

Qorti ta' l-Appell  
(Kompetenza Inferjuri)  
Imhalled Anthony Ellul  
Appell numru:- 3/2003

**Eliza Company Limited (Appellanti)**

**vs**

**Felice Sammut u b'ordni tal-Bord tas-26 t'April 2006 l-atti kienu trafuzi f'isem Anthony Sammut stante l-mewt tal-intimat Felice Sammut nhar l-20 ta' Jannar 2006 (Appellat)**

Il-Gimgha, 24 ta' Gunju 2016.

Permezz ta' rikors preżentat quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba, is-soċjeta` kummerċjali Eliza Company Limited talbet li tkun awtorizzata tiegħu lura tomnejn (2T) raba' fil-Baħrija (limiti tar-Rabat) bil-kera ta' Lm18 fis-sena liema kera titħallas kull sena b'lura fil-15 t'Awissu billi (i) l-intimat ħalla r-raba' ma tinħadimx għal aktar minn tnax-il xahar u (ii) issulloka r-raba' jew partijiet minnha lil terzi mingħajr il-kunsens tas-sid.

Is-soċjeta` rikorrenti istitwiet ukoll kontra l-intimat kawzi oħrajn bin-numri 1/2003, 2/2003 u 4/2003 dwar porzjonijiet diviżi ta' raba' ieħor li jinstabu lkoll maġemb xulxin. Għalhekk din hi kawża minn erba' oħra proposti mis-soċjeta' rikorrenti kontra l-intimat fuq l-istess premissi iżda dwar porzjon raba' differenti, iżda kontigwi ma' xulxin. Ilkoll għandhom premissi u talbiet identici. Għalhekk, kif miftiehem bejn il-partijiet, il-provi f'kull kawża huma prova wkoll fil-kawzi l-oħra.

L-intimat eċċepixxa illi:-

(i) is-soċjeta' rikorrenti għandha taghti prova tat-titolu tagħha fuq ir-raba' "*de quo agitur*".

(ii) is-soċjeta attriċi għandha tidentifika b'mod iżjed preciz ir-raba' mertu ta' din il-proċedura ġudizzjarja, u dan stante illi s-soċjeta rikorrenti diġa għandha fil-pussess tagħha parti mir-raba' illi kien jiddetjeni b'titolu lokatizju l-intimat;

(iii) ir-rikors promotur, in kwantu huwa msejjes fuq il-kawżali illi "*l-intimat ħalla r-raba' ma tinħadimx għal aktar minn tnax-il xahar*" huwa null u bla ebda effett peress illi l-artikolu 4(2)(D) tal-Kap. 199 jispeċifika illi tali okkorrenza għandha sseħħ fis-sentejn immedjatament qabel il-preżentata tal-azzjoni u jispeċifika wkoll illi t-tnax-il xahar għandhom ikunu konsekuttivi, fattispeċje illi mhumiex rilevanti fir-rikors promotur;

(iv) mhuwiex minnu illi ħalla r-raba' '*de quo agitur*' ma jinħadimx għal aktar minn tnax-il xahar u invece kienu l-aġenti tas-soċjeta rikorrenti illi b'kull mezz possibbli

fixklu ossija pprovaw ifixklu lill-umli intimat milli jaħdem ir-raba' in kwistjoni, u dan kif se jiġi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il- kawża;

(v) f'dan ir-rigward ġew istitwiti u għadhom pendenti diversi azzjonijiet kriminali quddiem il-qrati nostrani, u dan l-Onorabbli Bord m'għandux jippermetti r-ripreza ta' raba' agrikola fic-ċirkostanzi ottenenti u meta l-uniku skop tas-soċjeta' rikorrenti għar-ripreza ta' tali raba' mhuwiex l-attività agrikola iżda lukru u l-ispekulazzjoni tant illi r-raba' ohra fil-vicinanzi inbiegħet ossija ġiet trasferita lil terzi u qed tintuża għal skopijiet ta' kaċċa u nsib;

(vi) għal generazzjonijiet sħaħ din ir-raba' kkostitwiet is-sors prinċipali tal-għixien għall-intimati u l-antenati tiegħu u dan il-Bord m'għandux jippermetti l-istupru ta' raba' għammiela fl-aħħar pulmun ħadrani ta' gżiritna għall-iskopijiet tal-ispekulazzjoni u n-negozju.

