Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 3/2015/1

Gevimida Limited

Vs

Francis Galea, Joseph Galea, Carmen Galea, Alessandra Gauci, Emanuel Galea, Anna Calleja, Mary Vassallo u Jimmy Galea

18 ta' Dicembru, 2018.

1. B'rikors prezentat fil-25 ta' Gunju, 2015 fil-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba', l-atturi harrku lill-konvenuti sabiex jizgumbraw minn partijiet minn zewg porzjonijiet art bl-ismijiet Tal-Port u tal-Ghandar, fiz-Zebbiegh, Mgarr, Malta fuq il-pretest li parti sostanzjali ma tinhadimx u ghalhekk ma tikkwalifikax bhala art agrikola taht il-Kap. 199. Inoltre talbet ukoll tibdil tal-kundizzjonijiet tal-kirjiet.

2. B'sentenza tal-20 ta' Gunju, 2018 il-Bord iddecieda hekk:

> *"**Jichad** l-eccezzjonjiet ta' l-intimati limitatament kif gej, u ghalhekk*
> ***Jilqa** t-talba rikorrenti limitatament kif gej:*
> ***Jichad** it-talba tas-socjeta rikorrenti ghar-ripreza ta' parti mill-art kif minnha mitlub;*
> ***Jilqa** t-talba tas-socjeta rikorrenti ghal-awment tal-qbiela ta' zewg porzjonijiet ta' art maghrufa bl-ismijiet "Tal-Port" u "Tal-Andar", fiz-Zebbiegh, Mgarr, Malta, liema qbiela ghandha tizdied minn €19 fis-sena ghal €180 fis-sena b'effett mill-15 ta' Awissu 2018.*
> ***Jilqa** t-talba tas-socjeta ghal varjazzjonijiet tal-kundizzjonjiet tal-qbiela ta' zewg porzjonijiet ta' art maghrufa bl-ismijiet "Tal-Port" u "Tal-Andar", fiz-Zebbiegh, Mgarr, Malta, u dana billi*
> ***Jordna** li l-intimati biex wahedhom ikunu responsabbli ghal kwalunkwe manutenzjoni jew tiswija, sija ordinarja kemm straordinarja ta'l-art meritu tal-kawza odjerna;*
> ***Jordna** li l-intimati huma projbiti milli tissullokaw u/jew icedu b'mod shih jew in parti l-inkwilinat tal-ghalqa;*
> ***Jordna** li l-intimati jkunu projbiti milli jaghtu lil terzi kwalunkwe dritt ta' uzu, inkluz ghal kacca, anke ta' xi parti mill-ghalqa, jew li jippermettu lil terzi, anke bla hlas, li jaghmlu uzu minnha".*

3. B'rikors prezentat fis-6 ta' Lulju, 2018 appellat Gevimida Limited. L-aggravji huma li l-Bord:

   i. zbalja meta qal li l-membri teknici kienu qalu li mhuwiex prattikabbli li wiehed jissegrega r-raba', stante li din l-osservazzjoni tal-membri teknici kienet tapplika ghal wahda biss miz-zewg ghelieqi meritu tal-kawza.

ii. ghamel apprezzament zbaljat tal-ligi meta qies li parti mill-art tal-Port hi raba' skont il-Kap. 199. Parti sostanzjali tal-art mhijiex 'raba' skont id-definizzjoni li hemm fil-Kap. 199. Dik il-parti tal-art tal-Port li l-attrici trid tiehu lura hi kollha art xaghri u ma fiha ebda prodott agrikolu li minnu jaghmlu uzu l-konvenuti jew li minnu jaghmlu qligh. Art li ma tinghatax protezzjoni taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 u ghalhekk il-konvenuti ma jistghux jargumentaw li l-kirja hi wahda jew li l-art ghandha l-protezzjoni tal-Kap. 199.

iii. ghamel apprezzament hazin tal-provi ghaliex mill-provi rrizulta li l-art tal-Port tista' facilment tinqasam fi tnejn, cjoe' l-parti li tista' tinhadem u dik il-parti li hi blat.

