MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-9 ta' Mejju, 2007

Appell Civili Numru. 16/2000/1

Loreto Abela, Grace mart Alfred Zammit, Giuliana Abela, Louise mart Joseph Dalli, Theresa mart Anthony Borg, Mary mart Vincent Cremona, Bernard Abela u Jane mart Francis Cassar, u b' digriet tal-10 ta' Mejju 2002 il-gjudizzju gie trasfuz f' Emanuela Bonello u Bridget Bonello stante il-mewt ta' Loreto Abela fil-mori tal-proceduri, u b' digriet tal-Qorti tad-19 ta' April 2007, stante il-mewt ta' l-appellanti Grace Zammit, l-atti ta' din il-kawza gew legittimati f' isem zewgha Alfred Zammit kif ukoll f' isem uliedha Charles, John, Vincent, David, Josephine u James ahwa Zammit.

vs

Carmelo Borg

Il-Qorti,

Fil-15 ta' Mejju, 2006, il-Bord dwar il-Kontrol tal-Kiri tar-Raba' ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fis-16 t'Awwissu, 2000 fejn esponew:

Illi huma jikru lill-intimat l-ghalqa maghrufa bhala "Wied Hal Saflieni" sive "Ta' Wied Castellana" ta' cirka erbat itmiem u siegh (4T u 1S) fil-limiti ta' Hal Luqa u dana kif soggetta ghall-qbiela ta' ghaxar (10) liri Maltin fis-sena l-ahhar skadenza fil-hmistax (15) t'Awissu, 2000.

Illi huma jixtiequ jirriprendu l-pussess tal-ghalqa hawn fuq indikata stante illi (i) huma ghandhom bzonnha ghall-htigijiet taghhom personali (ii) l-intimat halla li ssir u ghamel hsara fl-istess ghalqa (iii) u li l-inkiwilin ma baqax juza l-imsemmi ghalqa ghall-iskop li ghalih kienet giet mikrija lilu u cioe' l-ghalqa qieghda tintuza ghall-skopijiet ta' scarp yard u tfiegh ta' hmieg u mbarazz iehor u dana ai termini ta' l-Art 4(2)(a)(f) tal-Kap 199.

Illi hija lesta thallas il-kumpensazzjoni talvolta dovuta lill-intimat skond il-ligi li dan il-Bord joghgbu jillikwida ghall-fini tal-istess ligi.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahhom jirriprendu l-pussess ta' l-ghalqa maghrufa bhala "Wied Hal Saflieni" sive "Ta' Wied Castellana" fil-limiti ta' Hal Luqa mill-15 t'Awissu, 2000 u dan ghar-ragunijiet imsemmija li jigu ahjar spjegati waqt it-trattazzjoni tal-kawza u ghall-finijiet tal-ligi jitlob li dan il-Bord jillikwida kwalunkwe kumpens talvolta dovut skond il-ligi lill-intimat.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat Carmelo Borg, fis-6 ta' Frar, 2002 fejn espona:

1.Preliminarjament illi r-rikorrenti Loreto Abela huwa mejjet u ghalhekk trid issir il-legittimazzjoni tal-atti qabel il-prosegwiment tal-kawza.

2.Fil-meritu illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda billi:

a) Mhux minnu li r-rikorrenti ghandhom bzonn din ir-raba ghall-htigijiet taghhom izda f'kull kaz, ir-raba in kwistjoni huwa fonti importanti ta' l-ghixien tal-intimat u tal-familja tieghu.

b) Mhux minnu illi l-intimat halla li ssir hsara fir-raba in kwistjoni; u

c) Mhux minnu li l-intimat qed juza r-raba ghal iskop li ghalih kienet giet mikrija.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Semgha t-trattazzjoni tal-avukati.

Ra l-verbal tat-22 ta' Marzu, 2006.

