Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 4/2000AE

**Mary Fatima mart John Edward Vassallo u l-istess John Edward Vassallo**

**vs**

**Marie Therese sive Marthese mart Frank Buttigieg u l-istess Frank Buttigieg**

L-Erbgha, 16 ta' Marzu 2016.

**Rikors promotur**.

Permezz ta' rikors ir-rikorrenti talbu l- awtorizazzjoni tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' sabiex ma jgeddux il-kirja tar-raba' 'Ta' Fulija' limiti tas-Siggiewi ta' cirka ghaxart itmiem u razzett maghha lill-intimati, u dan bi qbiela ta' Lm13.35 fis-sena. Il-kawżali hi li l-intimati mhux qed juzaw ir-raba' skond id-destinazzjoni taghha, ghamlu zvilupp kontra l-ligi fuq l-istess art, ikkagunaw jew ippermettew li ssir hsara fil-hitan tal-ghalqa, u in generali, ikkagunaw diversi hsarat lill-istess raba' u injoraw l-obbligazzjonijiet tagħhom fil-konfront tal-istess raba';

**Twegiba tal-intimati**.

It-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għaliex mhux minnu li l-intimati m'humiex jużaw ir-raba' in kwistjoni skond id-destinazzjoni taghha, li għamlu żvilupp kontra l-liġi, ikkaġunaw jew ippermettew li ssir ħsara fil-ħitan tal-għalqa u li njoraw l-obbligazzjonijiet taghhom.

**Sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' tas-6 ta' Frar, 2013**.

Il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti, wara li kkunsidra li:

(i) l-intimati skavaw parti mir-raba' sabiex ibaxxu l-livell tal-ħamrija li kienet qed tmiss mar-razzett li jinsab f'din l-għalqa. Kawża ta' hekk interveniet il-MEPA b'ordni ta' twaqqif u twettieq, izda l-intimat baqa' ma reggax lura s-sit ghal li kien u ghalhekk il-MEPA interveniet b'ordni diretta fejn imbaghad l-intimat ottenpera ruhu. Issa dwar dan, rapprezentanti tal-MEPA ddikjaraw illi huma sodisfatti li kollox tregga lura ghal li kien, pero, harsa lejn ir-ritratti juru biċ-ċar illi mal-genb tar-razzett issa hemm hajt irqiq tal-konkos li indubjament huwa ikrah estetikament kif ukoll li l-iskavar għadu viżibbli bil-konsegwenza illi f'dik il-parti

ma hemmx hamrija u anqas żergħa. Li hemm huwa area li tintuża ghall-imbarazz u xejn aktar;

(ii) Ir-ritratti eżibiti juru diversi ħitan tas-sejjieħ imwaqqa u fejn dawn issewwew kienu mraqqa bil-kantun tal-franka u bil-konkos – meta kien jispetta lill-intimati isewwu l-hitan skond kif titlob is-sengha u skond l-obbligu taghhom li jkun hemm dejjem hitan tas-sejjieh.

(iii) l-intimat neħħa l-ħamrija biex għamel spazju ferm eżaġerat biex jipparkja l-vettura tieghu. Seta' għamel parkeġġ kemm jidħol u jirriversja, u mhux spazju biex idur fih. Għalkemm l-intimat sostna li għamel hekk għax it-triq dejqa u kellu joqgħod ineħħi l-vettura biex jgħaddi l-ġar, huwa ħalla l-ħajt jaqa' fit-triq.

(iv) l-intimati aktar inklinati li jzommu r-razzett fi stat tajjeb, milli jindokraw u jużaw ir-raba' kif tenuti skond il-ligi u skond l-obbligi naxxenti mill-iskrittura lokatizja. L-iskop primarju ta' kirja agrikola huwa l-kultivazzjoni tal-wiċċ.

(v) jekk l-intimati m'humiex kapaċi jżommu l-ħitan fi stat tajjeb, għandhom jirrilaxxjaw il-kirja.

(vi) l-intimata stess qalet li ma kinux qed jagħmlu qliegħ mis-siġar u talbet lis-sid permess biedx taqlagħhom.

