Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 7/2015/1

Victor Bonavia **(appellat)**

Vs

Vincent sive Censu Gauci u Rose Gauci u b'digriet tat-18 ta' Ottubru 2017 Rose Gauci assumiet l-atti ta' Vincent peress li miet **(appellanti)**

30 ta' Lulju, 2019.

1. B'rikors preżentat fl-4 ta' Frar, 2019 il-konvenuta appellat minn sentenza parzjali tal-20 ta' Jannar 2016; digrieti tal-21 ta' Ġunju 2016 u tas-26 ta' April 2017; u sentenza definittiva tas-16 ta' Jannar, 2019.

2. F'rikors tal-appell li ppreżentat fl-4 ta' Frar, 2019 spjegat l-ilmenti kollha fir-rigward tas-sentenzi u digrieti fuq imsemmija. L-attur ippreżenta tweġiba u ta r-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċħud.

3. Bis-sentenza tal-**20 ta' Jannar, 2016** il-Bord ċaħad l-eċċezzjoni tar-*res judicata*. Jirriżulta li fil-kawża **Victor Bonavia vs Vincent sive Censu Gauci** (2/95) u deċiża fil-5 ta' Mejju 2004, l-atur talab l-awtorizazzjoni tal-Bord sabiex jieħu lura l-pussess tar-raba' 'Ta' Ciampra, limiti tar-Rabat' mingħand il-konvenut peress li **naqas milli jżomm fi stat tajjeb u li jsewwi l-ħitan tar-raba' u minħabba li bi traskuraġni kien ikkaġuna ħsara fir-raba'**.

4. Fil-kawża tal-lum, preżentata fil-15 ta' Settembru 2015, l-attur talab ir-ripreża tal-istess raba' minħabba li: *"l-intimati ivvjolaw id-disposizzjonijiet tal-art. 4(2)(d) u (f) billi ħallew* ***ir-raba' żdingat u infruttifieru****, bl-aġġunzjoni tal-ksur tal-kondizzjonijiet tal-kuntratt tal-affitt"*.

5. Il-konvenuta argumentat:

> *"Illi l-Onorabbli Bord naqas li jaċċetta l-eċċezzjoni intimata stante illi wieħed mill-elementi tar-res judicata kienet monka. Saret enfażi erronja fuq il-perjodu meta l-kawża preċedenti kienet fuq l-istess pedamenti. Multo magis meta l-allegazzjoni tar-rikorrenti ġiet kombattuta mill-intimata. Dak li kien viġenti fis-sentenza preċedenti baqa' applikabbli ukoll għall-każ preżenti".*

6. L-artikolu 4(2)(d) tal-Kap. 199 jikkonċerna l-każ fejn ir-raba', matul is-sentejn qabel it-terminazzjoni, tkun tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju.

7. L-artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 jirreferi għall-każ fejn il-kerrej, matul is-sentejn qabel it-terminazzjoni, ikun naqas milli jsewwi jew iżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba' jew kiser xi kundizzjoni oħra tal-kirja.

8. L-ewwel kawżali fil-kawża in kwistjoni ma kinitx parti mill-kawża 2/95 deċiża fil-5 ta' Mejju, 2004.

9. Mhux l-istess jingħad fir-rigard tat-tieni kawżali. Madankollu, l-ilment tar-rikorrent hu dwar żmien li hu għal kollox differenti minn dak rilevanti għall-ewwel kawża. Qal sew il-Bord li:-

> *".... fil-kawża intavolata fis-sena 1995, r-rikorrent dak iż-żmien kien qiegħed jallega illi fis-sentejn ta' qabel l-intavolar tal-kawża, l-intimata Vincent Gauci waħdu dak iż-żmien kien naqas milli jżomm fi stat tajjeb l-għalqa, u għalhekk dak l-ilment mir-rikorrent kellu jseħħ fis-snin 1993 sa 1995.*
>
> *Issa fil-każ odjern, ir-rikorrenti qiegħed jitlob ripreża abbażi ta' kemm l-Artikolu 4(2)(d) u 4(2)(f), li t-tnejn li huma jipprovdu illi l-ksur kellu jsir fis-sentejn ta' qabel l-intavolar tal-kawża, jiġifieri f'dan il-każ dak ilmentat mir-rikorrenti kellu jseħħ fis-snin 2013 sa 2015.*
>
> *Dana għalhekk ifisser illi, għalkemm it-talba tidher illi hija l-istess, il-perjodu illi fiha allegatament saret il-vjolazzjoni huma differenti, peress illi fil-kawża odjerna, l-vjolazzjoni allegatament seħħet bejn is-snin 2013 sa 2015 filwaqt illi fil-kawża illi abbażi tagħha l-intimati qed jitolbu ir-res judicata, il-vjolazzjoni allegatament seħħet fis-snin 1993 sa 1995, li huwa perjodu totalment differenti".*

