MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 2/1996/3

Fortunata Callus u zewgha Emmanuel Callus

vs

Maria Farrugia

Il-Qorti,

Fl-24 ta' Mejju, 2002 il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors in esami li bih ir-rikorrenti wara li ppremettew ili huma jikru lill-intimata Maria Farrugia l-ghalqa diviza tal-kejl superficjali ta' cirka tomna wahda (1 Tumolo) ossija cirka elf mija u erbgha u ghoxrin metru kwadu (1,124mk)

fil-kontrada "tax-Xewki" sive "Ta' Taht it-Torri", Nigret, Limiti taz-Zurrieq u dana versu l-qbiela ta' zewg liri u hamsa u sebghin centezmu (Lm2.75) fis-sena, l-ahhar skadenza fil-hmistax (15) ta' Awissu 1995, l-art in kwistjoni hija propjeta' tar-rikorrenti Fortunata Callus;

Illi r-rikorrenti jixtiequ jirripprendu l-pussess tal-ghalqa hawn fuq indikata;

Illi r-rikorrenti jixtiequ juzaw l-art agrikola in kwistjoni ghall-skopijiet personali taghhom u tal-familja taghhom u r-rikorrenti lesti jhallsu l-kumpsens (jekk hemm) li jista' jigi dovut lill-intimata skond il-ligi;

Illi minghajr pregjudizzju ghal fuq inghad, l-art in kwistjoni tinsab zdingata w ilha hafna zmien ma tinhadem u dana minkejja li l-istess intimata tippossjedi diversi bicciet art ohra lkoll mahduma ghall-produzzjoni w kultivazzjoni agrikola; di piu' u minghajr pregjudizzju, l-intimata halliet li ssir il-hsara fl-istess ghalqa;

Ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom ragunijiet bizzejjed sabiex jirriprendu l-pussess tal-ghalqa fuq imsemmija;

Talbu lill dan il-Bord joghgbu prevja kull provvediment u ordni li jidhirlu opportun, jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-ghalqa fuq indikata u dana ghar-ragunijiet fuq imsemmija li jigu ahjar spjegati waqt t-trattazzjoni tal-kawza.

Ghall-finijiet tal-ligi relattiva r-rikorrenti umilment jitolbu wkoll lil dan il-Bord jillikwida kwalunkwe kumpens li jista' ikun dovut skond il-ligi lill-intimata.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tal-intimata (fol 4 tal-atti) u li biha esponiet illi mhu veru xejn li l-esponenti halliet ir-raba zdingata, anzi din tahdem ir-raba b'mod regolari.

Illi hi m'ghandhiex raba ohra salv tomnejn li qieghdin f'divizjoni ma erba hutha ohra.

Illi r-rikorrent ghandha diversi raba' ohra

Ghalhekk, jekk il-Bord joghgbu jawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi pussess tal-ghalqa, il-mittenti sejra ssofri pregudizzju akbar, u ghandha tigi kumpensata ghall-benefikati.

Ra d-digriet a fol 11 tal-atti u li bih gew nominati l-Periti Teknici ta' dan il-Bord.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' t-trattazzjoni.

Ikkunsidra

Illi r-rikorrenti, Fortunata Callus (fol 12 u 13 tal-atti) sostniet "L-art, illum, tinsab sdingata ghax mhix mahduma u ilha hekk ghal aktar minn sitt snin".

Inoltre fl-istess art, kien hemm mansab li sar wara li kien inhatt hajt kif ukoll dwejra. Fl-ahhar nett, irrizulta ukoll li l-art in kwistjoni kienet ghadha registrata fuq isem missier l-intimata Karmenu Farrugia, mejjet. Ir-rikorrent l-iehor, Emanuel Callus (fol 14 ibid) esebixxa pjanta tal-istess art immarkata fuqha bl-ittra "A" oltre erba' ritratti markati Dok EC2 sa Dok EC5 mehudin matul 1994. Inoltre specifika li hu mizzewweg lir-rikorrenti Fortunata Callus, proprjetarja ta' din l-art, kellu bzonn ta' din sabiex jahdimha.