(vii) s-soċjeta' rikorrenti għandha tispeċifika liema raba' allegatament ġie sullokat mill-intimat a favur ta' terzi, u mhux semplicement fir-rikors promotur tallega b'mod ġeneriku u mhux speċifiku, illi l-intimat *"issulloka r-raba jew partijiet minnha lil terzi mingħajr il-kunsens tas-sid"*.

(viii) mhuwiex minnu illi l-intimat issulloka r-raba 'de quo agitur' jew partijiet minnha lil terzi mingħajr il-kunsens tas-sid allegat mis-soċjeta rikorrenti.

B'sentenza tas-6 ta' Frar 2013 il-Bord ċaħad it-talba tas-soċjeta` rikorrenti.

Fil-25 ta' Frar 2013 is-soċjeta` rikorrenti appellat mis-sentenza. Il-motivi tal-aggravju huma li:

(i) kellu jirrizulta ċar lill-Bord mill-provi li r-raba' ġie sullokat lil Anthony Sammut filwaqt li porzjonijiet minnu ġew sullokati għall-kaċċa u nsib. Ma jista' jkun hemm l-ebda dubbju dwar is-sullokazzjoni; din saret permezz ta' skrittura tat-2 t'Ottubru 2001<sup>1</sup>. Is-sullokazzjoni ġiet ikkonfermata bil-ġurament minn Rose Sammut, oħt Anthony Sammut. Mhix l-aħjar prova d-deposizzjoni ta' Paul Farrugia mid-Dipartiment tal-Agricoltura li Felice Sammut dawwar fir-reġistru tad-Dipartiment tal-Agricoltura l-artijiet fuq Anthony Sammut fid-9 ta' Mejju 1984; l-aħjar prova hija l-ammissjoni ta' Anthony Sammut innifsu li kkonferma dak li qalet oħtu. Il-provi juru li t-trasferiment ma sarx fil-1984 imma fil-2001 u għalhekk kien żbaljat il-Bord meta qal li r-rikorrenti kellha l-oneru li ttipprova li ma kienx hemm l-akkwizizzjoni tas-sidien precedenti. Fi kwalunkwe każ x'seta' sar fil-1984 ġie ssuperat bl-iskrittura tal-1986 a fol 207 bejn is-sidien u Felice Sammut.

(ii) fl-aħħar sentejn qabel it-talba għar-ripreza, ir-raba ma nħadimx mill-inkwilin imma, jekk inħadem, dan inħadem minn terza persuna - Anthony Sammut - li fuqu kien ġie sullokat ir-raba.

Fir-risposta tal-appell tiegħu, il-konvenut wieġeb li skont ġurisprudenza stabbilita, din il-Qorti ma tissindakax l-apprezzament tal-provi tal-bord jekk mhux għal raġunijiet

---

<sup>1</sup> Eżibita a fol. 263 tal-proċess tal-1/03.

gravi. Anthony Sammut kien ilu sa mill-1984 rikonoxxut li jaħdem ir-raba in kwistjoni; ferm qabel ma' s-socjeta` attrici xtrat ir-raba fit-13 ta' Marzu 1997. Sewwa qal il-Bord li "jokkorri lis-socjeta` rikorrenti tipprova ukoll illi dan sar kontra l-volonta tas-sidien precedenti jew li dan bl- ebda mod ma akkweixxew ghal dik is-sullokazzjoni, haga din li ma saritx". Jirrizulta mir-rapport tal-periti tal-Bord li parti mir-raba huwa xaghri u parti oħra giet meħuda minn terzi li akkwistaw l-arti mingħand is-socjeta` rikorrenti.

