MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2009

Appell Civili Numru. 4/1998/1

Concetta Cassar

vs

Alfred Zammit

Il-Qorti,

Fil-11 ta' Mejju, 2009, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Bord
>
> Ra r-rikors ta' Concetta Cassar:
>
> "Illi hija tikri lill-intimat bicca raba' maghrufa bhala 'Tal-Handaq' li tinsab bejn is-Siggiewi u l-

Imqabba, bil-qbiela ta' Lm3 fis-sena li tithallas f'Santa Marija b'lura;

Illi hija ghandha bzonn l-imsemmija raba' ghall-bzonnijiet taghha;

Ghaldaqstant r-rikorrenti titlob bir-rispett li l-Bord jawtorizzaha tiehu lura l-pussess tar-raba msemmija;

Ra r-risposta tal-intimat:

“Illi d-domandi tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi din il-vertenza gia giet deciza minn dawn il-Qrati b'sentenza moghtija mill-istess Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, rikors numru 43B/1986 fl-ismijiet “Concetta Cassar vs Alfred Zammit” deciza fl-4 ta' Frar, 1994.

Illi qabel ma tigi kunsidrata din il-vertenza gia deciza u inappellata, ir-rikors odjern huwa null ukoll stante li r-rikorrenti ma hallsitx l-ispejjez tar-rikors fuq imsemmi kif deciz minn dan it-Tribunal fl-4 ta' Frar, 1994.

Illi galadarba l-mertu ta' dan ir-rikors gie deciz minn dawn il-Qrati dan jifforma stat in konfront tal-kontendenti u ghalhekk il-kwistjoni ta' bejniethom hija issa ‘res judicata' u l-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi r-rikorrenti ma ppruvatx dak li hija allegat. Illi fil-fatt din l-ghalqa kienet minn dejjem tinhadem u tithawwel mill-intimat.

Inoltre din l-ghalqa hija sors importanti ghall-ghixien tal-intimat u l-familija tieghu waqt li r-rikorrenti hija pensjonanta u ghandha introjtu bizejjed ghall-ghixien taghha.”

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat kienu determinati minn dan il-Bord diversament presedut permezz ta' sentenza moghtija fl-14 ta' Settembru 2001 a fol 19 tal-process. Ghalhekk din hija sentenza dwar il-mertu tal-kaz;

Illi ix-xhieda f'din il-kawza kienu r-rikorrenti, l-intimat u rapprezentant tad-dipartiment tas-Servizzi Socjali u d-deposizzjoni taghhom tista' tkun sintetizzata bil-mod segwenti: Ir-rikorrenti tghid li ghandha bzonn din l-art konsistenti f'kejl ta' cirka tlett itmiem u nofs, sabiex tahdimha biex tkun tista tghix ghaliex hija armla u ma ghandhiex penzjoni jew dhul iehor. Il-fatt li m'ghandha ebda pensjoni mill-Istat kien konfermat mir-rapprezentant tad-Dipartiment tas-Servizzi Socjali. Mix-xhieda taghha, xejn cara, jidher li ghandha tnax-il tomna raba izda dan huwa mqabbel u tiehu xi haga tieghu (ara fol 57) u ghandha xi raba iehor li mqabbel lilha. L-intimat jghid li hu kien jahdem mal-Gvern izda illum huwa irtirat bil-pensjoni. Apparti dan ir-raba' huwa ghandu tmient'itmiem ohra u mieghu jghixu tlett itfal li ghandhom zghar izda aktar tard spjega li dawn ghandhom seba snin, tminatx u ghoxrin sena u dan fid-deposizzjoni tieghu tat-22.3.2006 u ghalhekk jirrizulta li tifel wiehed biss huwa dipendenti. F'din l-ghalqa, l-intimat jizra naqra qamh li jaghtih liz-zewg nghagiet tieghu u jiehu ukoll xi ftit harrub.

Illi fir-relazzjoni tal-periti membri tal-Bord a fol 35 li inutilment jikkontjeni rendikont ta' dak kollu li kien sehh f'dawn il-proceduri inkluzi sintesi tal-verbali u s-sentenza preliminari tal-Bord, fl-ahhar zewg paragrafi hemm verbalizzat dak li kien konstatat waqt access f'dan ir-raba. Hemm kien innotat illi dan ir-raba "ihaddan superfici ta' cirka tlett itmiem u tlett sighan u kien jikkonsisti primarjament

f'ghalqa pjuttost zghira li kienet fi stat mahruta, u fiha kien hemm tlett sigar esotici tal-Eucalyptus, Harruba u kamra rurali. Ir-rimanenza tar-raba fin-naha ta' isfel kien primarjament blat mikxuf, sigar tal-harrub u sigar tal-Eucaluptus".