**Appell tal-intimati**.

L-intimati appellaw bl-aggravju li:

(1) Ir-rapport tal-periti tal-Bord huwa ċertifikat ta' kemm jieħdu ħsieb ir-raba'. Fis-sentenza l-Bord stqarr li kien qiegħed jagħmel tiegħu ir-rapport imbagħad wasal għal konklużjoni dijametrikament opposta. Bix-xogħol li sar, l-intimati neħħew l-umdita` minn mar-razzett;

(2) Injora għal kollox il-fatt li l-MEPA kienet sodisfatta bir-riparazzjoni tar-razzett;

(3) bil-parkeġġ, l-intimat ma żnaturax in-natura tar-raba'. Seta' jagħmel miljorament għall-aħjar użu tiegħu u li kien riversibbli fi tmiem il-kirja;

(4) il-fatt li l-intimata talbet lis-sid permess biex taqla' s-siġar għax ma kinux jirrendu hi prova ta' kemm xtaqu jikkultivaw aħjar ir-raba';

(5) mhux minnu li l-intimati iktar moħħhom fir-razzett milli fir-raba. Dan jixhdu l-miljoramenti li għamlu fl-istess raba.

**Tweġiba tal-appellati ghar-rikors tal-appell**.

L-appellati wieġbu li:-

(1) l-art qegħdha f'area ta' konservazzjoni u għalhekk tinħtieġ l-iktar kura u protezzjoni ambjentali possibbli. Inkriet esklussivament għall-koltivazzjoni.

(2) ġie ppruvat li l-intimati mhumiex juzaw ir-raba skont id-destinazzjoni tiegħu, għamlu żviluppi bi ksur tal-obbligi tagħhom, għamlu ħsara irreperabbli fuq il-ħitan tas-sejjiegħ u tar-razzett.

(3) fil-kuntratt tal-lokazzjoni hemm obbligu speċifiku li jikkonserva u jżid in-numru ta' siġar u minflok naqqashom, u li jerga' jibni ħitan li jaqgħu skont is-sengħa u l-arti. Fil-fatt inbnew bil-kantun imbagħad saret qoxra fuqu.

(4) minkejja li l-periti tal-Bord qalu li kien hemm manutenzjoni kontinwa, l-istat dilapitat tar-raba jidher mill-kumment tagħhom li matul it-triq pubblika u l-isqaq privat kien hemm diversi slieħi fil-ħitan tas-sejjiegħ li kienu ttelgħu skont is-sengħa u l-mestier f'dawn l-aħħar snin.

(5) fir-raba' kien hemm dura li kienet tintuża' għall-kaċċa.

(6) għalkemm il-periti kkonstataw li l-art kienet maħruta u in parti miżrugħa qamħ, ir-ritratti meħudin *a tempo vergine* juru mod ieħor. Iż-żriegħ tal-qamħ bħala paraventu għal skop ieħor mhux biżżejjed.

(7) l-appellant ma ssostanzjax l-aggravju tiegħu t'applikazzjoni żbaljata tal-liġi.

**<u>Fatti</u>**.

Illi l-fatti fil-qosor huma:-

Oriġinarjament, ir-raba' in kwistjoni inkriet permezz ta' skrittura privata tas-7 t'Ottubru 1930. Fiha jingħad li għandha kejl ta' *"tumoli dieci e mondelle tre"* u deskritta bħala ***"di buona qualita`*** *con piccolo ricetto e due pozzi"*, u fost l-oħrajn bl-obbligu li:

i. *"non potra` il conduttore svellere alberi di quelli talvolta esistente in detto fondo, anzi s'obbliga di piantarne altri invece di quelli che talvolta perissero nel corso della locazione"*; u li
ii. *"I muri e le breccie che talvolta cadessero nel corso della locazione dovranno essere rialzati e ricostruiti a spese del conduttore con buon materiale e secondo l'arte".*

Irriżulta lill-perit tal-Bord bħala fatt li parti mill-ħitan tal-għalqa huma mġarrfin anke jekk imbagħad iżidu l-iskużanti li minħabba t-terren imtarraġ dawn jaqgħu ta' spiss u diffiċli żżommhom imsewwijin il-ħin kollu.