### **Fil-qosor, il-fatti li taw lok għal din il-kawża svolgiew kif ġej:-**

Għal dak li jirrigwarda ż-żmien rilevanti għal din il-kawża, is-sid oriġinali tal-art mertu ta' din il-kawża kien Palermo Navarra. Sadanittant l-art ħadmuha l-antenati tal-konvenut għal diversi ġenerazzjonijiet. Ir-raba' ġie rreġistrat l-ewwel darba mad-Dipartiment tal-Agricoltura fl-1 ta' Settembru 1952<sup>2</sup>. Ir-raba' kienet reġistrata f'isem Felice Sammut sakemm fid-9 ta' Mejju 1984 dahar fuq Anthony Sammut u wara fuq Rosa Sammut, oħt Anthony Sammut<sup>3</sup>.

Permezz ta' skrittura privata tal-24 ta' Ottubru 1986, Felice Sammut bi ftehim iskrutt akkwista b'titolu ta' lokazzjoni porzjon diviża ta' raba mill-art msejja "Snajsa" limiti tal-Baħrija, Rabat tal-kejl ta' 90 Tomna. B'kuntratt tal-istess data kien ukoll akkwista 90 Tomna mill-art "Tal- Maxxat" (mertu tar-Rikors 2/2003), 90 Tomna ohra mill-art "Planta" ukoll b'kuntratt iehor li jgib l-istess data (mertu tar-Rikors 4/2003) u żewġt tmim ohra fil-Baħrija mertu tar-Rikors 3/2003<sup>4</sup>. Din ir-raba' inkriet mill-amministratur tal-assi ta' Palermo Navarra<sup>5</sup>.

Fis-sena 1997 s-socjeta' rikorrenti xtrat estensjoni ta' art fil-Baħrija b'kejl ta' elf u seba mitt tomna (1,700T). Minn din l-art l-intimat Felice Sammut kien jikri erba' porzjonijiet individwali, waħda minnhom dik mertu ta' din il-kawża. Is-socjeta' rikorrenti kienet bdiet il-proċess li tbiegħ l-art lil terzi u fil-fatt kienet ġia bieġhet porzjonijiet minnha lil diversi individwi meta innutat illi l-intimat ma kienx qed jaħdem l-art u kien ukoll daħhal lil terzi u b'hekk pproponiet proċeduri quddiem il-Bord sabiex jawtorizzaha tirriprendi l-art mill-pussess tal-intimat.

Fit-28 t'Awwissu 2000, Felice Sammut iddepożita l-kera tar-raba' Tal-Blata tal-Melħ, ta' Snajsa, tal-Planta, ta' Maxxat u tas-Salina, Baħrija, limiti tar-Rabat (fol. 215).

Permezz ta' skrittura privata t'Ottubru 2001, Felice Sammut ċeda l-kirja lil Anthony Sammut fuq il-porzjonijiet raba' Tal-Planta, tal-Maxxat u l-Blata tal-Melħ<sup>6</sup>.

Felice Sammut miet fl-20 ta' Jannar 2006 u wirtu Anthony Sammut li jigi bin ħuħ.

---

<sup>2</sup> deposizzjoni ta' Paul Azzopardi mid-dipartiment tal-Agricoltura fol 284 proċess 1/03.

<sup>3</sup> fol 283 tal-proċess tal-1/03.

<sup>4</sup> Kopja tal-kuntratti relattivi, hlief għal dawg rigwardanti t-tomnejn raba, jinsabu eżibiti bħala Dok X1, X2 u X3 a fol 206 sa 208 tar-rikors 1/2003 u S1, S2, S3 u S4 a fol 137 sa 140 tar-Rikors 4/2003.

<sup>5</sup> Fol 206 tal-proċess tal-1/03.

<sup>6</sup> Fol 263 tal-proċess tal-1/03.

## **Konsiderazzjonijiet.**

L-art oġġett tal-kawża hi tomnejn art fil-Bahrija, limiti tar-Rabat. Mill-atti u l-atti tal-kawzi l-oħra konnessi li qegħdin jiġu deċiżi llum, il-qorti fehmet li l-art hi dik magħrufa bħala l-Blata tal-Melħ, sive Salina sive Blata<sup>7</sup>.