10. Għaldaqstant, għamel sew il-Bord li ċaħad l-eċċezzjoni tar-*res judicata*. Fl-aggravju l-konvenut ma qal xejn li jista' jwassal lil din il-qorti għal fehma differenti. Bir-raġunament tal-konvenut ikun ifisser li fejn il-ksur allegat min sid il-kera ikun sar f'perjodu differenti minn dak li għalih tirreferi l-ewwel kawża,

sid il-kera ma jkunx jista' jagħmel kawża għar-ripreża tar-raba' minħabba li diġa' hemm sentenza . Pero' l-ewwel sentenza ma tkunx qegħda tirreferi għall-istess kwistjoni, billi l-allegat ksur ikun sar f'perjodi differenti. Is-sentenza li ngħatat fil-kawża 2/95 kienet qegħda tirreferi għal dak li ġara matul *is-snin 1993 sa 1995*. Fil-kawża tal-lum kellu jiġi determinat jekk matul is-sentejn qabel it-terminazzjoni tal-kirja attwali, ċjoe **2013 u 2014**, l-inkwilin kisirx kondizzjoni tal-kirja. Iż-żewġ kawżi qegħdin jirreferu għal żewg perjodi totalment differenti u assolutament mhemm l-ebda konnessjoni bejniethom. Evidentement il-punt kontrovers mhuwiex l-istess, u għaldaqstant mhemmx *res judicata*.

11. **B'digriet tal-21 ta' Ġunju, 2016** il-Bord ċaħad talba tal-konvenuti (rikors tal-25 ta' Mejju, 2016) sabiex jippreżentaw tweġiba ulterjuri li l-ġudizzju mhuwiex integru peress li minn kuntratt eżibit mill-attur kien irriżulta li r-rikorrent u Joseph Cardona huma t-tnejn sidien tal-fond. Il-qorti ma ssib xejn ħażin fid-deċiżjoni tal-Bord meta tqies li:

    i. Qabel kienet preżentata l-kawża l-konvenuti kienu jafu li parti diviża mir-raba' kienet ta' Cardona (ara ċedola ta' depożitu tat-18 ta' Lulju, 2014). Għalhekk l-eċċezzjoni li riedu jagħtu setgħu jagħtuha meta ppreżentaw t-tweġiba bl-eċċezzjonijiet.
    ii. Kienu l-konvenuti stess li qasmu l-qbiela fi tnejn, sehem pagabbli lir-rikorrent u l-ieħor lil Cardona (araċ ċedola ta' depożitu a fol. 57). Fatt li r-rikorrent aċċetta tant li l-kawża hi dwar dik il-parti tar-raba' Ta' Ciampra, limiti Rabat b'kejl ta' ċirka 2,248 metri kwadri li baqgħet proprjeta tar-rikorrent.

12. Bid-digriet **tas-26 ta' April, 2017**, il-Bord ċaħad it-talba tal-konvenut għall-isfilz tar-rapporti ta' Anthony Borg. L-ilment tal-konvenuti kien li r-rikorrent inkariga espert *ex parte* li f'kawżi oħra l-Bord jinkariga sabiex jagħtih fehma teknika dwara materji li għandhom x'jaqsmu mar-raba'. Fir-rikors tat-3 ta' April, 2017 il-konvenuti lmentaw:

> *"Illi l-kunflitt ta' interess huwa ferm lampanti. In mala fede rikorrent għażel persuna influwenti li sservi fuq dan il-Bord u l-kelma tiegħu ġġorr ċertu piż. L-*

istess membru tal-panel ma messux aċċetta l-inkarigu u dana għar-raġuni ovvja li huwa ntgħażel bis-skop aħħari. Il-ġustizzja trid tidher li qegħda ssir manifestament".