Ra d-digriet tieghu li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-PL Anthony Mifsud.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Ikkunsidra:

1. Din il-kawza hi regolata bi ftehim tal-15 ta' Dicembru 1983 (fol 33-34) fejn gie miftiehem li l-kirja hi ghal sentejn u li l-ghalqa u l-kmamar ta' gewwa fiha kellhom jintuzaw 'esklussivament ghall-skopijiet ta' biedja'.

2. L-ewwel kawzali fir-rikors hija l-bzonn minn naha tar-rikorrenti. Dwar bzonn ma gewx imressqa mir-rikorrenti l-ebda provi. Ghalhekk it-talba msejsa fuq din il-kawzali qed tigi michuda.

3. Ir-rikorrent Alfred Zammit ighid li ghamel rapport lill-MEPA ghax ra "fuq il-post...... l-karozzi u l-vannijiet imkissrin". Dwar zmien u x'ra r-rikorrenti mhux car u dan fuq mistoqsijiet ta' l-avukat tieghu li ntebah li hemm diskrepanzi fix-xhieda (e.g. fol 46).

4. Billi l-ewwel rapprezentant tal-MEPA kellu xi dubju dwar liema hu r-raba (ir-rikorrenti fir-rikors taw isem hazin) ittella l-ufficjal li kien responsabbli mit-tnehhija ta' "xi hames karozzi mitluqin, kif ukoll xi ftit scrap. Sa ftit wara dawn gew imnehhija u llum il-gurnata jidhirli li qieghed tajjeb" (fol 60). Dawn kienu bicca minnhom fi trejqa u bicca fl-ghalqa fejn kien hemm il-hamrija. Ix-xhud ma nnutax jekk kienx hemm jew le xi haga mizrugha.

5. L-intimat jistqarr illi:

> "..... f'din l-ghalqa darba kelli t-tifel bil-minibuses u nizlitlu l-art u qghidthom kocc hemm u mbaghad irrappurtawni u fi zmien gimgha nehhejthom ergajt ghax irrangajtlu, nehhejthom minn hemm......... kien hemm tlett minibuses u zewg karozzi"

6. In kontro ezami mistoqsi dwar allegati bibien ta' karozzi u magni maqbudin wiegeb:

> "Dawn kienu ta' zmien missieri, kien hemm kocc hadid u nehhejtu wkoll dak"

Missieru "kien izomm ir-ram, hadid u nehhejt kollox minn hemm" fuq xi blat.

7. Ix-xhud Joseph Ghigo li ghandu r-raba fil-qrib meta gie mistoqsi dwar vannijiet ighid:

"Il-vannijiet. Dawn kienu l-garage u ma tantx kien juzahhom u mbaghad irranga daqsxejn ir-raba, nehhihom naqra u nehhihom".

8. Fir-rapport taghhom il-periti fissru li:

c) "hemm parti pjuttost zghira li kienet mizrugha basal, ful u patata u kienet mahduma sewwa.

d) Partijiet ohra mill-istess lokazzjoni kienu mizrugha qamh izda osservajna li kien hemm aktar xitel salvagg taz-zigland li fil-fatt il-qamh mizrugh kien pjuttost mghotti bl-istess ward taz-zigland. Ghalina din kienet indikazzjoni cara li l-istess raba kien ghal xi perijodu ta' zmien zdingat".

9. Fir-rikors ir-rikorrenti qed jallegaw hsara fl-ghalqa u bdil ta' destinazzjoni. Isejsu t-talba taghhom fuq ix-xhieda moghtija mir-rapprezentant tal-MEPA, l-intimat u r-rapport tal-periti. L-intimat iserrah fuq il-fatt li l-vetturi kienu hemm biss ghal ftit granet u tnehhew kif harget l-ordni biex jitnehhew. Dwar zdingar jaghmel referenza ghal-ligi u ghall-fatt li l-intimat siefer. Li l-intimat mar xi gimghat barra mill-gzejjer tintqal biss fit-trattazzjoni u ghalhekk ma hi prova ta' xejn.