Skond l-Artikolu 4(2)(c), il-Bord jilqa' t-talba ta' sid il-kera għar-ripreża jekk:

*"ir-raba' jkun ġie sullokat jew il-kirja tiegħu tkun ġiet trasferita mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna oħra li ma tkunx xi kerrej ieħor tal-istess raba' jew membru tal-familja."*

L-oneru tal-prova kien fuq sid il-kera<sup>8</sup>. Anthony Sammut għamel snin twal bir-raba' registrat f'ismu mad-Dipartiment tal-Agricoltura. Hu u oħtu Rose Sammut ma qalux li r-raba' ġie ssullokat favur xi ħadd minnhom (ara affidavits ta' Rose Sammut a fol. 262 u Anthony Sammut a fol. 266). Il-Bord osserva li, "... *trasferiment fir-registru tad-Dipartiment tal-Agricoltura mhux necessarjament jissarraf fi prova ta' trasferiment tal-art għaliex dan ġieli isir sabiex persuna tidher li għamlet hekk biex f'isimha ma tidher l-ebda art sabiex tkun tista' tipperċepixxi pensjoni. Dan hu dejjem aġir kundannabbli, iżda dak li qiegħed ifisser dan il-Bord hu li jeħtieġ prova aħjar minn hekk sabiex ikun pruvat 'l hinn minn kull dubju illi verament seħħet is-sullokazzjoni lamentata.*" Jidher għalhekk li l-Bord ma kienx tal-fehma li t-trasferiment tar-registrazzjoni minn fuq isem Felice Sammut għal fuq Anthony Sammut, kien prova ta' sullokazzjoni. Min-naha tal-appellat, fit-twegiba għall-appell, qiegħed isostni meta r-rikorrenti xtrat l-art, "... *Anthony Sammut kien diġa ilu z-zmien rikonoxxut fir-rigward tar-raba' in kwistjoni.*" F'dan ir-rigward għamel riferenza għad-depsosizzjoni ta' Paul Azzopardi, uffiċjal tad-Dipartiment tal-Agricoltura.

B'danakollu, jirriżulta li permezz ta' skrittura ffirmata f'Ottubru 2001 (fol. 263), Felice Sammut ċeda l-kirja lin-neputi Anthony Sammut. Mill-istess dokument u wkoll mill-affidavits tiegħu u ta' Rose Sammut, m'hemmx dubju li Anthony Sammut ma kienx ko-inkwilin tal-istess art. L-iskrittura twaqqaq għal kollox l-argument tal-appellat f'paragrafi 10 sa 14 tat-twegiba. Fl-iskrittura tissemma l-kirja tal-art il-Blata tal-Melħ. Rose Sammut, fl-affidavit spjegat għalfejn Felice Sammut kien għamel iċ-ċessjoni favur huha Anthony Sammut:

*"Huwa kien għamel dan peress li ma kienx għadu jiflaħ jaħdem fir-raba'. Huwa kellu madwar ħamsa u sebgħin u miet fl-2006."* (fol. 262).

<sup>7</sup> Ara rapport tal-periti teknici nominati mill-Bord a fol. 291 tal-atti tar-rikors 1/2003.

<sup>8</sup> ara **Wallace Micallef v Carmelo Degiorgio** tat-28.04.2004, Qorti tal-Appell (Imħallef Philip Sciberras li kienet tirrigwarda kambjament ta' destinazzjoni mingħajr il-kunsens tas-sid imma li tista' tiġi applikata għall-każ preżenti fir-rigward tal-piż tal-prova.

Anke fl-ipoteżi li dan kien issulloka r-raba' lil Anthony Sammut qabel ma ċeda l-kirja, u anke fl-ipoteżi li dan sar bl-akkwijixxenza jew konsapevolezza tas-sidien preċedenti, din iċ-ċessjoni waħedha tintola lil sid il-kera biex jieħu lura l-pussess tar-raba'. Dan meqjus li għal finijiet tal-Kap. 199, l-intimat Anthony Sammut ma jikkwalifikax bħala membru tal-familja ta' Felice Sammut (ara definizzjoni f'Artikolu 2)<sup>9</sup>.

