Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 5/2008AE

Joseph u Maria Lourdes Sciberras u, b'digriet tal-Bord tad-19 ta' Mejju 2009, wara il-mewt ta' Joseph Sciberras, Nicholas Sciberras, Maria Sciberras u Antoinette Sciberras.

vs

Kalcedonia armla minn John Vassallo, Gerolamo sive Jimmy Vassallo u Maria Nikolina xebba Vassallo

L-Erbgha, 16 ta' Marzu 2016

Ir-rikorrenti talbu lill-Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' jawtorizzahom sabiex fl-iskadenza li jmiss ma jgeddux din il-kirja tal-ghalqa imsejha ta' Bur ix-Xewk fil-limiti tas-Siggiewi tal-kejl superficjali ta' 2,787.14 metru kwadru billi (i) Illi r-rikorrenti ghandha bzonn din ir-raba ghall-uzu tal-familja taghha ghall-iskop agrikolu u senjatament ghal binhom Nicholas Sciberras u (ii) l-intimati ma zammewx ir-raba b'mod tajjeb u dan billi fforma passagg wisa mill anqas tnax-il pied u kwazi pubbliku, peress li l-bibien huma dejjem miftuhin u kullhadd jista jghaddi bl-ingenji, tant li fil fatt ntilfet hafna mill-hamrija minhabba li l-ilma tax-xita ma sabx ilqugh.

L-intimati wieġbu li (i) mhux minnu illi r-rikorrenti ghandhom bzonn din ir-raba ghal uzu tal-familja taghhom u cioe' ghal binhom Nicholas Sciberras, li huwa gradwat mill-Universita' ta' Malta, jahdem full-time mal-kumpannija GFI ossija kumpannija tal-IT bhala manager, qatt ma hadem ir-raba in kwistjoni u/jew xi raba ohra, u dan huwa biss tentattiv biex ir-rikorrenti jiehdu lura l-art imqabbla lill- intimati. Din il-kawża hija biss l-ennesimu attentat biex akkost ta' kollox ir-rikorrenti jiżgumbraw lill-intimati mir-raba *de quo* u (ii) mhux minnu illi l-intimati ma zammewx ir-raba b'mod tajjeb, stante illi l-passagg ilu ffurmat is-snin u ghandu wesgha ta' cirka tmien piedi u mhux tnax-il pied kif sostnut mir-rikorrenti, liema passagg gie ffurmat cirka erbghin sena ilu, minn sid l-istess art, u cioe' Guzeppi Vassallo.

Permezz ta' sentenza tal-21 ta' Frar 2013 il-Bord laqa' l-eccezzjonijet tal-intimati u ċaħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Appell ta' sidien il-kera.

Ir-rikorrenti ħasshom aggravati b'din is-sentenza billi:

1. Il-Bord naqas li jikkunsidra l-fattur tal-bżonn. Ma semmiex id-dejn ta' ħamsin elf lira Maltin li Nicholas, bin ir-rikorrenti, huwa mgħobbi bih imma semma biss li għandu mpjieg redittizju, tant li permezz tieghu għamel diversi akkwisti ta' proprjeta` immobliljari. Is-sitwazzjoni hija proprju l-kuntrarju; jinħtieġ ir-raba biex ikabbar id-dwieli u mill-introjtu tagħhom inaqqas id-dejn.

2. Il-Bord irrefera għall-kawża li tilfu preċedentement – fejn ir-rikorrenti allegaw li l-intimati ma kellhomx titlu ta' qbiela – u qal li ma messhomx stennew l-eżitu ta' dik il-kawża kieku verament kellhom bżonn ir-raba. Dan argument fallaci billi ma setgħux jipproċedu b'din il-kawża qabel tinqata' l-ewwel waħda.

3. Il-Bord m'għamel l-ebda riferenza għall-provi miġjuba mir-rikorrenti dwar il-fattur bżonn iżda semma biss il-provi miġjuba mid-difiża.

4. Missier Maria Lourdes Sciberras kellu 74.25 Tomna kif jidher mid-dokument inkontestat anness mar-Risposta u li fir-rigward tiegħu ibnu Ganni Vassallo qal li ħallihulu kollu. Raba' li ma jiflaħx jaħdem kollu.