10. "In linea ta' principju ma jistax ikun disputat illi meta kerrej juza r-raba jew parti minnha bhala speci ta' mahzen jew garage ghat-tqeghid fiha ta' karozzi qodma biex minnhom jestraji l-spares ghas-sengha principali tieghu ta' mechanic, dan igib ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja (sub paragrafu f) billi hu ma setax juza r-raba ghal tali skop" (Mifsud et vs Pace Gasan et, Appell 28 ta' Frar 1994). Izda f'dan il-kaz fejn il-bidwi ippermetta, li parti mir-raba, li kienet xaghri u blat u mhux tajba ghall- prodotti, tintuza ghall-vetturi qodma t-talba ghall-izgumbrament ma ntlaqitx ghax ma ingabux provi konvincenti illi parti koltivabbli ma gewx uzati ghall-produzzjoni agrikola. ('Jensen Testaferrata

vs Galea’, Appell 4 ta’ Mejju, 2005) “Mid-dawl ta’ dawn iz-zewg sentenzi trid tigi issa evalwata x-xhieda. (Ara wkoll ma fejn applikabbli “Callus et vs Pace” 3 ta’ Novembru, 1958, Vol XLII-1-546).

11. Li jirrizulta zgur hu li r-rikorrent Zammit ghamel rapport fuq ‘change of use’. Il-MEPA hadet passi ghax sabet ‘hames karozzi mitluqin kif ukoll xi ftit scrap’. Il-karozzi kienu qed jinzammu in parti fi trejqa u in parti fuq l-ghalqa. Wara xi xahar u nofs tnehhew. L-intimat u martu jghidu li dawn tnehhew fi zmien qasir hafna. Skond il-MEPA tnehhew fi zmien xahar u nofs. L-intimat jghid li tqieghdu hemm ghax nizlet l-art fil-garage tat-tifel. F’dan hu konfortat minn martu. Skond il-periti parti sewwa minn din l-ghalqa ghamlet xi zmien zdingata imma ma jistax jigi stabbilit kemm. Hemm ukoll il-ftehim espress bejn il-partijiet dwar l-uzu. Skond il-gurisprudenza, biex ‘il-ksur ta’ patt kuntrattwali ta’ kiri jaghti lok ghax-xoljiment tal-kuntratt skond il-ligi civili jew ghall-izgumbrament skond il-ligi specjali, l-ksur irid ikun evidentement ta’ xi gravita’ apprezzabbli u proporzjonata. (‘Magro vs Mizzi’ Appell 22 ta’ Jannar, 1971)

12. Il-permessi tar-rikorrenti huma mibnija fuq l-artikolu 4(2)(d)(f):

d) Matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-ghalqa thalliet ma tinhadimx ghal mill-inqas tnax-il xahar konsekuttivi skond il-kalendarju.

f) Matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba, naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja jew deliberetament jew bi traskuragni kkaguna jew halla li tigi kagjonata hsara, bhala hsara ta’ importanza zghira, f’xi sigar tal-frott fir-raba’.

13. Minn jallega irid jipprova. Ma ngabux provi dwar il-fattur taz-zmien: dwar in-nuqqas ta’ hidma fl-ghalqa. L-ghalqa sa fejn jirrizulta baqghet ghalqa, l-karozzi kienu in parti fl-ghalqa u in parti fuq trejqa. L-iscrap deskritt bhala <u>zghir</u> mir rapprezentant tal-MEPA kien ilu hemm hmistax-il sena. Jirrizulta li l-MEPA ordnat it-tnehhija tal-karozzi u hekk gara. Il-Bord ma jistax jidhol f’ras l-intimat u jfittex x’kien behsiehu jaghmel.

14. Il-Bord hu tal-fehma li kemm legalment u kemm teknikament ma hemmx provi bizzejjed biex jiggustifikaw zgumbrament. L-intimat gibed lejh kemm felah imma min jaghmel rikors jaf li qed jissogra meta ikun ser jistrieh fuq ix-xhieda tal-parti l-ohra. Ma gietx pruvata la hsara u lanqas bdil ta’ destinazzjoni kif titlob il-ligi u l-gurisprudenza.