Fis-sentenza l-Bord m'għamilx riferenza għall-iskrittura ta' Ottubru 2001. Issa huwa minnu li l-kawżali hi li l-inkwilin "*issulloka r-raba jew partijiet minnha lil terzi mingħajr il-kunsens tas-sid*", u mhux ukoll li ċediha. Fis-sullokazzjoni, l-inkwilin jibqa' jhallas il-kera lis-sid u sub-inkwilin ma jgix rikonoxxut mis-sid għax jinholoq kuntratt indipendenti mill-kirja originali. Prova ta' dan m'hemmx. Fiċ-ċessjoni, il-kirja ddr minn fuq l-inkwilin għal fuq iċ-ċessjonarju. Kwindi hija iktar radikali mis-sullokazzjoni. Għalhekk, b'applikazzjoni tal-prinċipju tal-ekwipollenza, t-talba bbażata fuq il-kawżali tas-sullokazzjoni tista' titqies li tinkludi wkoll il-kawżali taċ-ċessjoni. Tabilhaqq, l-appellat fir-risposta tal-appell tiegħu, għalkemm fir-rikors tal-appell parti mill-aggravju huwa bbażat fuq din iċ-ċessjoni, ma qanqal l-ebda eċċezzjoni fir-rigward u anzi saħaq li t-trasferiment kien sar fl-1984.

Hu minnu li meta tinghata kawżali specifika – kif sar f'dan il-kaz – in linea ta' prinċipju din m'għandhiex tigi mibdula. Imma kien hemm decizjonijiet fejn gie deciz li l-Qorti tista' xorta, fejn hekk jokkorriha, tipprovdi fuq il-mertu in bazi għall-prinċipju tal-ekwipollenza jekk tinsab li hemm ekwivalenza logika u bastanti biex wiehed ma jinkorriex f'nullita` (Vol XX IX-11-698; Vol XLVIII-11-17). Kif jinghad fis-sentenza fl-ismijiet **Design Elements Limited v M.P. Camilleri pro. et nomine et**, deciza fl-20 ta' Ottubru, 2004, mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri)

*"Dan (hu hekk) in omagg għal dak il-hsieb ispiratur, traccjat f'bosta decizjonijiet, li jevita kemm jista' jkun il-moltiplikazzjoni u d-dilazzjoni tal-liti u li jiskoraggixxi l-formalizmu rigidu li 'si attaccava con troppa severita` e poco riguardo agli interessi dei contendenti e dell'amministrazione della giustizia in generale' (Koll. Vol XXVI-I-424). U allura kien sostnut, 'nulla osta a che dietro le prove da farsi si dichiarì il vero carattere di rapporti giuridici dei contendenti derivanti dai fatti ossia delle operazioni tra loro seguite, nello scopo di provvedere perche` restino liquidati, se il caso così` esigesse per la retta amministrazione della giustizia'.*

*"Hija l-fehma ta' din il-Qorti li l-effetti reali tan-negozju jew operat kummerċjali li sehħ bejn il-partijiet, anke jekk ma jistax jissejjah formalment bħala wiehed ta' bejgh, huma analogi għal bejgh u, kwindi, hu kaz fejn il-prinċipju ta' l-applikazzjoni tal-ekwipollenza seta' validament jigi applikat. B'sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Paul Gauci et v. Joseph Mugliette, deciza fid-9 ta' Frar 2001 gie kkonfermat li*

<sup>9</sup> Fatt li rrefera għalih ukoll il-Bord meta qal: "*Anthony Sammut huwa n-neputi tal-intimat Felice Sammut u għalhekk ma jistax jitqies bħala l-legittimu kerrej jekk sar trasferiment tal-kirja bejniethom. Dan għaliex Anthony Sammut ma jikkwalifikax fil-gradwatorja ravvizat fl-Artikolu 2 tal-Kap. 199 stante li mhux membru tal-familja għaliex mhux axxendent jew dixxendent lineari ta' Felice Sammut. Tista ssir riferenza dwar dan il-punt għas-sentenzi Joseph Scicluna et vs Grezzju Ciantar, App 24/2/2004 u Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri App 6/10/2004 fost diversi oħrajn.*" (fol. 350).