5. Mhux minnu li Maria Lourdes kienet taf li r-raba kien imqabbel. L-irċevuti ġew ippreżentati f'nofs il-kawza ċivili.

6. L-intimati nefħu kemm felħu l-proprjeta` tar-rikorrenti filwaqt li ċekknu tagħhom stess. Ix-xhieda Nicholas Vassallo u Jason Busuttil prodotti mill-konvenuti kienu *biased* għax kellhom interess fil-kwistjoni.

7. Bil-passaġġi kollha miftuħin is-sena kollha, intilfet ħafna ħamrija li ngarret bil-maltemp għar-raba t'isfel.

8. Ir-ritratt mill-ajru (fol 35) juri fetħiet fil-ħitan tar-raba magħmulin abbużivament. Il-liġi mhux biss tesiġi b'mod ġenerali li l-kerrej jieħu ħsieb l-oġġett lilu mikri bħala *bonuspaterfamilias* imma b'mod partikolari hija severa ma' min iħalli l-ħitan tar-raba jiddeterjoraw.

9. Iffaċċjat b'dawn il-provi, il-Bord ikkonkluda biss li r-ritratti esibiti mir-rikorrenti juru bl-iktar mod ċar li mhux talli m'hemmx ħamrija fl-għelieqi, talli hemm il-qamħ miżrugħ u l-għalqa kienet tintuża. Dan il-Bord jgħidu minkejja li hemm tlett selħiet fil-ħajt li ma jista' jmerihom ħadd.

10 Il-Bord ikkunsidra li l-kuntratt tal-akkwist mill-attriċi nnifsu jsemmi l-għalqa bħala "Tat-Trejqa" u li dan jindika li din it-trejqa kienet hemm u mhux iffurmata mill-intimati. Iżda mhux it-trejqa ġiet iffurmata mill-intimati, imma s-selħiet fil-hitan.

Mar-rikors tal-appell gew eżibiti dokumenti (AY1 sa AY5).

Tweġiba tal-intimati.

L-intimati wieġbu li:

1. Is-sentenza tal-Bord hi ġusta u timmerita konferma.

2. Mhux permess li fl-appell jiġu eżibiti dokumenti ġodda.

3. Ir-razzett mhux parti mill-kirja u ilu mwaqqa' sa minn qabel ma r-raba ġie mqabbel lilhom. It-trejqa kienet hemm qabel bdiet il-kirja kif jidher mir-ritratt mill-ajru esibit. Mhux minnu li saru fetħiet ġodda. Il-ġarr tal-ħamrija bix-xita huwa biss frott tal-immaġinazzjoni tar-rikorrenti. Jidher biċ-ċar mir-ritratt esibiti li ħamrija hemm tant li l-għelieqi huma ben ikkultivati.

Konsiderazzjoni.

1. L-aggravju tar-rikorrenti, kemm għal dak li jirrigwarda l-motiv tal-bżonn, kif ukoll dak li jirrigwarda l-motiv tal-ħsara jikkonsisti essenzjalment fi kritika tal-mod kif il-Bord qies il-provi prodotti quddiemu. Anke hawn, bħal fil-każ tal-esibizzjoni ta' dokumenti ġodda, tidħol il-kunsiderazzjoni tar-rwol ta' din il-Qorti, li huwa dak ta' reviżjoni. Ilu żmien twil stabbilit li din il-Qorti ta' reviżjoni ma tindaħalx, in linea ta' massima, fl-eżerċizzju kondott mill-ewwel Qorti tal-provi, ħlief meta dan ikun **manifestament eżerċitat ħażin jew għal xi motiv ieħor gravi**. Ara **XXXII.i.17** u **XXXVII.i.56**, fost bosta oħrajn, anke saż-żmien riċenti - **Grazio Patiniott -vs- Anthony Cini**, Appell, 05.10.2001. Jingħad mill-ewwel, a skans ta' ekwivoċi, illi fil-fattispeċi preżenti ma jidhirx li jokkorru ċ-ċirkostanżi eċċezzjonali li jsemmi l-prinċipju suddett. Kien fil-poter diskrezzjonali tal-ewwel Qorti li tagħmel apprezzament tal-provi u li ssib ukoll, mir-riżultanzi proċesswali, illi l-appellanti naqsu li jipprovaw il-każ tagħhom.

