MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2006

Appell Civili Numru. 6/1998/1

Anna Sciortino, Joan u Charles konjugi Agius u Carmel u Carmen konjugi Sciortino

v.

Carmela sive Karmena Attard

Il-Qorti,

Preliminari,

B'rikors ipprezentat fis-7 ta' April, 1998 quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba r-rikorrenti ppremettew:-
1. illi huma komproprjetarji ta' l-ghalqa maghrufa bhala "Ta' San Gakbu" li tinsab fil-limiti ta' Haz-Zebbug;

2. Illi r-rikorrenti jikru l-imsemmija ghalqa lill-intimata bi qbiela, ossija kera ta' tmien liri (LM8) fis-sena, pagabbli

kull sena bil-quddiem fil-15 ta’ Awissu, bil-prezenti skadenza taghlaq fil-15 ta’ Awissu, 1998;

3. Illi r-rikorrenti qeghdin jintavolaw dan ir-rikors sabiex jirriprendu l-pussess vakanti ta’ l-imsemmija ghalqa minghand l-intimata, u dan ghar-ragunijiet segwenti:

(i) Illi huma jehtiegu r-raba sabiex tigi wzata ghal skopijiet agrikoli minnhom personalment jew minn xi membru tal-familja taghhom personalment ghal perjodu ta’ mhux anqas minn erba’ snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni skond l-Art. 4(2)(a) tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta’ Malta;

(ii) Illi l-intimata, matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, halliet l-ghalqa msemmija ma tinhadimx ghal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skond il-kalendarju, skond l-Art. 4(2)(d) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta’ Malta;

(iii) Illi l-istess intimata ghall-aktar minn sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni halliet l-imsemmija ghalqa taqa’ fi stat ta’ abbandun billi abitwalment naqset li ssewwi u li zzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba’ u abitwalment naqset li thares kondizzjonijiet ohra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuragini kkagunat jew halliet li tigi kkagunata hsara fl-imsemmija ghalqa, il-hitan li jirrecintawha u l-kamra tal-ghodda li tinsab fl-istess ghalqa, skond l-Art. 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta’ Malta.

4. Illi dawn il-kawzali ser jirrizultaw ampjament waqt it-trattazzjoni ta’ dan ir-rikors;

5. Illi permezz ta’ dan l-istess rikors, r-rikorrenti qeghdin jitolbu umilment ukoll lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jillikwida l-benefikati dovuti lill-intimata ai termini tal-Art. 4(1)(b) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Dan premess, ir-rikorrenti talbu li l-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-ghalqa maghrufa bhala “Ta’ Santu Gakbu” minghand l-intimata fi tmien l-

iskadenza attwali, u jipprefiggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament ta' l-istess intimata mill-ghalqa proprjeta` taghhom, previa li tistabilixxi l-benefikati kif fuq espost u dan taht kull ordni u provvediment iehor.

L-intimata intavolat risposta fit-8 ta' Mejju, 1998 fejn eccepiet:-

1. Preliminarjament, illi din il-kwistjoni gja hija "res judicata" b'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Civili) tat-30 ta'Lulju 1982 fil-kawza fl-ismijiet "Anna armla ta' Philip Sciortino vs Carmena Attard";

2. Sekondarjament, u ukoll in via preliminari, illi r-rikorrenti ghandhom jipprovaw illi l-gudizzju huwa integru fis-sens li huma l-unici komproprjetarji tal-ghalqa "de quo" u li ma hemmx ebda komproprjetarji ohra illi ma humiex fil-kawza;

3. Fil-meritu, illi l-ghalqa in kwistjoni hija fonti importanti ghall-ghixien tal-intimata u tkun ta' 'hardship' akbar ghall-esponenti jekk din l-ghalqa tittiehdilha milli jkun ghar-rikorrenti jekk it-talba taghhom ghar-ripresa ma tigix milqugha.

4. Illi l-intimata dejjem hadmet l-ghalqa in kwistjoni u mhux minnu li l-ghalqa mqabbla thalliet ma tinhadimx u/jew li taqa' fi stat ta' abbandun jew li saret xi hsara fiha, fil-hitan u kamra kif allegat fir-rikors promotur, billi kif sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tar-rikors, l-ghalqa dejjem inhadmet regolarment u qatt ma thalliet fi stat ta' abbandun jew saret xi hsara fiha jew fil-hitan u benefikati taghha;

5. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma ghalhekk infondati fil-fatt u fid-dritt;

6. Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti u dan il-Bord m'ghandhux jawtorizza lir-rikorrenti jirreprendu il-pussess tal-ghalqa in kwistjoni, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Is-sentenza appellata.

