MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-5 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 1/2005/1

Philip Cutajar u hutu Paul Cutajar, Carmel Cutajar, Francis Cutajar, Raymond Cutajar, Nicolette Cutajar, Marie Louise Farrugia, Isabelle Farrugia, Marianne Cutajar, Emanuela Cutajar u Antoinette Cutajar

vs

Giuseppa Attard

Il-Qorti,

Fit-13 ta’ Lulju, 2005, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta’ Raba ppronunzja s-segwenti sentenza in parte fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r- rikors ta’ l- imsemmija Philip Cutajar et fejn jesponu b’ rispett:

Illi huma propjetarji ta’ l- ghalqa maghrufa bhala “Ta’ Hal Mula” fil- limiti ta’ Haz Zebbug, Malta, liema ghalqa kienet mqabbla ghand Filippu Attard, illum mejjet, zewg l-initmata, u tinsab prezenzjalment mqabbla lill- intimata Giuseppa Attard versu l- qbiela ta’ hmistax il- Lira Maltin (Lm15.00) fis- sena pagabbli kull Awissu ta’ kull sena;

Illi a bazi tal- Kap 199 tal- Ligijet ta’ Malta, r- rikorrenti ghandhom id- dritt illi jitterminaw il- qbiela u jiehdu lura l-pussess tar- raba hawn fuq imsemmija, fosthom minhabbba inadempjenza fil- hlas tal- qbiela, bzonn tar-raba’, nuqqas ta’ attivita fl- istess raba’ da parti tal-intimata kif ukoll minhabba l- istat hazin u l- izdingar li hemm fl- istess ghalqa;

Illi huwa minn li l- intimata Giuseppa Attard naqset milli tiehu hsieb ir- raba’ in kwistjoni, ma baqghex tghamel uzu mill- istess raba’ u kif ukoll illi naqset milli thallas il- qbiela mis- sena 2002 l- quddiem u dan skond kif ser jigi ppruvat mir- rikorrenti fil- mori tal- kawza in kwistjoni;

Ghaldaqstant, ir- rikorrenti jitolbu bir- rispett illi dan il- Bord joghgbu:

1. Jawtorizzhom jirriprendu l- pussess ta’ l- ghalqa indikata u cioe’ l- ghalqa maghrufa bhala “Ta’ Hal Mula” fil- limiti ta’ Haz Zebbug, Malta u dan ghar- ragunijiet hawn fuq imsemmija;

2. Jipprefigi lill- intimata zmien qasir u perentorju sabiex tizgombra mill- istess ghalqa hawn fuq imsemmmija, u jekk ikun il- kaz, jillikwida l- kumpens dovut skond il- ligi.

Bl- ispejjez kollha kontra l- intimata.

Ra <u>l- ewwel eccezzjoni</u> ta’ l- intimata Giuseppa Attard fejn tesponi umilment:

“Illi preliminarjament ir- rikors promotur kuwa null u invalidu fil- ligi in kwantu fih kawzali u talbiet kontradittorji, billi r- rikorrenti ma jistghux fl- istess azzjoni jsostnu li l-intimata ddekadiet mid- drittijiet lokatizji taghha minhabba

nuqqasijiet kontrattwali (inadempjenza fil- hlas tal- qbiela, nuqqas ta’ attivita fl- istess raba’ u stat hazin u zdingar fl- istess ghalqa) u fl- istess hin jitolbu x- xoljiment tal- kirja minhabba bzonn u l- likwidazzjoni tal- kumpens relattiv ghal tali talba; jehtieg illi r- rikorrenti jaghzlu liema azzjoni qeghdin jesperixxu ai termini ta’ l- art. 175 tal- Kap. 12.”

Ra l- verbal tat- 13 ta’ Gunju 2005.

Sema t- trattazzjoni ta’ l- avukati.

Ikkonsidra,

1. L- ewwel eccezjoni li dwarha l- Bord qed jintalab sentenza hi illi r- rikors hu null u invaldiu.

2. Il- Bord ma jara l- ebda nuillita. Tassew li bhala kawzali hemm kwazi r- ragunijiet kollha msemmija fl- art 4(2) tal- Kap 199 imma dan ma jgieb l- ebda nullita’.

3. Il- kumpens hu dovut lill- kerrej meta r- raba jittiehed lura a bazi ta; l- artikoli 4 (2) (a) u 4 (2) (b) jigifieri fil- kazijiet fejn is- sid jiehu lura l- art mhux minhabba xi haga li ghamel jew naqas li jaghmel l- kerrej. Jinghad li wahda mill- kawzali tidher li hi msejsa fuq il- bzonn ghal skopijiet agrikoli u ghalhekk qed jintalab il- likwidazzjoni tal- kumpens.

4. L- artikolu 175 tal- Kap 12 jaghti lill- Bord, bhala ‘qorti’ ta’ l- ewwel grad, is- setgha li jordna li jsir tibdil jew jaghti l- permess li jsir tibdil fi skritturi biex jigu evitati proceduri zejda u ma jsirx tfettiq. Ma ghandu x’ jaqsam xejn ma dak li qed jigi eccepit.

5. Il- Bord hawn qieghed jiddeciedi eccezzjoni preliminari u ma hu qieghed bl- ebda mod jidhol fil- meritu li dwaru ghadu ma issemma xejn.

Ghalhekk il- Bord qed jichad l- eccezjoni ta’ l- intimata, li hi kwazi wahda vessatorja, bl- ispejjez kontriha u jiddiferixxl s- smiegh ghall- 14 ta’ Novembru 2005.”