4. Permezz ta' twegiba prezentata fis-26 ta' Lulju, 2018 il-konvenuti wiegbu u taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jkun michud.

5. Fir-rigward tat-talba ghar-ripreza tal-artijiet, l-appell sar biss fir-rigward ta' dik il-parti tal-ghalqa tal-Port li ma tinhadimx u skont l-appellanti ma tikkwalifikax bhala raba u li tinsisti li facilment tista' tigi segregata mill-qbija tal-ghalqa.

6. Fir-rapport tal-periti teknici, l-ghalqa tal-Port giet deskritta:

"It-tieni access sar fuq ir-raba' 'B' maghrufa tal-Port, li ghandu access dirett minn fuq Triq il-Bidnija u li ghandu kejl ta' cirka 14 il-Tomna. Din l-art hija maqsuma minn moghdija wiesgha (Rit nru 09) li generalment tifred il-parti li hija xaghri mill-kumplament tar-raba'. Il-parti tar-raba' mmarkata nru 1 hija prattikament kollha blat b'hafna harrub ta' kull daqs ghajr parti zghira mahduma u parti ohra li ttiehdet mill-Gvern fejn thaffret spiera (Water Services borehole).

L-ghalqa nru 2 hija kollha mahduma bi prodotti ta' ful u basal (Rit. Nru 10 u 11).

L-ghalqa nru 3 hija kwazi kollha mahduma u kien fiha qamh, ftit tewm, tadam, tadam tal-qasab u ftit plastic tunnels bi frawli u tadam (Ritratt nru. 17 u 18). Fil-parti li ma tinhadimx, ghax blat, kien hemm tlett harrubiet.

Fil-partijiet numru 4 u 5 kien hemm basal, ful u zebbuga, kif ukoll kamra zghira.

Il-parti mmarkata numru 6 kienet kollha blat u xaghri (Ritratt nru 12)".

7. Il-perit tekniċi kkonkludew li:

"Fil-kaz tal-parti 'B' ta' dan ir-raba', fl-opinjoni taghna, huwa fizikament possibbli li l-medda ta' blat bil-harrub tigi segregata mill-bqija tar-raba' l-iehor u li jigi ffurmat access separat ghalih. Wiehed irid jghid ukoll li fuq il-blat kien hemm hafna harrub ta'

kull daqs u dan jista' jitqies bhala prodott agrikolu komplimentari ghall-ucuh tar-raba' l-iehor".

8. Kull ma qal il-Bord dwar it-talba ghat-tehid lura tal-parti tal-art li ma tinhadimx kien:

> *"Jirrizulta ben ippruvat, mill-assjem tal-provi, illi r-raba', fil-parti sostanzjali taghha, hija raba' illi qieghda tinhadem mill-intimati filwaqt illi l-parti illi ma tistax tinhadem hija xaghri u **li tinsab fl-ghalqa msejha tal-Port hija parti intrinsika tal-ghalqa kollha u ghalhekk, kif qalu l-Membri Teknici korrettement 'mhux prattikabbli li wiehed issegregah mill-bqija tar-raba', anke minhabba li jrid jigi kkrejat access minn fuq ir-raba' l-iehor**".*

9. Jekk wiehed kellu jibbaza ruhu fuq dak li talbet l-appellanti, il-qorti tistqarr li r-ragunament tal-Bord hu xott wisq u jaghti l-impressjoni lill-qorti li ma kkunsidrax il-fatti sew.