B'sentenza tat-23 ta' Novembru, 2005 il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba ddispona minn din il-vertenza billi cahad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom u dan wara li ghamel is-segwenti osservazzjonijiet:

"1. L-intimata qed teccepixxi r-'res judicata' billi kien sar rikors iehor li kien gie definittivament deciz mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Lulju 1982 fl-ismijiet 'Anna armla ta' Philip Sciortino vs Carmela Attard'. Kienet giet mitluba tkeccija "peress li r-rikorrenti ghandha bzonn din ir-raba ghal binha Carmelo, li hu mizzewweg u ghandu zewgt itfal minuri, u l-intimata verament tahdem dan ir-raba li mhux fonti principali u essenzjali ghal ghixien taghha. F'dan ir-rikors hemm talba, minhabba bzonn, mhabba nuqqas ta' hdim ta' l-ghalqa, minhabba abbandun. Jirrizulta mix-xhieda li r-raba' hu tar-rikorrenti Anna Sciortino li gie ghandha b'wirt originarjament minghand Marianna Xuereb li ma l-awtoritajiet ghadha tidher bhala s-sid. Ir-rikorrenti l-ohra ma ghandhom x'jaqsmu xejn, jigifieri m'humiex proprjetarji u l-Bord ma jifhimx kif dawn dahlu fir-rikors.

"2. "L'exceptio res judicata" ghandha bhala fundament il-fatt ta' l-interess pubbliku, u wkoll ghaliex 'interest res pubblicae ut si finis litium'. Sentenza li ghaddiet 'in guidicato' jigifieri li ma tistax tappella minnha izjed, hija mizmuma bhala tajba u sewwa u tal-haqq – 'res judicata pro veritate habetur' jigifieri l-fundament ta' l-'actio' u ta' l-'exceptio judicate' hija preskrizzjoni legali, u ghalhekk hija 'strictissima interpretationis' (Aquilina vs Gasan Appell Kummercjali 5 ta' Novembru, 1934). "l-eccezzjoni tal-gudikat huwa li s-sentenza ta' qabel kienet moghtija f'kawza bejn l-istess persuni, fuq l-istess oggett u ghall-istess kawzali bhal fil-kawza l-gdida" (Camilleri vs Mallia, Appell 5 ta' Ottubru, 1998).

"3. "Huma principio mhux dubitat li certi sentenzi huma ta' 'indole' provizorja u jiswew 'rebus sic stantibus' ghax ikunu moghtija fl-istat tal-fatti. Sentenza tal-Bord tal-Kera li tichad talba ghar-ripreza tal-fond ghaliex iddecidiet illi ma hemmx available ghall-inkwilin akkomodazzjoni

alternattiva hija sentenza simili u mhux prekluz li wara tigi intentata kawza ohra sabiex l-inkwilina li kienet mara separata minn zewgha issa rrikonciljat ruhha mieghu u tista' tmur tabita mieghu" (Pulis vs Pace Appell 7 ta' Marzu, 1958)

"4. Biex tissussisti u tirnexxi r-res judicata huwa mehtieg tlett elementi essenzjali f'daqqa

(i) Eadem personae
(ii) Eadem res
(iii) Eadem causa petendi pero' dan ma jfissirx li l-istess promoturi ta' l-istess procedura jistghu jipproponu mill-gdid kawza identika bl-ismijiet ta' persuna li l-prezenza taghha ma hijiex verament necessarja minn punto di vista legali, ghall-fini ta' dawk il-proceduri. ("Trapani Galea Feriol vs Agius et" Appell Civili 2 ta' Lulju, 1996)

"5. Fiz-zewg kawzi r-rikorrenti qed titlob r-raba lura biex jahdmu Carmelo Sciortino, l-istess raba'. Il-partijiet huma l-istess mehud in konsiderazzjoni dak li ntqal fil-paragrafu ta' qabel. Imma ma jistax jinghad li hawn 'eadem causa petendi'. Meta f'kawzi bhal dawn jitqajjem il-bzonn irid jigi kunsidrat 'rebus sic stantibus'. L-ewwel sentenza nghatat fit-30 ta' Lulju, 1982 u dan ir-rikors gie mressaq fis-7 ta' April 1998. ghaddew ghaxar snin li jistghu jgibu bdil fic-cirkostanzi kemm ghar-rikorrenti u kemm ghall-intimata. Barra dan il-kawzali fl-ewwel rikors kienet biss il-bzonn. Hawnhekk barra l-bzonn hemm zewg kawzali ohra. Ghalhekk ma jistax jinghad li hemm res judicata u l-ewwel eccezzjoni qed tigi michuda.