Ghalhekk il-Bord mhabba nuqqas ta’ provi jichad it-talba tar-rikorrenti fuq il-kawzali kollha; billi l-intimat seta’ zamm ir-raba fi stat ahjar, l-ispejjez jibqghu bla taxxa.”

Ir-rikorrenti Grace mart Alfred Zammit hassitha aggravata b' din is-sentenza u bl-appell minnha introdott qed titlob ir-revokazzjoni taghha. Hi qed tinvoka l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti biex jigi ssindikat l-apprezzament tal-provi li sar mill-Bord riferibilment ghal kawzalijiet bazati fuq hsarat fl-ghalqa u tibdil tad-destinazzjoni taghha;

Eliminata l-ewwel eccezzjoni tan-nullita bid-debita korrezzjoni ta' l-"okkju" fir-rikors ta' l-appell, sostanzjalment, it-twegiba ta' l-intimat ghall-appell hi fis-sens illi l-istess appell ghandu jigi kunsidrat ukoll null ghal motiv li dan sar minn wahda biss mir-rikorrenti originali. Fil-mertu, is-sentenza hi gusta in kwantu, kif korrettement evalwat mill-Bord, kien hemm mankanzi ta' provi da parti ta' l-appellanti ghas-sostenn tal-kawzalijiet taghhom;

Ferma l-obbjezzjoni ta' l-appellanti u tar-risposta ghaliha, jokkorri, qabel kollox, illi tigi investita l-pregudizzjali tan-nullita mqanqla;

Fil-hsieb tal-Qorti din l-eccezzjoni hi assolutament insostenibbli. B' mod generali, jista' jippromwovi lanjanza kontra sentenza kull min ihossu avversament milqut minnha. Dan kemm jekk inhu parti fil-kontestazzjoni, kemm jekk ikun terz (Artikolu 236, Kapitolu 12). L-importanti hu li ghandu interess li jimpunja sentenza jew kapi taghha u li jirrikava utilita guridika mill-eventwali akkoljiment ta' l-aggravju. S' intendi, tali interess hu rikollegat ma' stat ta' sokkombenza, intiza f' sens sostanzjali;

Fil-kaz in ispecje mhux disputat illi l-appellanti kienet parti fil-gudizzju konkjuz bis-sentenza tal-Bord, tant li dik is-sentenza giet emessa wkoll fil-konfront taghha. Jikkonsegwi illi hi legittimata li tipproponi appell fil-konfront taghha u li tirrimetti in diskussjoni l-oggett tad-decizjoni attakkata;

Spustat it-terren rigwardanti din l-eccezzjoni, ghall-ezami fil-mertu ta' l-aggravju sottomess jokkorri li jigu l-ewwelnett, u fil-qosor, replikati dawn il-fatti tal-kaz:-

(1) L-ghalqa *de quo* giet affittata bi skrittura tal-15 ta' Dicembru 1983 (fol. 33) biex tintuza eskluzivament ghal skopijiet ta' biedja (klawsola 4);

(2) F' xi zmien tqeghdu fiha xi karozzi mitluqin. Dan hu evidenzjat mir-ritratti (fol. 32) u mid-deposizzjoni ta' Joseph Farrugia ghal MEPA (fol. 54);

(3) Wara rapport li sar dawn il-karozzi gew imnehhija. Ara xhieda ta' Philip Sammut ghal MEPA (fol. 60);

(4) Fl-ispjega li offra l-appellat, dawk il-vetturi tqeghdu temporanjament fl-ghalqa ghaliex nizlet l-art tal-*garage* fejn it-tifel tieghu kien izommhom. Dawn pero` tnehhew flimkien ma' xi hadid iehor li kien izomm fuq il-parti blatija ta' l-istess ghalqa. Ara deposizzjoni tieghu a fol. 68 *et sequitur*, korroborata mix-xhieda ta' martu Mary Rose Borg a fol. 72;

