

Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhalled Anthony Ellul

Appell numru:- 11/10 AE

Clotilda Bugeja (ID 152226M) u, b'digriet tas-17 ta' Ottubru 2013 l-atti gew trasfuzi f'isem Jane Dimech (ID 720948M), Jessie Cassar (ID 272950M), Carmen Borg (ID 264652M), Victor Bugeja (662157M) u Emmanuel Borg (ID 207462M) stante l-mewt ta' l-istess Clotilda Bugeja waqt il-mori tal-kawza (appellanti)

vs

Saviour Camilleri (ID 186657M) (appellat)

25 ta' Novembru 2016

Permezz ta' rikors preżentat fit-28 ta' Settembru, 2010 sid il-kera talbet lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' sabiex jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-għalqa ta' Xandriku fiz-Zurrieq li tikri lill-intimat, billi ma kienx qiegħed juza dina r-raba għal skopijiet agrikoli u in oltre l-għalqa tinsab fi stat ta' abbandun totali, tant illi l-abbandun li fih tinstab l-għalqa u l-ħsarat kontinwi li kull ma jmur qed ikompli jizviluppaw ma jippermettu l-ebda forma t'attivita' u għalhekk għandha dritt titlob ir-ripreza tagħha.

L-intimat wiegħeb illi bil-maqlub ta' dak illi qed jigi allegat, jaħdem l-għalqa regolarment u l-għalqa tiegħu hi wahda mill-iktar nadifa u sabiha illi hemm fl-inħawi.

B'sentenza tad-29 t'Ottubru 2014, il-Bord laqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat u ċaħad it-talba tar-rikorrenti wara li kkonkluda li:

- i. Il-parti tal-għalqa li setat tinħadem kienet ikkurata u qegħda tintuża. Dan apparti li ħames mis-seba' ritratti li ppreżentaw ir-rikorrenti, juru parti tal-għalqa li hi xagħri. Għalhekk ma jistax isir użu minnha peress li l-wiċċ hu blat.
- ii. Għad hemm aċċess mill-isqaq, u fil-fatt wara li l-inkwilin neħħa f'it għebel fil-ħajt li kien tella', il-periti nkarigati mill-Bord daħlu minn dak l-aċċess. Dan apparti li Clotilda Bugeja stess kienet qalet li l-għalqa

kienet imdawwra b'hitin tas-sejjeġh minn kull naħa. M'hemmx prova li saret ħsara fil-hitin.

Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza, bl-aggravju li:

1. L-art ilha ma tinħadem għal mill-inqas 12-il xahar konsekuttiv tul perjodu ta' sentejn. Għalkemm parti mill-għalqa hi xagħri, xorta tħalliet żdingata sforz in-negliġenza tal-intimat, kif jidher mir-ritratti esibiti mir-rikorrenti. Ir-ritratti esibiti mill-intimat juru l-għalqa wara li bdiet il-kawża.

2. ma jistgħux jifhmu kif il-Bord jemmen li ma saritx ħsara fil-hitin tas-sejjeġh meta mir-ritratti minnhom esibiti jirrizulta li qegħdin fi stat pjetuż.

L-intimat wieġeb li l-appell kellu jiġi miċħud u li din il-Qorti ma tiddisturbax legġerment l-evalwazzjoni tal-fatti magħmula mill-ewwel tribunal, u saħaġ li l-fatti allegati fir-rikors tal-appell mhux talli huma inveritjeri talli mill-provi jirrizulta proprju bil-maqlub.

Konsiderazzjoni tal-aggravji.

1. L-appell jikkonsisti fi kritika tal-evalwazzjoni tal-fatti li saret mill-Bord.
2. Ma jirrizultax li l-Bord ma tax każ tar-ritratti eżibiti mir-rikorrenti. Anzi irrizulta li flihom tajjeb u sab li:

"juru bl-aktar mod car illi dik il-parti ta' l-art illi tista tinhadem kienet tidher ben ikkurata u li kienet qed tintuza. Certament ma hemm ebda indikazzjoni ta' hxejjex li jagħtu il-bord x'tifhem li tali art ma kinitx qieghda tintuza. Apparti minn hekk, hames mis-seba ritratti esibiti mill-istess rikorrenti juru dik il-parti ta' l-għalqa illi hija xagħri u li, għalhekk, ma jista jsir ebda agrikultura fiha - certament, tali ritratti juru certament illi l-art hija unikament blat u għalhekk ma tista bl-ebda mod tintuza għal skop agrikolu.