2. Fir-rigward tal-kawżali relatata mal-bżonn li r-rikorrenti jgħidu li għandhom biex ir-raba' tibda tinħadem mir-rikorrent Nicholas Sciberras, il-qorti taghmel riferenza ghal dak li qalet fis-sentenza *Joseph Sciberras et vs Kalcedonia Vassallo et* (Appell 6/2008) li ngħatat illum u kienet bejn l-istess partijiet pero' fir-rigward ta' raba' ohra. F'dan ir-rigward il-qorti qegħda tiddikjara li r-raġunament li għamlet f'dik is-sentenza japplika *mutatis mutandis* ghal din, u inoltre qegħda tirriproduci parti minnha ġialadarba l-provi dwar din il-kawżali huma l-istess:-

"Ir-raġuni li tat ir-rikorrenti Maria Lourdes Sciberras għalfejn trid tieħu lura l-pussess tal-għalqa hu:

"… biex jahdimha t-tifel tiegħi Nicholas, biex izid l-introjtu peress li għandu ħafna dejn x'iħallas mal-bank" (fol. 19).

L-ewwel ma kellhom jaghmlu sidien il-kera kien li jissostanzjaw li Nicholas Sciberras għandu ħafna dejn x'iħallas mal-bank. Il-ġurisprudenza tikkonferma li 'l bżonn irid ikun ġenwin u in buona fede u mhux skuża biex sid il-kera jipprova jieħu lura l-pussess tar-raba'. Il-qorti tosserva kif f'dan il-każ ir-rikorrenti:

- i. *Ma ħarrkux bhala xhud lil rappreżentant tal-bank li miegħu għandu d-dejn. Kull ma sar kien li fil-kawża 5/2008 fl-istess ismijiet deċiża llum, wara li kienu diġa għalqu l-provi tagħhom, ippreżentaw ument dwar id-dejn. M'hemmx tagħrif dwar it-tip ta' faċilita u meta ttieħdet.*
- ii. *Ma ppreżentawx dokumenti li juru x'salarju għandu Nicholas Sciberras mill-impieg ma' GFI Software Development Ltd.*
- iii. *Mill-atti tal-kawża 5/2008 irriżulta li Nicholas Sciberras akkwista proprjetajiet fid-9 ta' Marzu 2004, 20 ta' Ottubru 2005 u 27 ta' Marzu 2007 (fol. 118-122). L-akkwist tal-20 ta' Ottubru 2005 kien ta' dar bi prezz ta' Lm180,000.*

Fir-rikors tal-appell intqal: "L-impjieg tiegħu, li l-Bord sejjaħlu reditiżju, mhux biżżejjed biex hu jkun jista' jħallas lura d-dejn li għandu". Pero' dan mhux biżżejjed. Il-qorti ma tarax kif il-Bord seta' qatt jasal ghal konklużjoni li saret prova tal-bżonn mingħajr ma ngħatat prova ***ċara*** *u* ***ċerta*** *tal-ammont tad-dejn, tat-terms of payment u tas-salarju li ghandu Nicholas Sciberras. Provi li huma essenżjali. Inoltre, Nicholas Sciberras stess xehed li hu jgħix m'ommu u għalhekk m'għandux spejjeż (fol. 60). Dan apparti li mill-provi rriżulta li Nicholas Sciberras hu sid ta' mill-inqas tliet proprjetajiet, in kwantu ma tressqitx prova li ddisponsa minnhom u li waħda mill-proprjetajiet xtara fl-2005 ghall-prezz ta' Lm180,000. Fatt li jagħti lill-qorti x'tifhem li min jidħol ghall-investiment bħal dak, f'eta' ta' xi 25 sena, jagħmel hekk għaliex għandu l-meżżi. Inoltre, omm Nicholas Sciberras ghandha raba' oħra fil-pussess taghħa li huma tagħħa. Fis-seduta tat-23 ta' Marzu 2011, Nicholas Sciberras qal li hemm disat itmiem li "huma franki", għalkemm ħu r-rikorrenti (Nicholas Vassallo) ta x'jifhem li kellha ħafna iktar raba' (fol. 61). Ma ngħatat l-ebda spjegazzjoni għalfejn parti mir-raba' ma ngħatatx lil Nicholas Sciberras jekk verament irid iżid l-introjtu biex jaqta' d-dejn. F'kull każ il-qorti mhi konvinta xejn li r-raġuni li ngħatat hi ġenwina meta tqies li ma tressqet l-ebda prova li r-rikorrent Nicholas Sciberras mill-qliegh li għandu qiegħed ikollu diffikulta' biex iħallas il-pagamenti tad-dejn li għandu mal-APS Bank plc.*

Il-qorti m'għandha l-ebda dubju li fuq il-provi li ressqu r-rikorrenti, il-Bord kellu kull dritt li jikkonkludi li r-rikorrenti ma tawx prova tal-bżonn. Il-qorti temmen li r-raġuni li ngħatat għalfejn sidien il-kera jridu jieħdu lura r-raba', m'hijiex ġenwina u pjuttost taraha bħala manuvra biex dak li r-rikorrenti Maria Lourdes Sciberras ma rnexxilhiex takkwista bil-kawża 104/88, tieħdu billi tinqeda bit-tifel tagħħa Nicholas Sciberras b'dawn il-proċeduri. Manuvrar li żgur mhux ser isib konfort minn awtorita' ġudizzjarja.