Ikkunsidra

Illi, qabel ma jigu kunsiderati l-provi imressqin mill-intimata, jkun opportun li ssir referenza ghar-rapport tal-Periti Teknici nominati (ara fol 35 ibid) li ikkonstataw, waqt l-access li nzamm li fl-20 ta' Mejju 1997 illi r-raba' in kwistjoni ghandu kejl ta' tomna, li jifforma parti minn ghalqa ta' hamest itmien, li, fih hemm mansab u dura, bazi ta'' "concrete" li kienet isservi ghal gharblu ta' "transmitting station" u li kien hemm kwantita ta' nigem waqt li l-intimata sostniet li, fih, kienet inzerghet silla matul

l-ahhar sentejn. Inoltre huma raw li ma kienux saru benefikati agrikoli matul l-ahhar tmien snin.

Ikkunsidra

Illi l-intimata (fol 20, 57 u 86 et seq ibid) issostni illi hi tahdem regolarment l-art in kwistjoni flimkien ma' tomnejn ohra detenuti indivisament. Waqt li rat ir-ritratti esebiti in atti a fol 17, hi qalet li gharfet l-istess art biss fuq dak enumerat EC3 u spjegat li "L-ahdar hija silla maghlef ghall-annimali tieghi". Inoltre hi kompliet tghid li hi registrat mad-Dipartiment tal-Agrikoltura in rigward hmistax il-naghga (ara fol 60 sa fol 66 tal-atti kif ukoll id-dokumenti originali a fol 76 sa fol 83 ibid) u l-prodott kollu kienet "inzommu ghall-bhejjem" waqt li ma taqlax flus mil-istess art (ara ukoll infra).

Ikkunsidra

Illi l-intimata ipproduciet zewg xhieda in sostenn ta' dak li xehdet. Dawn huma:

a. Leli Grixti (fol 32 et seq ibid) xehed li l-art kollha tinhadem hlief ghal bicca li hi blat. Waqt li kompla jghid li ma kienx ta' kaz jekk kien hemm mansab, hu qal ukoll li ma kienx jaf kemm kienet kbira l-art in kwistjoni,li hu, xi darba jew darbtejn fis-sena, kien jidhol u johrog minnha sabiex jizra jew qamh jew silla ghall-istess intimati. In rigward l-imsemmija ritratti meta hu rahom, hu gharaf l-art f'idejn l-istess Maria Farrugia bhala dik murija fuq dak markat "EC2".

b. Il-Perit Anthony Borg (fol 43, 50 u 71 et seq ibid) xehed li kien gie mahtur bhala espert tekniku mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili f'kaz li kien jinvolvi r-raba' tal-intimata u in konnessjoni ma dak il-kaz, kien issottometta rapport li jinsab a fol 46 u 47. Ma dan d-dokument ix-xhud esebixxa ukoll pjanta (fol 48) li fuqha hemm delineat, bl-ahdar, ir-raba tal-intimata. Ix-xhud kompla jispjega li kien ghamel access fuq il-post kbir madwar hamest itmien, u waqt l-access li sar fl-4 ta' Mejju 1995, hu kien ikkostata li l-istess art kienet qed tintuza fis-sens li "… il-parti l-kbira

tal-wicc kien mahsud…. (waqt li) …. Il-parti l-ohra kienet ghadha bil-qamh u il-gulbiena….” Fl-istess raba’ hu ma kienx ra jew innota li kien hemm mansab jew arblu tar-radjo avolja hu qal ukoll li kien ra l-habel kollu u ghal dan il-ghan, kien dahal sa terz mill-art.

Ikkunsidra

Illi, wara li xehed l-imsemmi Perit, ir-rikorrenti permezz ta’ nota esebew pjanta ohra (fol 54) rappresentanti l-art in kwistjoni tal-kejl komplessiv ta’ 1,596.82 m.k. u indikati l-posizzjoni u kejl tal-imsemmi mansab. In rigward din il-pjanta l-intimata spjegat li fil-parti fejn jinstab il-mansab, ma hemmx hamrija u b’hekk, ma tistax tinzera. Fl-istess parti, hemm ukoll il-bazi ta’ arblu tar-radju.

Ikkunsirda

Illi, minn dak premess, irrizulta:

a. L-art in kwistjoni tikkonsisti f’ghalqa divisa tal-kejl superficjali ta’ madwar tomna.

b. L-istess art hi murija bl-ittra “A” fuq il-pjanta a fol 16 tal-atti u fuq dik markata Dok XYZ a fol 54 fejn jinghad ukoll li l-kejl komplessiv tal-istess art hu ta’ 1596.82 metru kwadu (ara fol 53 tal-atti ukoll).

c. L-intimata issottomettiet bhala prova in sostenn ta’ dak specifikat fir-risposta taghha, ix-xhieda tal-Perit Anthony Borg u r-rapport li jinsab a fol 47. Pero, in rigward dan ghandu jigi notat li l-Periti teknici ta’ dan il-Bord kienu ikkonstataw waqt l-access li inzamm fl-20 ta’ Mejju 1997 li r-raba in kwistjoni , aventi kejl ta’ tomna u formanti parti minn ghalqa ta’ hamest itmien, kellu “…… mansab u dura, kwantita kbira ta’ nigem u bazi tal-konkrit …..” kif di gja issemma.