(5) Mir-rapport tal-membri teknici (fol. 62) jirrizulta li parti zghira tal-ghalqa kienet ikkultivata b' ucuh tar-raba' mentri partijiet ohra kienu mizrugha qamh u xitel selvagg. Indikatur dan, skond l-istess membri teknici, illi ghal xi zmien l-istess raba' kien zdingat;

Minn dan il-kwadru tal-fatti jemergi *in primis* illi l-intediment car tal-ftehim kontrattat bejn il-partijiet hu dak fejn l-oggett mahsub kellu jkun l-isfruttament u t-tgawdija tal-ghalqa ghal skopijiet agrikoli. Jirrizulta, pero, li kien hemm zmien fejn l-affittwarju ttraskura dan l-iskop jew ma hax kura kif imiss li jikkonsegwi l-oggett principali u esklussiv tal-ftehim. Dan, ghallanqas, fuq dak ikkonstatat u opinat mill-membri teknici tal-Bord. L-appellanti tippretendi li fuq il-bazi tal-provi l-konkluzjoni tal-Bord kienet allura errata in kwantu dan naqas milli jaghti piz debitu lir-rilevanza maghmula mill-istess membri teknici tieghu;

Validu kemm hu validu l-argoment sottomess mill-appellanti, fil-hsieb tal-Qorti, il-valutazzjoni tal-materjal probatorju ma ghandhiex tkun wahda limitata ghall-ezami izolat ta' xi element singolu imma jehtieg, b' logika-guridika, li din tkun wahda komplessiva fil-kwadru ta' investigazzjoni organika u unitarja. Hu proprju b' dan il-hsieb u koncett illi l-Qorti irriezaminat l-provi processwali attendibbli;

Mhux kontestat illi ghal xi zmien f' partijiet mill-ghalqa kien hemm vetturi skrappjati u li allura dawn l-istess partijiet ma kienux, ghal dik ir-raguni, qed jigu kkoltivati. F' dawn

ic-cirkustanzi wiehed ma jistax ilum lis-sidien illi dawn iharsu l-interess taghhom meta tinsorgi sitwazzjoni li tista' tkun potenzjalment dannuza ghalihom u tarrekalhom hsara. Maghdud dan, wiehed ma jridx lanqas jinsa illi, kif drabi ohra avvertit, mhux kull nuqqas ta' l-affittwarju ghandu jwassal biex dan jigi kostrett jitlaq ir-raba'. Dan ghar-raguni illi jista' jkun hemm cirkustanzi li jispjegaw ghaliex saru certu affarijiet. Hekk fil-kaz in ezami irrizulta illi t-tqeghid tal-vetturi kienet haga temporanja, dettata mill-fatt tal-hsara fl-art tal-*garage* fejn kienu sistemati. Konsegwentement, anke jekk talvolta dik il-kondotta ta' l-appellat tigi kwalifikata bhala nuqqas, ma jidherx imbaghad illi tali nuqqas jista' jigi elevat ghal wiehed ta' importanza gravi. Finalment, il-kwestjoni tirreduci ruhha ghal wahda ta' grad u minn dak evalwat minn din il-Qorti ma jidherx li saret mill-appellat dik il-hsara apprezzabbli u dik it-trasformazzjoni radikali tali li tikkostitwixxi ksur tal-kondizzjonijiet ta' l-affitt u ggib il-konsegwenti sanzjoni ta' l-izgumbrament tieghu kontemplata bil-ligi specjali (Kapitolu 199). Mhux il-kaz allura li l-Qorti tiddiskosta ruhha mill-konkluzjoni tal-Bord.

Ghall-motivi premessi u prevja c-cahda tan-nullita` eccepita mill-appellat, l-appell qed jigi rigettat u s-sentenza appellata, konfermata, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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