*l-formalizmu m'ghandux jeskludi: "...kull ezercizzju legittimu ta' analogija anki per equipollens – ezercizzju dan illi hu wkoll rikonoxxt mill-gurisprudenza u li hu kultant mehtieg biex jaghti sinifikat korrett lill-azzjoni kif proposta, jiffavorixxi l-ekonomija tal-gudizzji u jassigura gustizzja bejn il-partijiet.*<sup>10</sup>

Jekk il-kriterju tal-ekwipollenza jista' jiġi applikat għall-Qrati Superjuri, *multo magis* jista' jiġi applikat għall-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba'. Jiġi mfakkar li fil-Qrati Inferjuri, l-ekwipollenza hija awtorizzata espressament mil-liġi u m'hemm l-ebda raġuni għalfejn fil-Bord għandu jiġi applikat formalizmu li ma nsibux quddiem il-qrati.

Dan apparti li mis-sentenza tal-Bord hu evidenti li kkunsidra wkoll jekk kienx hemm ċessjoni tal-kirja. Tant hu hekk li l-Bord osserva li skond il-ġurisprudenza l-kunsens mehtieg għas-sullokazzjoni ta' raba' jista' jkun taċitu, u li jrid ikun hemm prova li l-inkwilin, *"... ikun zvesta ruħu mill-pussess tal-ħaġa mikrija u dwar dan ma hemmx dik iċ-ċertezza fil-każ odjern. Dawn l-istess prinċipji huma mbagħad applikabbli wkoll għall-aspett ta' trasferiment tal-kirja..... Il-pern tal-kwistjoni kwantu jikkolpaxxi t-trasferiment, huwa li dan mhux neċessarjament għandu jkun wieħed oneruż u anqas gratuwitu ladarba l-intimat għadu fil-pussess tal-art.*<sup>11</sup>

M'hemmx dubju li ċ-ċessjoni saret fi żmien meta s-sid kienet is-soċjeta` rikorrenti, u mingħajr l-akkwizizzjoni tagħha; anzi minkejja l-oppożizzjoni tagħha, kif espressa mir-rifjut tagħha li tircievi l-kera u l-ittri tagħha lid-Dipartiment tal-Agricoltura u saħansitra lill-Ministru kkonċernat biex ma jirreġistrax bdiewa oħra fuq l-art tagħha.

Fir-rigward tat-tieni aggravju, m'hemmx ħtieġa li jiġi kkunsidrat għaladarba qed jintlaqa' l-ewwel aggravju.

**Għar-raġunijiet premissi, tilqa' l-appell u tħassar is-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' tas-6 ta' Frar 2013 u minflok tilqa' t-talba tar-rikorrenti għar-raġunijiet li jissemmew hawn fuq u tiffissa sal-aħħar ta' Settembru 2016 għal finijiet ta' żgumbrament. Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-intimat.**

Anthony Ellul.

---

<sup>10</sup> **Tabria Developers Company Limited v. Pilastrini Limited, 03.10.2008 – Qorti tal-Appell (Superjuri). Ara wkoll Camilleri Emmanuele v. Abdilla Giovanni 26.10.1935 P'Awla, Imhallef W. Harding (Vol. XXIX.ii.698).** Din is-sentenza fiha rassenja ta' ġurisprudenza fejn il-qrati ddeċidew li f'każ li mill-fatti tal-kawża tirriżulta kawżali diversa minn dik dedotta fiċ-ċitazzjoni, il-Qorti tista' ttipprovdi fuq il-mertu in baži tal-kriterju tal-ekwipollenza.

<sup>11</sup> Ara fol. 350 u 351. Enfazi tal-qorti.