"Għalhekk, abbazi ta' dawna ir-ritratti, huwa car illi l-bazi imressqa mir-rikorrenti tar-ripreza ta' l-art abbazi tal-fatt illi l-art ma thaddmitx ma tirrizultax ippruvata."

3. Ir-ritratti li pprezentat sid il-kera flimkien mar-rikors promotur kienu **selettivi**, u juru partijiet mir-raba' li ma jinħadmux għaliex il-wiċċ tal-art hu blat. L-appellant Victor Bugeja stess ikkonferma li fl-art hemm parti li tista' tinħadem u parti li hi xagħri (fol. 56). Hu fatt li l-inkwilin ta' raba' agrikola għandu jagħmel użu minnha skond id-destinazzjoni

tagħha. F'dan is-sens fl-art irid jeżercita attivita' agrarja. Pero' m'hemmx provi sodisfaċenti li din l-attivita' ma kinitx qegħda ssir għal perjodu ta' tnax-il xahar konsekuttivi, matul l-aħħar sentejn qabel sid il-kera pprezentat il-kawża (artikolu 4(2)(d) tal-Kap. 199). Il-qorti kienet tistenna li kif sid il-kera pprezentat ritratti li juru l-partijiet tal-għalqa li ma tinħadimx, kellha tipprezenta wkoll ritratti li juru l-partijiet tar-raba' fejn hemm il-ħamrija. Dan jekk verament riedet tikkonvinci lill-Bord li l-għalqa ma nħadmitx għal perjodu ta' **tnax-il xahar konsekuttivi**, kif wara kollox teżigi l-ligi. Dan in-nuqqas jnissel dubju fondat dwar il-kredibilita' tal-appellanti.

4. It-tieni aggravju jirrelata għall-ħitan tas-sejjiġġ tal-għalqa. L-appellanti argumentaw:

"... ma jistgħux jifhem kif dan il-Bord jemmen li ma saret l-ebda ħsara fil-ħitan tas-sejjiġġ meta ikkunsidra r-ritratti eżibiti minnhom, fejn dawn l-istess ħitan huma fi stat pjetuż."

5. Dwar il-ħitan tas-sejjiġġ, il-Bord qal:

"Il-Bord qiegħed jifhem illi l-ilment principali tar-rikorrenti huwa illi ma ghadx hemm access għall-għalqa mill-isqaq dejjaq izda hemm access għalih minn propjeta' ta' terzi, liema propjeta' hija biswit it-triq u aktar accebbli facilment bl-ingenji."

"Il-Bord jinnota illi, kif del resto innutat mill-Periti tal-Bord stess, access mill-isqaq kien ghad hemm u di fatti, wara illi l-intimat nehha ftit gebel fil-hajt li kien tella, huma accedew għall-għalqa minn tali access. Tali fatt hija indikazzjoni cara illi, għalkemm kien minnu li kien hemm hajt li jiddividi l-passagg id-dejjaq mill-għalqa, access għal tali għalqa kien ghadu hemm peress illi, kif del resto insista l-intimat stess, tali fetha kienet inghalqet peress illi precedentement kien jinghalaq b'tank tal-hadid u, apparti minn hekk, huwa kien qiegħed jaccedi minn naha ta' isfel ta' isfel ta' l-għalqa minn fuq propjeta' ta' terzi bil-permess tagħhom."

"Il-Bord, imbghad, ma jistax ma jinnutax illi kienet l-istess Clotilda Bugeja, fix-xhieda tagħha, li kkonfermat illi "l-għalqa kienet imdawwra b'ħitan tas-sejjiġġ minn kull naha" u qatt ma sar xi indikazzjoni da parte tagħha li kien hemm access u kien inghalaq. Huma biss Victor Bugeja u Jane Dimech illi jagħmlu referenza għaliha."