Fir-rikors tal-appell ir-rikorrenti ntilfu wkoll f'argumenti rrilevanti. Hekk per eżempju:

1. *Li l-Bord kellu jeżamina b'mod oġġettiv il-ħtiġijiet tal-inkwilini għall-għixien tiegħu, il-meżżi li għandu u dħul mir-raba'. Il-qorti ma taqbilx. Ladarba l-Bord ikkonkluda li r-rikorrenti ma tawx prova tal-bżonn, il-kwistjoni tieqaf hemm. L-iter proċedurali li kellu jigi segwit hu kif spjegat minn din il-qorti fil-kawza* ***Jane Calleja et vs Francesco Calleja et*** *tad-6 ta' Ottubru 2000, fejn intqal li l-ewwel prova li kellha ssir "qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera", kienet li sid ir-raba' jeħtieġ ir-raba' ghal skop agrikolu għaliħ jew membru tal-familja. Ladarba l-Bord ma kienx sodisfatt li saret tali prova, konklużjoni li fil-fehma tal-qorti kienet ġustifikata, allura falliet il-kawżali li s-sid għandu bżonn ir-raba'. F'dak l-istadju kien superfluwu li l-Bord jghaddi biex jindaga jekk ir-raba' kien fonti*

mportanti ta' l-għajxien tal-inkwilin u l-eżami komparattiv tal-hardship…….".

3. It-tieni kawżali kienet li l-intimat:

"… ma żammx ir-raba' b'mod tajjeb u dan billi fforma passaġġ wiesa' mill-inqas tnax-il pied, u kwazi pubbliku (peress li l-bibien huma dejjem miftuħin u kulħadd jista' ighaddi bl-inġenji), tant li fil-fatt intilfet ħafna ħamrija minħabba li l-ilma tax-xita ma sabx ilqugħ".

Dwar din il-kawżali, fis-sentenża tal-21 ta' Frar 2013 il-Bord qal:

"Ir-rikorrenti, bhala tieni argument, jghidu illi l-intimati ghamlu hsara lill-propjeta' taghha u dana peress illi ghaddew trejqa minn fuq tali ghalqa, liema trejqa kienet ghamlet hsara kbira lill-ghalqa u tellfet hafna hamrija.

Il-provi minnha imressqa, madanakollu, jippruvaw ezattament l-oppost ta' dak illi qed jippruvaw jghidu. Dana huwa dovut ghal fatt illi r-ritratti taghhom stess juru bl-aktar mod car illi, mhux talli hemm hamrija fl-eghliqei, izda talli hemm il-qamh mizruh u l-ghalqa kienet qieghda tintuza. Apparti minn hekk, u aktar lampanti minn kollox, il-kuntratt li bih r-rikorrenti Maria Lourdes Sciberras akkwistat l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna tindika l-ghalqa inniffisha bhala 'Tat-Trejqa', li hija indikazzjoni cara illi f'dina l-ghalqa kien hemm trejqa dejjem, u mhux kif ippruvat tghid ir-rikorrenti, li tali trejqa giet iffurmata mill-intimati.

L-intimat ressqu bizzejjed xhieda biex juru, da parte taghhom, illi l-ghalqa in kwistjoni hija necessarja ghall-ghajxien taghom filwaqt illi l-allegat hsara li dwarhom tilmeta r-rikorrenti Maria Lourdes Sciberras ma hija xejn aktar minn trejqa li kienet tesisti minn zmien missierha u li dejjem intuzat u baqghet tintuza ghall istess skop - biex jghaddu l-ingenji.

Ghalhekk, l-argument imressaq mir-rikorrenti illi l-intimat ghamlu hsara lill-propjeta' ma tregix ukoll".