**Konsiderazzjoni**.

Kuntrarjament għal dak sottomess fl-aggravju tal-appellanti, il-Bord fis-sentenza tiegħu ma njorax l-konstatazzjoni fattwali tal-periti tiegħu. Mill-fatti l-Bord ġibed il-konklużjoni tiegħu, kif għandu obbligu jagħmel. Filwaqt li l-ġurisprudenza tgħallem li ġudikant m'għandux jiskarta leġġerment il-*giudizio dell'arte*, tgħallem ukoll illi ġudikant m'għandux jistrieħ fuq konklużjoni ta' perizja kemm-il darba ma tikkonvinċiħx[1]. Fl-aħħar mill-aħħar, l-evalwazzjoni tal-provi hi responsabbilta' tal-ġudikant. Lilu hi vestita s-setgħa li jiddefenixxi l-kontenut u l-portata tar-riżultanzi istruttorji tal-każ quddiemu. Il-Bord, kif kien tenut jagħmel, ħa in konsiderazzjoni l-konstatazzjoni tal-periti dwar l-istat tal-ħitan flimkien ma' provi oħra riżultanti, fosthom xhieda u ritratti esibiti, li juru bosta ħitan dilapidati, u għamel id-deduzzjonijiet tiegħu. Din il-Qorti, bħala qorti ta' reviżjoni - u mhux Qorti fejn il-kawża tiġi mismugħa mill-ġdid - kif inhu notorju, ma tiddisturbax leġġerment id-diskrezzjoni tal-Bord. Diskrezzjoni li tiġi disturbata biss għal raġunijiet gravi u mhux biżżejjed li din il-Qorti jista' jkollha opinjoni differenti dwar il-konklużjonijiet li l-fatti riżultanti fil-kawżi jistgħu iwasslu għalihom. Essenzjalment id-diskrezzjoni tiġi ddisturbata biss fejn loġikament il-fatti ma setgħux iwasslu lill-ewwel tribunal għall-konklużjoni li fil-fatt ikun wasal għaliha. Sitwazzjoni li ma tokkorrix fil-każ preżenti[2].

Mill-provi rriżulta li:-

i. Hemm ħitan tas-sejjiegħ li m'humiex f'kundizzjoni tajba (ara ritratti eżibiti mir-rikorrent fis-seduta tal-24 ta' Novembru 2000, fol. 20). Hu minnu li l-membri tekniċi nkarigati mill-Bord qalu li kien evidenti li minħabba li hemm element qawwi ta' *soil erosion* kaġun tal-pendil tar-raba', *"…. kien hemm diversi slieħi fil-ħitan tas-sejjiegħ li kienu ttellgħu skond is-sengħa w l-mistier f'dawn l-aħħar snin"*. Komplew, *"(d) barra minn hekk, jidher evidenti wkoll li sar operat ta' xogħol kontinwu ta' manteniment ta' ħitan tas-sejjiegħ skond is-sengħa w l-mistier, u ta' min igħid, illi kieku dan ma sarx ħafna mir-riżorsi tal-ħamrija kienet titkaxkar minn għalqa ghal oħra, u eventwalment, 'il barra mir-raba' in kwistjoni"* (fol. 32). Pero' ġustament il-Bord ikkunsidra dak li jidher fir-ritratti, u qal: *"Ir-ritratti juru diversi ħitan tas-sejjiegħ imwaqqa' u fejn dawn issewwew kienu mraqqa bil-kantun tal-franka u bil-konkos – meta kien jispetta lill-intimati jsewwu l-ħitan skond kif titlob is-sengħa u skond l-obbligu tagħhom li jkun hemm dejjem hitan tas-sejjiegħ"*;

ii. Ma' ġemb ir-razzett, l-intimat ħammel porzjon art imdaqsa (ħamsin pied b'erbgħin pied) sabiex ħoloq parkegg. Dan wassal ghal kwistjoni