Illi a basi ta’ dak li gie kostatat mill-istess Periti, jidher li dak premess fir-raba’ (4) paragrafu tar-rikors promotur irrisulta minn dak premess fis-sens li ma instabitx evidenza li l-art in kwistjoni kienet qed tinhadem.

Ghal dawn il-motivi il-Bord jilqa t-talbiet kif dedotti mir-rikors in esami u:

1. Jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-ghalqa divisa tal-kejl superficjali ta‘ cirka tomna wahda (1) ossja 1596.82 metri kwadri fil-kontrada “Tax-Xewki” sive ta’ Taht it-Torri, fin-Nigret, limiti taz-Zurrieq liema ghalqa hi murija fuq il-pjanti (a fol 16 u a fol 54 tal-atti) li ghandhom jifformaw parti integrali minn din id-decisjoni;

2. Tordna lill-intimata sabiex tizgombra mill-istess ghalqa sal-15 ta’ Awissu 2002;

3. In vista tal-premess kif ukoll minhabba li ma irrisultax li sar xi benefikat agrikolu , il-Bord jiddikjara li , f’dan il-kaz, ma hemm ebda kumpens dovut.

Bl-ispejjes kontra l-istess intimata.”

L-intimata appellat minn din is-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba billi lmentat illi l-Bord ma approfondiex sew il-provi prodotti. Proprjament l-aggravju taghha hu fis-sens illi l-Bord injora jew skarta l-provi minnha mressqa u strah ghal kollox fuq ir-rapport tal-membri teknici. Hi tissottometti illi l-fatt li l-membri teknici “ma sabux evidenza li l-art in kwestjoni kienet qed tinhadem” huwa dovut ghar-raguni illi l-ghalqa kienet ghadha kif giet mahsuda u allura dan il-fatt sfugga lill-membri teknici. Ergo, u quod erat demonstrandum, issostni illi l-konkluzjoni tal-istess membri teknici kienet zbaljata u dan, imbaghad, zgwida lill-Bord.

Bla talqliq din il-Qorti jidhrilha illi din l-ahhar affermazzjoni tal-appellanti hi biss asserzjoni gratuwita billi ma tirrizulta sostenuta minn ebda prova fl-atti. L-iskuza li l-ghalqa kienet ghadha kif giet mahsuda u kien ghalhekk illi l-membri teknici ma nnotaw xejn hi wahda suspetta. Dan hu bil-wisq ovvju konsiderat il-fatt illi r-rapport ta’ l-istess membri kien ilu nserit fl-atti (fol 35) minn Mejju 1997 meta r-rikorrenti ma kenitx ghadha ghalqet il-provi taghha. Li jfisser li l-intimata kienet ghadha in grad li tikkontesta dik

il-parti tar-rapport fuq espressa u ggib prova kuntrarja u sodisfacenti b'ragunijiet li gravement iqeghdu fid-dubju l-konkluzjoni tal-membri teknici. Dan naqqset li taghmlu u ghalhekk ma tezisti l-ebda gustifikazzjoni biex din il-Qorti ta revizjoni tokkupa ruhha minn semplici allegazzjoni priva mis-sostenn tal-provi fir-rigward.

Issa dak li jrid jigi deciz huwa jekk il-konkluzjoni tal-Bord hijiex ben fondata u effettivament tinsabx sorretta l-akkuza illi l-appellanti zammet l-art mhux mahduma u zdingata. Dan b'kontravvenzjoni ta' l-artikolu 4 (2)(d) tal-Kap 199. Artikolu dan li jawtorizza lill-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk dan jipprova li "matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-ghalqa thalliet ma tinhadimx ghal mill-inqas tnax-il xahar konsekuttivi skond il-kalendarju".