Mar-rikors tal-appell, ir-rikorrenti pprezentaw diversi ritratti (Dok. AY2-AY4). F'dan ir-rigward il-qorti tagħmel riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-kawża **Pawla Camilleri vs Gino Vella et**, deċiża fil-15 ta' Dicembru 2015:

"Fl-ewwel lok, ghalkemm l-Artikolu 145 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili jippermetti l-prezentata ta' dokumenti flimkien mar-rikors tal-appell, gurisprudenza ricenti fasslet is-segwenti principji: -

*"……. il-Qorti tirribadixxi dak li osservat fil-kawza Emanuel Zammit v. Charles Polidano, deciza fil-31 ta' Jannar 2014, li "filwaqt li huwa minnu li parti appellanti tista' tressaq dokumenti mal-appell taghha, **dawn id-dokumenti m'ghandhomx ikunu provi godda li setghu facilment gew prodotti fl-ewwel istanza**, ghax kif qalet din il-Qorti fil-kawza Schembri v. Schembri deciza 22 ta' Frar 2013: 'il-funzjoni ta' din il-Qorti hija wahda ta' revizjoni, intiza sabiex tirrevedi dak li jkun sar quddiem l-ewwel Qorti, u mhux li tisma' provi godda li setghu gew prodotti quddiem l-ewwel Qorti'. **Il-provi kollha jridu jingiebu quddiem l-ewwel Qorti, u jekk parti tonqos li taghmel dan, ma***

tistax, wara s-sentenza, tipprova tressaq provi godda biex twaqqa' l-argumenti li l-ewwel Qorti, fuq il-provi prodotti, uzat biex waslet ghall-konkluzjoni taghha". *[ara wkoll digriet moghti fit-28 ta' April 2014 fil-kawza fl-ismijiet [App. 418/2005] Olive Gardens Investments Limited vs Salvu Farrugia et; u App.S 65/77 Salvina Fenech et vs Emanuela Mifsud, 27 ta' Frar 2015]'* (enfażi miżjuda).

Għalhekk dawk id-dokumenti m'għandhomx jingħataw valur probatorju (ara sentenża **Emanuel Zammit nomine vs Charles Polidano proprio et nomine et**, deċiża fil-31 ta' Jannar 2014)[1]. F'kull każ lanqas m'huma rilevanti ghal kwistjoni meta tqies il-kawżali kif proposta fir-rikors promotur.

Wara li l-qorti rat l-atti hi tal-fehma li l-Bord għamel l-evalwazzjoni tiegħu abbażi tal-fatti akkwiżiti u m'hijiex se tissostitwixxi l-evalwazzjoni li jagħmlu l-appellanti għal dik tal-Bord. Fir-rigward tal-passaġġ ma' ġemb wieħed mill-hitan tas-sejjiegħ, mir-ritratt meħud mill-ajru li ppreżentaw ir-rikorrenti (fol. 35) hu evidenti li dak il-passaġġ ma kienx iffurmat mill-intimati tant hu hekk li jkomplu it-tul ta' raba' oħra. Kif tajjeb osserva l-Bord, meta r-rikorrenti akkwistat din ir-raba' mingħand missierha (fol. 26) fil-kuntratt jingħad li r-raba hi wkoll magħrufa bl-isem tat-Trejqa. Il-qorti ma temminx li l-passaġġ sar mill-inkwilin. Fir-rigward ta' dak li r-rikorrenti tirreferi għalih bhala passaġġ f'nofs ir-raba' (ara ritratt a fol. 35), il-qorti m'hijiex sodisfatta li hemm bażi biex sid il-kera jitlob lura r-raba' għar raġuni li tissemma fl-Artikolu 4(2)(f). M'hemm l-ebda prova li saret ħsara fir-raba'. Ir-rikorrenti ma wrew l-ebda raġuni gravi għalfejn il-qorti għandha tmur kontra d-diskrezzjoni tal-istess Bord. Dwar selħiet fil-ħitan dawn ma jissemmewx fir-rikors promotur li bih bdew il-proċeduri, u f'kull każ dak li tidher bhala fetħa fir-ritratt a fol. 35 ma tidher li mhi xejn għajr fetħa żgħira li l-qorti tifhem li minnha l-intimati jgħaddu ghal raba' tagħħom biswit dik oġġett tal-kawża. Fatt li ma jarreka l-ebda preġudiżżju ghall-proprjeta tar-rikorrenti.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Anthony Ellul

[1] Fir-rigward ta' Dok. AY1 u AY5 preżentati mar-rikors tal-appell, il-qorti tosserva li kienu preżentati quddiem il-Bord.