"6. L-intimata tghid li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom bhala unici proprjetarji. Kif intqal il-proprjetarja hija r-rikorrenti Anna Sciortino li tghid li giet ghandha l-proprjeta`. Barra dan fil-kawza l-ohra deciza fit-30 ta' Lulju 1982 din il-kwistjoni ma qamitx. Anna Sciortino hi l-proprjetarja. L-intimati jafu x'inhi 'res judicata' kif ukoll kif giet imfissra. Giet esebita minnhom cedola ta' depozitu (fol 64) li ghamluha kontra r-rikorrent. Il-Bord hu konvint li Sciortino Anna hija l-proprjetarja unika ta' l-art.

“7. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti hi r-raba hu mehtieg ghal ghanijiet agrikoli minnhom personalment jew minn xi membru talk-familja taghhom. Din il-kawzali hija mfissra mill-istess rikorrenti fl-affidavit taghha (fol 25).

“snin ilu jiena kont ghamilt proceduri biex niehu lura din l-ghalqa pero` dan ma ghandu x’jaqsam xejn mal-kawza ta’ llum ghaliex il-kawza ta’ llum hija bbazata fuq il-fatt illi fil-prezent l-ghalqa mhix tinhadem u qed tithalla fi stat ta’ abbandun.” Illum ir-rikorrenti stqarr li “kemm jiena u kif ukoll ibni Alex Sciortino ghandna bzonn ir-raba ghall-uzu taghna biex nahdmuha kif suppost” (fol 27). Anke jekk tintuza d-dikjarazzjoni tar-rikorrent, ma gie furmat l-ebda ‘bzonn’ kif imfisser mill-gurisprudenza.

Ghalhekk it-talba fuq l-ewwel kawzali qed tigi michuda.

“8. It-tieni u t-tielet kawzali ser jigu kunsidrati f’daqqa: nuqqas ta’ hdim tar-raba ta mill-anqas tnax-il xahar, l-ghalqa thalliet fi stat ta’ abbandun, il-hitan tar-raba’ m’humiex fi stat tajjeb, abbuz u ksur ta’ kondizzjonijiet tal-kirja, hsara fil-hitan madwar l-ghalqa u hsara f’kamra fejn jinzammu l-ghodda.

“9. Il-gurisprudenza tghallem li ‘l-inkwilin ta’ fond rustiku jaghmel danni fil-fond jekk huwa jaqla s-sigar, jew inehhi bieb minn razzett li hemm fil-fond, jew ma jikkoltivax il-fond u jjittraskurah, jew ma jaghmilx minnu uzu ta’ missier tajjeb tal-familja, imma biex il-lokatur ikun intitolat jitlob ir-rizoluzzjoni tal-lokazzjoni minhabba hsara fil-fond, jehtieg li l-hsara tkun ta’ certa gravita`, li fid-diskrezzjoni tal-Qorti tkun tali li tiggustifika l-applikazzjoni ta’ sanzjoni hekk gravuza bhal ma hija r-rizoluzzjoni tal-kuntratt tal-kiri” (Mallia vs Giordimaina”, 11 ta’ Novembru, 1957, Prim Awla per A Magri). “Biex il-ksur ta’patt kuntrattwali ta’ kiri jaghti lok ghal xoljiment tal-kuntratt, skond il-ligi civili, jew zgumbrament skond il-ligi specjali, l-ksur irid ikun evidentement ta’ xi gravita` apprezzabbli u proporzjonata”. (Magro vs Mizzi, Appell 22 ta’ Jannar, 1971).

"10. Ir-rikorrenti qed jallegaw hafna affarijiet. Il-periti tal-Bord li zammu access fis-6 ta' Mejju, 2005 qiesu x-xhieda u r-ritratti mressqa quddiem il-Bord. Fir-rapport dettaljat taghhom gabu kollox hekk:

"Minn dak li ezaminajna fuq ir-raba waqt l-access, jidhrilna li ma hemm l-ebda indikazzjoni li l-istess raba qatt kien attwalment zdingat kif gie allegat. Jidhrilna wkoll illi huwa raba tajjeb hafna u ghammiel u qed jinhadem sewwa u bis-sengha (fol 95). Dwar il-giebja l-periti jghidu li "kienet attwalment imsaqqfa u parti minnha hija mirduma." Mill-provi jirrizulta li din intlaqtet fil-gwerra. Dak li qed jghidu r-rikorrenti ma jirrizultax. Philip Attard li llum ghandu r-raba' f'idejh ighid li kien hemm xi hitan "ftit imwaqqghin" bix-xita li regghu ittellaw. F'din ir-raba jaghmel hidma shiha kif ukoll nefaq flus mhux hazin biex jixtri makkinarju.

"11. It-talba fuq it-tieni u t-tielet kawzali qed tigi michuda."