"Il-Bord jinnota illi, abbazi tal-provi imressqa quddiemu u l-kostatazzjonijiet tal-Periti minnu imqabbdha, ma jirrizulta ippruvat illi saru xi ħsarat lill-ħitan tas-sejjiġġ jew li

naqas minn xi obbligu tieghu li biha kkaguna hsara lill-ghalqa, u ghalhekk ir-ripreza ta' l-art fuq dina l-bazi ma gietx ippruvata lanqas."

6. Il-qorti qrat l-atti u ma tistax tasal għal konklużjoni differenti minn dik li wasal għaliha l-Bord. L-appellanti jerggħu jsostnu li mir-ritratti li pprezentaw huma prova tal-ħsara li hemm fil-ħitan tas-sejjeġġ. L-uniċi ritratti li eżibew l-appellanti huma dawk mehmuża mar-rikors promotur. Il-qorti tosserva li l-għalqa fiha kejl ta' iktar minn tomnejn. Il-ftit ritratti li pprezentaw l-appellanti, huma selettivi. L-oneru tal-prova kien fuq sid il-kera. Jekk riedet titwemmen setat per eżempju tinkariga perit sabiex iħejji rapport dettaljat dwar il-kundizzjoni tal-ħitan tas-sejjeġġ kif kienu qabel ipprezentat il-kawża. Pero' l-qorti m'għandhiex dubju li a bażi tal-ftit ritratti li sid il-kera pprezentat mar-rikors promotur, il-Bord ma seta' qatt jasal għal konklużjoni li matul is-sentejn ta' qabel l-inkwilin naqas milli jzomm il-ħitan tar-raba' fi stat tajjeb. Lanqas mir-rapport tal-membri tekniċi nkarigat mill-Bord ma rriżulta li hemm ħsara fil-ħitan tar-raba'. Wieħed jista' jargumenta li qabel sar l-aċċess, l-inkwilin irrimedja. Pero' jibqa' l-fatt li r-ritratti, li fuqhom hu bażat it-tieni aggravju, m'humix prova sodisfaċenti li matul is-sentejn ta' qabel id-data tat-terminazzjoni tal-kirja, l-inkwilin naqas milli jzomm il-ħitan tar-raba' fi stat ta' kundizzjoni tajba.

7. L-appellanti ma wrew bl-ebda mod li l-evalwazzjoni tal-provi mill-Bord kienet waħda inkongruwa, illogika, jew li mhix ibbażata fuq il-fatti li jirriżultaw mill-atti. Huma jikkwerelaw il-konklużjonijiet tal-Bord sempliciment fuq selezzjoni dejqa tal-provi, ċjoe' r-ritratti minnhom eżibiti. Apparti li l-Bord sab li r-ritratti juru l-oppost ta' dak li jikkontendu l-appellanti, il-Bord wasal għall-konklużjonijiet tiegħu mhux fuq ir-ritratti biss imma wara li kkunsidra l-provi li tressqu, inkluż id-deposizzjonijiet tal-partijiet kif ukoll ir-rapport tal-esperti tal-Bord; *"Il-valutazzjoni tal-materjal probatorju...mhux limitat għall-eżami iżolat tal-elementi singoli imma għandu jkun wieħed globali, fil-kwadru ta' investigazzjoni unitarja u organika, fejn, jekk hielsa minn vizzji ta' motivazzjoni, tikkostitwixxi apprezzament ta' fatt, ordinarjament incensurabbli f'din is-sede."*¹

Għar-raġunijiet premissi, din il-Qorti ssib li l-aggravju huwa

¹ **John Cauchi v Spiridione Chircop**, 6 ta' Ottubru, 2010 ta' din il-qorti (Imħallef P. Sciberras).

kompletament bla bażi u qiegħed jġi miċhud. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellanti.

Peress li tqies li l-appell hu fieragħ, tikkundanna lill-appellanti jħallsu lill-appellat l-ispejjeż għal darbtejn.

Anthony Ellul