13. Il-fatt li Anthony Borg jista' jkun qiegħed fuq il-lista ta' persuni li huma kompetenti f'affarijiet tar-raba' sabiex fejn hemm bżonn jagħti parir lil Bord, ma jfissirx li hu prekluż milli jaħdem fil-privat dwar materja li għandha x'taqsam mar-raba'. Il-qorti żżid li l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' hu magħmul minn chairman li jkun maġistrat jew persuna li ħadmet ta' avukat f'Malta għall-perjodu ta' seba' snin (artikolu 5(2) tal-Kap. 199). L-użu tal-esperti li isimhom jidher fuq il-lista magħmula mill-Prim'Ministru (artikolu 5(4) tal-Kap. 199), hu biss fejn il-Bord għandu bżonn parir dwar stima ta' raba' jew kull fehma teknika dwar każ li jkun quddiem il-Bord. F'dan il-każ mhemmx prova li Anthony Borg kellu x'jaqsam ma' dan il-każ bħala espert li ismu jidher fuq il-lista. Il-Bord ma kienx marbut b'dak li qal Anthony Borg. Inoltre, dak li rraporta kien dwar fatti u mhux xi fehma teknika. Il-Bord stess fis-sentenza osserva li Borg kien inkarigat *"1..... sabiex jiddeskrivi l-istat tal-art fit-tlett snin ta' qabel ma nbdew il-proċeduri odjerni".* Ir-rapporti li għamel Borg jiddeskrivu biss x'sab fir-raba', fid-drabi li mar fuq il-post. Dik mhijiex fehma teknika. Dan apparti li l-attur ippreżenta ukoll numru konsiderevoli ta' ritratti li fihom infushom huma prova tal-kundizzjoni tar-raba' fid-dati li għalihom jirrreferu r-ritratti (ara fol. 66 u ritratti a fol. 74).

14. Permezz **<u>tas-sentenza tas-16 ta' Jannar, 2019</u>** il-Bord iddeċieda l-meritu u rraġuna li:

> 1. *Jirrizulta illi r-rikorrent, qabel ma nieda l-proceduri odjerni, bi hsieb sabiex jipprepara l-kaz tieghu ghal quddiem il-Bord, qabbad is-servzzi ta' espert fil-qasam agrikolu sabiex jiddeskrivi l-istat tal-art fit-tlett snin ta' qabel ma nbdew il-proceduri odjerni.*
> 2. *Jirrizulta illi fit-tlett okkazzjonijet, l-espert agrikolu Anthony Borg, imqabbad mir-rikorrenti, ddeskriva l-art bhala fi stat zdingata fejn, fl-ewwel sena jghid illi kienet tidher mahruta qabel l-istagun tax-xitwa u sussegwentement mitluqa b'haxix hazin gholi kwazi metru, fit-tieni sena seta kkonstata illi l-art ma kienetx inhadmet u kienet "miksija b'kisja haxix hazin" u fit-tielet sena, filwaqt illi seta jara fdal taz-zkuk tal-ful, l-ghalqa kienet mimlija haxix hazin gholi metru u kienet "taghti l-impressjoni ta' art mitlubqa u abbandunata".*
> 3. *Jirrizulta illi ritratti esebiti mir-rikorrent fil-proceduri odjerni lkoll juru l-istat ta' telqa u abbandun illi kienet fiha l-ghalqa qabel ma nieda l-proceduri odjerni r-rikorrent.*

> 4. *Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi l-intimati, partikorment Carmela Gauci, ossija t-tifla taghhom, u r-ragel taghha, Carmelo, sahqu illi, stante illi riedu jdawwru l-uzu tal-ghalqa minn wahda li tkabbar il-qamh ghal wahda li tkabbar il-hxejjex, huma kellhom jhallu l-ghalqa ma tintuzax ghall-periodu ta' tlett snin sabiex, fi kliem Carmelo Gauci stess, tigi "mahruta darbtejn fis-sena biex titnaddaf mill-pesticidi".*
> 5. *Jirrizulta illi Carmelo Gauci jishaq li, wara dana il-process, huwa beda jaghmel uzu mill- ghalqa u jizra hxejjex, tant illi ingabar dulliegh f'Gunju 2016, Tadam, Brungiel u Hjar f'Awissu/Settembru 2016, Ful f'April/Mejju 2017 u Qara abjad f'Gunju/Lulju 2017.*
> 6. *Jirrizulta, madanakollu, illi Gauci, illi huwa "full-time farmer" b'eghlieqi fl-akwati tal-ghalqa meritu tal-kawza odjerna, ma gab ebda dokumentazzjoni in sostenn la tax-xoghol ta' hsad illi qal sar fis-snin 2013 u 2014 minn terzi, u wisq anqas tal-prodott illi huwa jghid beda jipproduci fl-ghalqa meritu tal-kawza odjerna wara illi ghamel tlett snin ma juzax l-ghalqa u li nbiegh.*
> 7. *Il-Bord josserva illi, ghalkemm l-intimati jikkontendu illi kellhom jistennew snin twal sabiex l-art tkun tista tintuza ghal skopijiet ta' tkabbir ta' hxejjex, l-hsara illi kellha l-ghalqa li eventwalment wasslet ghall-azzjoni taghhom fuq medda ta' aktar minn tlett snin, fejn l-ghalqa kienet abbandunata u mhux utilizzata, kienet hsara illi giet ikkawzata unikament mill-intimat stess, li ghalhekk juri bic-car illi l-intimat ma ghamilx uzu korretta tal-ghalqa meta dina kienet fil-pussess tieghu.*
> 8. *Il-Bord josserva wkoll illi, mill-provi prodotti mir-rikorrenti, parzjalment ikkorroborati wkoll mill-verzjoni tal-fatti kif spjegati mill-intimati, jidher car illi ghal periodu ta' aktar minn "sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni" l-art ma kienetx qieghda tintuza ghal skopjijet agrikoli fruttiferi u ma kienet qieghda taghti ebda prodott, ghall-liema nuqqas huma l-intimati biss illi ghandhom jinzammew responsabbli u ghalhekk ir-rikorrent kien gustifikat jaghmel it-talba odjerna ghar-ripreza tal-art peress illi "l-ghalqa thalliet ma tinhadimx ghal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skond il-kalendarju", kif jipprovdi l-Artikolu 4(2)(d) tal- Kap 199.*