[1] Ara **Geswalda Saliba vs Mario Galea**, 09.07.2008 Qorti tal-Appell (Imħallef P. Sciberras).
[2] **Stephen Chircop v Mary Grace Caruana** 28.04.2004, Qorti tal-Appell (Imħallef P. Sciberras).

sħiħa mal-MEPA li jidher li eventwalment ġiet riżolta. Pero' dan ma jfissirx li b'daqshekk sid il-kera tilef kull bażi sabiex jilmenta minn dak li għamlu l-inkwilini. Il-qorti m'għandħa l-ebda dubju li ma kienx hemm bżonn li tintuża dik l-art kollha biex l-appellati jaghmlu daħla biex jidħlu bil-vettura.

iii. Hu evidenti li parti mir-raba' kienet ukoll qeghda tintuza' bhala mansab, tant li kien hemm dura ma' gembha (ara ritratti kif ukoll rapport tal-periti tekniċi), ghalkemm meta l-periti nkarigati mill-Bord marru ghall-ewwel access osserva li r-raba' kienet inħartet.

L-artiklu 4(2)(f) tal-Kap 199 jipprovdi li l-Bord jilqa' t-talba tas-sid għat-teħid lura tar-raba' jekk:-

*"il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb **il-ħitan tar-raba'**, naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jħares xi kundizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara, ħlief ħsara ta' mportanza żgħira, f'xi **siġar tal-frott fir-raba**"*.

Biex wieħed ma jibqax obbligat jesegwixxi obbligazzjoni, jinħtieġ li l-prestazzjoni ssir impossibbli minħabba kawża li ma tkunx imputabbli għad-debitur, skont in-norma antika *ad impossibilia nemo tenetur.* Il-Bord ma sabx li kien hemm diffikulta` li jinbnew ħitan ġodda f'terren imtarraġ jew l-ispiża biex jinbnew bħala impossibilta` sopravvenuta. Wara kollox, il-fond ġie mikri bħala ***"di buona qualita"*** u għal ghexieren ta' snin, sakemm ir-raba' għadda għand l-inkwilini attwali, kien jinżamm kif suppost.

Barra li kisru l-kundizzjoni dwar il-ħitan, l-intimati appellanti naqsu wkoll li jonoraw l-obbligu espliċitu tagħhom skont il-kuntratt li jippreżervaw is-siġar. Ir-rikorrenti allegaw li għadd ta' siġar tneħħew. Rose Galea xehedet li l-intimat kien qala' s-sigar tat-tuffieħ ta' Belludja (fol. 179), ghaliex ma kienx qiegħed iħalli qliegħ. Pero' dan għamluh bil-kunsens ta' sid il-kera li min-naħa tiegħu ma tax x'tifhem li dan kien sar bil-kunsens tiegħu tant li xehed:

*"L-art kienet miżrugħa b'ħafna siġar tal-frott, tuffieħ u frott irqiq. Mindu beda jieħu over is-sur Buttigieg, l-intimat, li ma hux full-time farmer, difatti hu mpjegat mal-Enemalta, ħafna mis-siġar tneħħew. Fil-fatt fil-post fejn tneħħew dawn is-siġar, ma hemmx siġar aktar"*.

Min-naħa tal-intimat ma xehedx dwar it-tneħħija ta' siġar. Dan ukoll huwa ksur ta' obbligu espress fl-iskrittura oriġinali ta' lokazzjoni. Fil-fatt f'aċċess ieħor li kien inżamm mill-periti tal-Bord fit-2 ta' Ottubru 2001, osservaw li mill-aħħar aċċess : *"… kienu tħawwlu ħafna siġar qalb siġar oħra fejn kienu neqsin ……"* (fol. 49). Fatt li jikkorabora l-verżjoni ta' sid il-kera.

Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet tikkonkludi li l-appell m'huwiex ġustifikat.

**Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti. Tiffissa terminu ta' xahar mil-lum sabiex l-appellanti jiżgumbraw mir-razzett u raba' oġġett tal-kawża.**

Anthony Ellul