10. Il-qorti tattira l-attenzjoni tal-Bord ghall-mod kif qeghdin jinghataw l-inkarigi lill-membri teknici. In-nomina saret fis-seduta tal-25 ta' Novembru, 2015 u kull ma ntqal hu:

> *"F'dan l-istadju l-Bord jappunta lill-Periti Edgar Rossignaud u Anthony Mifsud sabiex jaccedi fuq il-fond, jaghmlu l-konstatazzjonijiet taghhom u jirrelataw sas-seduta li jmiss".*

11. Digriet bhal dak ma joffri l-ebda direzzjoni lill-periti teknici u facilment jaghti lok ghall-incertezzi bla bzonn. Qabel in-nomina l-Bord ghandu jaqra l-atti u jiddetermina x'inhi l-kwistjoni fil-meritu u fid-digriet jiddikjara x'hemm bzonn li jaghmlu l-periti teknici, inkluz l-opinjoni li ghandhom jaghtu.

12. F'dan il-kaz hu evidenti li l-Bord addotta l-opinjoni tal-Bord li l-harrub hu prodott agrikolu kumplimentari ghall-ucuh tar-raba' l-iehor. Dan ifisser li dik l-art hi meħtieġa sabiex il-harrub jintuza f'dawk il-partijiet tal-art li jinhadmu. Pero' l-Bord zbalja fejn iccita estratt mir-rapport li, *"mhux prattikabbli li wiehed issegregah mill-bqija tar-raba', anke minhabba li jrid jigi kkrejat access minn fuq ir-raba' l-iehor".* Opinjoni li l-periti taw b'riferenza ghall-art tal-Andar u mhux tal-Port kif ta x'jifhem il-Bord (ara fol. 23). Mill-*aerial photograph* a fol. 25 hu evidenti li l-parti tal-art tal-Port markata bin-numru 1, li l-periti teknici identifikaw bhala l-parti *'prattikament kollha blat'*, tikkonfina moghdija. Ghalhekk zgur li mhemmx diffikulta' li tigi segregata dik il-parti mill-kumplament tal-art.

13. Iktar importanti minn hekk pero' hu li l-Kap. 199 jikkontempla tehid ta' parti mill-art f'certu kazijiet biss. Materja li dwarha saru wkoll sottomissjonijiet waqt it-trattazzjoni. Li parti mill-art mikrija ma tkunx tista' tinhadem minhabba li jkun hemm il-blat fiha, mhijiex wahda minn dawk il-kazijiet, tghid x'tghid l-attrici. Li l-kirja si tratta ta' raba' hu fatt li l-attrici stess taccetta, tant hu hekk

li l-kawza ghamlitha quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba'. Il-kirja hi wahda, irrispettivament minn dik il-parti tal-art li ma tistax tinhadem, u huma biss fil-kazijiet specifici kontemplati fil-Kap. 199 li sid il-kera jista' jiehu lura l-pussess ta' parti mir-raba'. Hu evidenti li l-art inkriet ghall-koltivazzjoni tal-prodotti agrikoli u ghalhekk qeghda tintuza. Diment li l-kirja tibqa' fis-sehh, l-oggett mikri ma jistax jinqasam jekk mhux biss f'xi wiehed mill-kazijiet espressament kontemplati fil-Kap. 199. Ir-raguni ghalfejn l-attrici trid tiehu lura taht idejha parti mill-art tal-Port, mhijiex wahda mir-ragunijiet kontemplati fil-Kap. 199 fejn sid il-kera tista titlob ir-ripreza ta' parti mill-art. Il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' ghandu kompetenza biss f'dawk il-kazijiet kontemplati fil-Kap. 199. Dak li talbet l-attrici fl-ewwel talba tar-rikors promotur zgur li mhuwiex wiehed minnhom[1].

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra s-socjeta appellanti.

Anthony Ellul.

---

[1] It-talba taqra: *"(i) jawtorizza lill-esponenti tiehu lura l-pussess ta' dik il-parti mill-artijiet hawn fuq imsemmija li ma tinhadimx u li ma tikkwalifikax bhala 'raba' ai termini tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, okkorrendo bin-nomina ta' perit tekniku sabiex jistabbilixxi dik il-parti preciza mill-artijiet li ma tinhadimx u li ma tikkwalifikax bhala raba"*.