15. Fir-rikors tal-appell il-konvenuta għamlet riferenza għan-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżentat quddiem il-Bord. Is-sentenza tas-16 ta' Jannar 2019 hi deċiżjoni bażata fuq l-apprezzament tal-provi li tressqu quddiem il-Bord. Li kellha tagħmel il-konvenuta hu li tagħti raġunijiet għalfejn il-Bord ma kellu qatt jasal għal dik il-konklużjoni fl-apprezzament tal-provi.

16. Fir-rikors tal-appell il-konvenuta qalet:

> *"Ir-raba' kienet tinħadem, pero' f'dak il-perjodu tat-tlett snin partikolari u ċioe meta r-raba' waqgħet f'idejn bintha u r-raġel tagħha, l-istess raba' kellha bżonn tiġi mnaddfa mill-wiċċ preċedenti sabiex tinħadem b'mod aktar ta' varjeta tal-prodott".*

17. Dak li xehed Carmelo Gauci ma ġie korraborat minn ebda espert fil-qasam tar-raba'. Mhemmx prova teknika li raba' li kienet qegħda tintuża għall-qamħ, kien

hemm bżonn li titħalla tistrieħ għal tlett (3) snin minħabba pestiċidi. Dan apparti li l-Bord applika dak li tgħid il-liġi għall-fatti li kellu quddiemu.

18. Fir-rikors tal-appell il-konvenuta għamlet ukoll riferenza għar-Regolament 1200/2009 tat-30 ta' Novembru 2009. Il-parti tar-regolament li l-konvenut ċċitat fir-rikors tal-appell, hi definizzjoni ta' *'fallow land'*. Definizzjoni li tirreferi għal *'the duration of a crop year'*. F'paragrafu 2.01.12 *'fallow land'* hi: *"All arable land included in the crop rotation system, whether worked or not,* ***but with not intention to produce a harvest for the duration of a crop year****"*. Għall-finijiet tal-artikolu 4(2)(d) tal-Kap. 199 mhuwiex biżżejjed li l-inkwilin iqalleb il-ħamrija. B'daqshekk ma jkunx qiegħed jaħdem ir-raba'. Ir-raba' trid tkun qegħda tiġi koltivata bi prodott agrikolu. Meta raba' ma tkunx qegħda tiġi koltivata iżda l-ħamrija titqalleb, ir-raba' ma tkunx qegħda tinħadem. Raba' tinkera biex fiha jiġi koltivat prodott agrikolu. Meta ma jsirx koltivazzjoni fir-raba', ma tkunx qegħda tinħadem irrispettivament jekk il-ħamrija tkunx qegħda titqalleb jew le. It-test Ingliż tal-artikolu 4(2)(d) tal-Kap. 199 jikkonferma r-raġunament tal-qorti:

> *"(d) during the two years immediately preceding the date of termination, the filed was allowed* ***to lie fallow*** *for at least twelve consecutive calendar months"*.

19. Ġialadarba mill-provi rriżulta bla dubju li r-raba' ma kinitx qegħda tinħadem bil-mod spjegat hawn fuq, sid il-kera għandu jedd jieħu lura l-pussess tar-raba'. Għalhekk f'dan ir-rigward il-qorti ma ssib xejn żbaljat fir-raġunament tal-Bord, u tista' tieqaf hawn stante li l-ewwel kawżali ġiet ippruvata.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti. Iż-żmien għall-iżgumbrament, igħaddi mil-lum.

Anthony Ellul.