L-appell tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b'rikors intavola fis-27 ta' Dicembru, 2005 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din l-Qorti *tikkonferma dik il-parti tas-sentenza moghtija mill-Bord li jirregola l-Kiri tar-Raba' f'dawn il-proceduri …….. fejn cahdet l-eccezzjoni tar-res judicata u cahdet l-eccezzjoni illi r-rikorrenti jehtieg li jipprovaw li huma l-unici proprjetarji tal-ghalqa in kwistjoni, liema eccezzjonijiet gew sollevati mill-intimata appellata fir-risposta taghha, joghgobha, ghar-ragunijiet kollha hawn premessi, tirrevoka l-istess sentenza inkwantu cahdet it-talba tar-rikorrenti sabiex huma jigu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-ghalqa maghrufa bhala "Ta San akbu" fil-limiti ta' Haz-Zebbug u joghgobha tilqa' t-talba tar-rikorrenti appellanti filwaqt li tirrespingi r-risposta pprezentata mill-intimata appellata u tordna lill-intimata appellata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din l-istess Onorabbli Qorti tizgombra u tirritorna l-pussess vacant tal-ghalqa mertu ta' din il-procedura lir-rikorrenti appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess intimata appellata.*"

L-intimata Carmela Attard ipprezentat risposta dettaljata ghar-rikors, daqstant dettaljat, tal-istess appellanti fejn talbet li l-appell jigi michud bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Ikkunsidrat:

Fis-sentenza fuq riportata l-Bord li Jirregola l-Kiri ta' Raba' cahad iz-zewg kawzali ghar-ripresa tal-ghalqa msemmija billi fl-ewwel lok, ghal dak li huwa bzonn, deherlu li, mill-affidavit tar-rikorrenti Anna Sciortino, kienet qed tigi eskluza din il-kawzali meta din qalet li "*il-kawza ta' llum hija bazata fuq il-fatt illi fil-prezent l-ghalqa mhix tinhadem u qed tithalla fi stat ta' abbandun*". Inoltre, dwar l-istess kawzali, il-Bord osserva, li bid-dikjarazzjoni semplici tal-istess rikorrenti li l-ghalqa kienet mehtiega "*ghall-uzu taghna biex nahdmuha kif suppost*" ma gie furmat l-ebda 'bzonn' kif imfisser mill-gurisprudenza. Ghar-rigward tat-tieni u tielet kawzali, li gew trattati flimkien, l-istess Bord, wara li ha in konsiderazzjoni r-rapport tal-membri teknici, wasal ghall-konkluzzjoni li dak li kien qed jigi allegat ma kienx jirrizulta.

Din il-Qorti, ezaminati l-provi prodotti u tenut kont tal-konsiderazzjonijiet maghmula mill-Bord, hi tal-fehma li l-konkluzzjoni raggunta fis-sentenza appellata hija wahda gusta u ma ghandhiex tigi disturbata u konsegwentement is-sentenza appellata ghandha tigi kkonfermata.

Infatti jidher car mill-affidavit ta' Anna Sciortino, li parti minnu gie hawn riprodott, li, ghalkemm fir-rikors promotur tressqet bhala wahda mir-ragunijiet in sostenn tat-talba ghar-ripreza tal-ghalqa l-kawzali kontemplata fl-Art. 4(2)(a) tal-Kap 199, fir-realta' r-ragunijiet principali ghal din it-talba kienu n-nuqqas ta' hdim tal-ghalqa u l-ksur ta' kondizzjonijiet lokatizzji. F'dan il-kuntest il-Bord kien totalment korrett fid-decizjoni tieghu. Inoltre ma tressqet ebda prova dwar il-bzonn akbar tar-rikorrenti paragunat ma dak tal-intimati li, anke permezz ta' provi dokumemtarji, bhal per ezempju l-Income Tax Returns, urew li l-introitu minn din l-ghalqa kien jifforma parti sostanzjali tal-mezzi ta' ghejxien ta' iben l-intimata li lilu

kienet giet trasferita l-ghalqa. Dan l-aggravju ghalhekk ma jidhirx pruvat.

Illi ghal dak li jikkoncerna it-tieni u tielet aggravju din il-Qorti terga taghmel referenza ghar-rapport ta' l-esperti teknici u senjatament ghal dik il-parti fejn jinghad hekk "*Jidhrilna li ma hemm l-ebda indikazzjoni li l-istess raba* ***qatt*** *kien attwalment zdingat kif gie allegat.*" Min dan jidher li l-konkluzzjoni tal-istess esperti ma kinitx tirriferi biss ghaz-zmien ta' meta sar l-access izda, u in bazi tal-esperjenza tal-istess esperti, dan ir-rapport, kuntrarjament ghal dak li qed jigi allegat fir-rikors ta' l-appell, kien jmur lura fiz-zmien b'mod li gie eskluz b'mod kategoriku xi nuqqas da parti tal-inkwilin. Ghalhekk din il-Qorti ma thoss li ghandha tiddisturba l-konkluzzjoni tal-Bord fir-rigward.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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