L-intimata appellat mid-decizjoni parzjali tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba li permezz taghha giet michuda l-ewwel eccezzjoni taghha. Anke f' dan l-istadju hi tkompli tinsisti li t-talba ghar-ripreza tar-raba bazata fuq il-vjolazzjoni tal-kuntratt lokatizju hi nkompatibbli ma' talba ghar-ripreza bazata fuq il-bzonn. Anzi hi zzid tissottometti li t-talba l-wahda teskludi lill-ohra;

Taht il-profil formali tal-procediment gurisdizzjonali, din il-Qorti ma tirravvisax fir-rikors promotur mill-appellati l-inkompatibilita` propunjata mill-appellanti. Ebda incertezza fil-mod ta' kif jinsab formulat il-*petitum* u l-premessi ghalih;

Hu provvdut mis-subinciz (1) ta' l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 illi r-rikors dirett ghat-tehid lura mis-sid tar-raba jrid jikkontjieni (a) ragunijiet dettaljati l-ghala jrid jiehu r-ripussess tieghu, u (b) talba ghal likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skond id-disposizzjonijiet ta' l-istess artikolu. Mill-kontenut tar-rikors introduttiv hu ben identifikat l-aspett sostanzjali tal-pretiza u dik l-esigenza tar-rispett tal-principju ta' korrispondenza bejn dak rikjest fid-domanda u l-premessi ghaliha. Rigwardat minn din l-ottika r-rikors certament ma jistax jitqies li jiddifetta;

Oltre dan, ma jidher li hemm xejn fil-ligi specjali li jippreskludi lis-sid milli jirrikjama lura r-raba lokat in bazi anke ghall-kumulu ta' ragunijiet fost dawk elenkati fis-subinciz (2) ta' l-istess Artikolu 4. Ragunijiet dawn li mill-kontenut taghhom huma suddivizi taht zewg ipotesijiet generali. Il-wahda, bazata fuq <u>il-bzonn</u> (i) ghal skopijiet agrikoli mis-sid personalment jew minn xi membru tal-familja [subparagrafu (a)] jew ghal skop ta' kostruzzjoni, basta li ma jkunx raba saqwi [subapara. (b)]. L-ipotesi l-ohra tirrigwarda l-kaz fejn sid ir-raba jidhirlu li <u>d-dritt tieghu gie vjolat</u> [subpara. (c) sa subpara. (f)];

Fil-kaz prezenti d-domanda hi dik tendenti ghall-izgumbrament tal-kerrej. Il-premessi ghaliha huma pero` distinti u jirrientraw b' mod generali taht iz-zewg ipotesijiet appena rilevati. B' daqshekk, fil-fehma tal-Qorti, ma jidherx li hu kontra l-ligi li s-sid jitlob kontra l-kerrej tieghu l-ezercizzju jew it-tharis tad-drittijiet naxxenti mid-diversi ragunijiet distinti fost dawk preskritti fl-Artikolu 4 (2). Il-kawzali l-wahda - dik tal-bzonn skond subpara. (a) - ma teskludix lil xi kawzali ohra - dik tal-morozita [subpara. (e)] jew tan-non-uzu [subpara. (d)] jew tal-hsara [subpara. (f)] - ukoll proposti b' premessi ghall-oggett tat-talba mill-appellat. Ultimament, kull wahda mill-kawzalijiet espressi tista' twassal jew ma twassalx ghall-akkoljiment tad-domanda skond jekk l-istess domanda tkun, jew ma tkunx, sostenibbli mill-provi a bazi ta' dik il-kawzali. Gudizzju dan li hu dejjem imholli f' idejn il-Bord biex jiddeciedi skond ir-rizultanzi tal-provi. Naturalment, ic-cirkostanza tal-kumulu ta' ragunijiet varji tista', al pju, taghti lok ghat-temperament fil-kap ta' l-ispejjez jekk jirrizulta li ghal xi kawzali minnhom jew jekk ghal kull wahda mill-kawzalijiet, konsiderati separatament, it-talba ma tregix;

Dan precizat, din il-Qorti lanqas ma ssib raguni fl-affermazzjoni illi t-talba tal-likwidazzjoni tal-kumpens tista' ggib inkompatibilita` bejn il-kawzali l-wahda u l-ohra. Ibda biex, talba bhal din tikkorrispondi ghall-postulat tal-procedura adoperata li hi aderenti ghall-esigenza procedurali li jsemmi l-Artikolu 4 (1) (b). Tkun forsi inutili jekk it-talba ssir ghal xi wahda mir-ragunijiet fis-subparagrafi (c), (d), (e) u (f) ta' l-Artikolu 4 (2) ghaliex il-kumpens hu dovut biss, ex-Artikoli 4 (4) u 4 (5) meta r-ragunijiet ikunu dawk kalendati fis-subparagrafi (a) u (b). Ara f' dan is-sens is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-18 ta' Frar 1991 in re "**Michele Grima *et* -vs- Carmela Attard *et***". Ciononostante, il-fatt li saret talba ghal din il-likwidazzjoni, meta dan mhux kuntrarju ghal-ligi, ma jgib ebda inkompatibilita` fl-ghazla tal-kawzalijiet. L-eccezzjoni ritwali ma jidherx allura li tista' tigi akkolta.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi rigettat u s-sentenza appellata, konfermata, bl-ispejjez kontra l-intimata appellanti. Il-Qorti qed tirrimetti l-atti lura lill-Bord ghall-kontinwazzjoni.

< Sentenza Finali >

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