L-aggravju ta' l-appellanti hu wiehed purament fattwali. Opportunement ghalhekk qed jigu senjalati l-elementi l-aktar saljenti tal-fatti prodotti:-

1. Ir-rikorrenti appellata (fol 12) tallega li l-art kienet zdingata u ma tinhademx. Fiha hemm mansab ta' hu l-intimata u dwejra li nbniet mir-ragel tat-tifla ta' ohtha. Biex isostni dan zewgha Emanuel Callus (fol 14) esebixxa sitt ritratti u pjanta.
2. Bil-kontra l-intimata appellanti (fol 20) tistqarr illi l-art tahdimha u tizraghha "qamh, silla, gulbiena, ful, pizelli u patata", l-aktar biex titma n-naghgiet taghha. Hi tghid li ta' kull sena ggib harrat biex jahdmilha l-art bil-mohriet. Dan il-fatt hu konfermat minn Leli Grixti (fol 32).
3. Xehed ukoll il-Perit Anthony Borg, li kien espert tekniku fil-kawza "Maria Farrugia –vs- Pawlu Farrugia" li qal li ezamina r-raba li kellha l-intimata fid-detenzjoni taghha, pero la jiftakar li kien hemm mansab, u lanqas eskluda jekk kienx hemm haxix hazin (fol 52). Ra biss prodott mahsud u migbur biex jinhareg. Huwa kien ivverifika art ta' hamest itmiem. Dik de quo u meritu tal-kawza hi biss tomna cirka. .
4. Hemm imbaghad ir-rapport tal-membri teknici (fol 35) li jiddenota li f'din l-art huma osservaw mansab, dura

u kwantita` kbira ta’ nigem. Fuq kollox li f’dawn l-ahhar tmien (8) snin ma saru l-ebda benefikati agrikoli.

Mill-fatti premessi, konsiderati materjalment flimkien, l-konkluzjoni l-aktar logika hi li l-uzu li kien qed isir mill-ghalqa ma kienx ghal xi wiehed mill-iskopijiet fid-definizzjoni li l-Artikolu 2 tal-ligi (Kap 199) jaghti lill-kelma “raba”.

Fil-fehma ta’ din il-Qorti filwaqt li hu minnu li l-Bord akkampa l-konkluzjoni tieghu fuq il-kontenut tar-rapport tekniku, jidher mill-atti l-ohra, senjatament ix-xhieda tal-istess rikorrenti, dokumentata minn ritratti; illi fil-verita` l-art ma kenitx qed tigi koltivata kif suppost u li dan l-istat ta’ fatt kien ilu jipperdura ghal xi snin. U jekk kienet tinhadem dan kien biss parti zghira minnha peress illi l-maggor parti, kif illustrat anke mill-pjanta (fol 53), kien x’aktarx tintuza ghal skopijiet ta’ nsib.

Ghall-kaz bhal dan tghodd is-senjalazzjoni tal-Qorti ta’ l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet “**Markiz Joseph Scicluna –vs- Joseph Bezzina et**”, 6 ta’ Ottubru 1999:

“Din il-Qorti tifhem li meta l-ligi titkellem dwar uzu ta’ raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodotti. Ma kienetx allura tifhem li r-raba jkun qed jigi uzat jekk sempliciment kull tant zmien tintefa` ftit zerriegha mhollija ghall-elementi. Meta hekk jigri wiehed gustament seta’ jsostni li r-raba ma jkunx qed jigi uzat imma abbuzat. Ir-ritratti esebiti, infatti, jippruvaw illi meta ttiehdu, fiz-zmien vicin meta nbdew il-prezenti proceduri, seta jigi accertat, kif del resto accertaw ukoll il-periti teknici tal-Bord, illi r-raba in kwistjoni kien zdingat u abbandunat u li kien ilu hekk ghal numru ta’ snin”.

Wara li gharblet bir-reqqa l-fatti, anke fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet fis-silta appena riportata, din il-Qorti hi wkoll tal-fehma illi l-apprezzament tal-Bord kien gust u korrett. F’dan il-kaz jirrizulta li l-inkwilina ntimata hi responsabbli ghall-ksur ta’ l-Artikolu 4(2)(d) ta’ l-Att dwar it-Tigdid ta’ Kiri ta’ Raba (Kap 199) u ghalhekk ma

ghandhiex ghal din ir-raguni tkompli tigi akkordata l-protezzjoni specjali ta’ din l-istess ligi. Mhux il-kaz allura li din il-Qorti tiddisturba l-konkluzjoni raggunta mill-Bord.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez anke ta’ din l-istanza kontra l-intimata appellanti. Ghall-fini tal-izgumbrament din il-Qorti, gjaladarba z-zmien prefiss mill-Bord gja skada, qed tipprefiggi fic-cirkostanzi terminu ta’ xahar mil-lum.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------