina sewwa b'mod oggettiv u spassjonat il-htigijiet tal-inkwilin ghall-ghixien tieghu, l-mezzi li ghandu u kif id-dhul minn dan ir-raba jincidi fuq dawn il-mezzi. ***Mhux bizzejjed li jirrizulta li mir-raba' l-inkwilin idahhal xi qliegh jew jiehu xi vantagg. Jehtieg li jigi ppruvat li r-raba***

[1] **Galea Anthony v Agius Alice** - 06.10.2010
[2] Magistrat J. Cassar.

jikkostitwixxi mhux biss mezz ta ghixien tieghu imma li tali mezz ikun mezz importanti ghal tali ghixien. Importanti ma jfissirx necessarju b'mod assolut, li minghajru l-inkwilin ma jkunx jista jghix. Pero id-dhul mir-raba jrid ikun tali illi jekk l-inkwilin jigi mcahhad minnu ikun ser ibati sensibilment fil-mezzi tal ghixien tieghu. Ifisser allura li l-Qorti trid tistabilixxi jekk hux il-kaz li jekk is-sid jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tar-raba tieghu, in-nuqqas ta l-istess raba jkun ifisser ghall-inkwilin tbatija u sagrificcju li jaffettwaw negattivament il-kwalita tal-hajja tieghu. Dan b'mod sostanzjali *anke jekk relattiv u mhux assolut.*

Fil-kaz in ezami rrizulta li:-

i. L-intimat jahdem mal-Gvern bhala *grass cutter*. Matul 'l 2007 is-salarju kien ta' €10,041.91 (fol. 69).
ii. Il-familja hi komposta minnu, il-mara u zewgt itfal.
iii. L-appellat qal li l-prodott li jiehu mir-raba' ma jbieghux u jittiekel mill-familja. Ipprezenta lista' b'wiehed u ghorxin (21) prodott li jiehu mir-raba' oggett tal-kawza (fol. 82). Prodott li hemm minnu li hu stagonali bhal ghajn baqar, hawh, gheneb, u tin.
iv. L-appellant qal, li wara li jnaqqas l-ispejjez jiffranka Lm1,000 fis-sena (fol. 75). F'dan ir-rigward il-Bord osserva: *"Fis-smiegh tal-provi, l-Bord kien pjuttost sorpriz kif l-intimat iddikjara illi l-prodott minn din ir-raba' jekwivali ghall-elf lira Maltin u li familja ta' erba' min-nies tikkonsma daqshekk prodott agrikolu kull sena. Pero', kif kostantement deciz mill-Qrati taghna, hija fid-diskrezzjoni tal-Bord jekk jiehux kont ta' dik l-allegazzjoni jew le"*. Jidher li l-Bord ma emminx lill-appellat li kien qieghed jiffranka s-somma ta' Lm1,000. Din il-qorti ma tarax kredibbli li wara li jitnaqqsu l-ispejjez, l-appellat qieghed jiffranka dik is-somma kull sena. Dan apparti li ma ta l-ebda spjegazzjoni kif ikkalkola cifra bhal dik. Ghalkemm martu semmiet ukoll is-somma ta' Lm1,000, hu evidenti li kienet qeghda tirrepeti dak li qal zewgha.

Mis-sentenza jidher li l-Bord qaghad fuq is-semplici kelma tal-appellat li r-raba' hi fonti mportanti ghall-ghixien tieghu u tal-familja tieghu. Pero' din il-qorti ma taqbilx ma' din il-konkluzjoni, meta tqies:-

i. Il-mod kif wiegeb ghal certi domandi, ipoggi dubju serju fuq l-affidabilita' tieghu bhala xhud. L-appellat xehed darbtejn u kien hemm drabi meta l-Bord widdbu jew ghadda kumment dwar il-mod kif kien qieghed iwiegeb ghad-domandi.
ii. M'huwiex verosimili li l-appellat qieghed jaghmel uzu minn tlett itmiem raba' biex minnha jieklu erba' min-nies. M'huwiex umanament possibbli li familja ta' erba' min-nies tkun qeghda tikkonsma dak il-prodott kollu li jista' jitkabbar fuq dik il-kobor ta' raba'. Fil-fatt fil-lista

tal-prodotti[3] jissemmew ukoll xghir, silla u qamh. Il-qorti m'ghandha l-ebda dubju li ghal bzonnijiet ta' erba' min-nies hi biss parti zghira mir-raba' li qeghda tintuza' biex fiha l-appellat ikabbar prodotti tal-borma. Wara kollox l-art in kwistjoni hi, skond il-ktieb tar-raba' tal-intimat, raba' baghli.

iii. Il-ligi tezigi li r-raba' mikrija tkun fonti importanti ghall-ghixien tal-inkwilin u l-familja tieghu. Meta tqies is-salarju li ghandu l-appellat[4], l-ispejjez biex ikabbar il-prodott, 'l bzonnijiet ta' familja ta' erba' ghall-haxix tal-borma, il-qorti m'ghandhiex dubju li hu persentagg zghir mid-dhul tal-intimat li qieghed jiffranka mix-xiri. F'dan ix-xenarju r-ripreza m'hijiex ser tfisser sagrificcju li teffettwa b'mod negattiv il-hajja tal-familja Gafa'.

Fil-kaz in ezami hemm ghalhekk ragunijiet validi biex din il-qorti ma taqbilx mal-konkluzjoni li wasal ghaliha l-Bord.

Gialdarba l-Bord ikkonkluda li r-rikorrenti kien issodisfa r-rekwizit tal-bzonn, kundizzjoni li m'hijiex oggett ta' dan l-appell, u din il-qorti kkonkludiet li l-appellat ma pprovax li r-raba' in kwistjoni hu fonti importanti tal-ghixien tieghu u tal-familja tieghu, allura t-talba tas-sidien il-kera ghandha tintlaqa'.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell u thassar is-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' tat-12 ta' Novembru 2012 u tichad it-tielet eccezzjoni fir-rigward tad-difiza li r-raba' hi fonti mportanti tal-ghejxien tieghu u tal-familja, u tilqa' t-talba tal-appellanti. Tiffissa sal-ahhar ta' Marzu 2016 sabiex l-appellat jizgombra mir-raba' msejha ta' Loretu, limiti tal-Gudja oggett ta' dawn il-proceduri. Fir-rigward tat-talba biex jigi ffissat kumpens, billi m'hemmx provi m'hemmx kumpens x'jigi likwidat.

Spejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-appellat Gafa'.

Anthony Ellul.

[3] Dokument prezentat mill-appellat.

[4] U li fuq bazi ta' probabilita' kompliet tizdied matul is-snin. L-ahhar taghrif li hemm fl-atti hu s-salarju li kellu l-appellat fis-sena 2007.