Dawn il-kostatazzjonijet huwa ta' importanza kbira ghaliex minn hawn jirrizulta illi l-opposizzjoni principali tal-intimat u cioe' li "din l-ghalqa hija sors importanti ghall-ghixien tal-intimat u l-familja tieghu...." hija inveritiera u purament invenzjoni. Ghal min hu intiz fir-raba' jaf illi fejn hemm s-sigar tal-Eucalyptus ifisser li ma jitkabbar ebda prodott tahthom jew fil-vicinanzi. Oltre dan, l-uniku uzu li qed jaghmel mil-ghalqa ma hu ta' ebda ghajnuna finanzjarja ghalih jew ghall-familja tieghu ghaliex kull ma jiehu minnha hu ftit qamh li jittiekel miz-zewg nghagiet tieghu. Dan ifisser li tlett itmiem u nofs raba li jistghu jghinu lir-rikorrenti fil-manteniment taghha biex tghix huma prattikament uzati b'kapricc mill-intimat ghal-qbiela ta' Lm3 fis-sena.

B'hekk il-Bord hu konvint li dan ir-raba mhix qed tintuza ghall-iskop li inkriet kif ukoll illi r-rikorrenti ghanha bzonnha biex tghix minnha filwaqt illi l-intimat ma ghandu l-ebda htiega ghall-istess raba' u ghandu raba' iehor li minnu jista' jissuplimenta l-introjtu minnu percepit mill-pensjoni tieghu u dan minkejja li mir-ricerki esebiti jirrizulta li r-rikorrenti ghandha beni immobli ohra ghaliex l-intimat kien messu jitlob lir-rikorrenti tispjega x'inhuma dawk l-immobbli u x'beneficcju tiehu, jekk tiehu, minnhom.

Ghal dawn il-mottivi, il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzaha tirriprendi r-raba' fi zmien gimgha wara l-15 t'Awissu, 2009 u dan minghajr kumpens lill-intimat."

Huma tnejn l-aggravji li l-intimat jadduci fl-appell tieghu kontra din is-sentenza u cjoe:-

(1) In-nuqqas ta’ integrita tal-gudizzju ghan-nuqqas ta’ presenza fl-atti ta’ ulied l-istess rikorrenti;

(2) Ir-rikorrenti ma ressqetx prova sodisfacenti dwar il-bzonn taghha u f’kull kaz l-allegazzjoni taghha tal-bzonn hi inveritiera anke ghaliex hi mara anzjana u mhux verosimili li ser tahdem l-ghalqa hi stess. Invece, hu gab prova li din l-ghalqa jisfruttaha ghax fiha jizra l-qamh u b’dan il-prodott jitma lin-nghag tieghu;

L-ewwel aggravju ma huwiex sostenibbli ghall-motivi segwenti:-

(1) L-ewwelnett, ghaliex permezz tieghu l-appellanti qieghed jintroduci fl-istadju ta’ l-appell tema gdida ta’ indagini li ma gietx sollevata minnu quddiem il-Bord, u wisq anqas, allura, minn dan definita la ma kienetx tifforma terren ta’ kontroversja jew ta’ eccezzjoni. Jikkonsegwi illi l-meritu ta’ dan l-aggrvaju ma jistax jigi minn din il-Qorti ezaminat;

(2) Fit-tieni lok, ghalkemm hu sew maghruf u accettat li biex il-gudizzju jkun integru hija necessarja l-presenza ta’ l-interessati kollha, minhabba n-natura dilatorja taghha dik l-eccezzjoni tan-nuqqas ta’ integrita` tal-gudizzju riedet dejjem titqajjem *in limine litis*, u hawnhekk f’din il-kawza ma sarx dan. Ara “**Virginia Cassar -vs- Emanuel Caruana *et***”, Appell Kummercjali, 4 ta’ Marzu, 1992;

Fil-kaz tat-tieni aggravju, id-decizjoni fl-ismijiet “**Jane Calleja *et* -vs- Francesco Calleja *et***”, Appell, 6 ta’ Ottubru, 2000, tirrintraccja l-*iter* procedimentali li kellu jigi segwit mill-Bord in mertu ghall-interpretazzjoni u l-applikazzjoni ta’ l-Artikolu 4(2)(a) tal-Kapitolu 199 u dak tal-proviso abbinat mieghu. Dan taghmlu billi tqieghed fl-ewwel lok illi l-Bord kellu jkun sodisfatt mill-bzonn tar-

rikorrenti, u fit-tieni lok li l-kerrej jipprova li l-ghalqa in kwestjoni hi fonti importanti ta’ l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu. Ipprovat dan l-ahhar rekwizit, il-Bord kellu ultimament jikkonduci ezercizzju ta’ komparizzjoni dwar min ser ibati l-aktar u, cjoe, jekk huwiex is-sid li qed jitlob ir-ripreza jew il-kerrej jekk it-talba tas-sid tigi milqugha;

Fuq l-element tal-bzonn jidher li l-orjentament gurisprudenzjali ta’ dawn l-ahhar snin hu impernjat fuq l-enuncjazzjoni traccjata fid-decizjoni “**Anthony Abela *et* -vs- Francis Degabriele**”, Appell, 9 ta’ Lulju, 1999 fis-sens illi ghalkemm il-bzonn ekonomiku hu l-aktar wiehed ovvju, mhux eskluz li jezistu bzonnijiet ohra anqas apparenti, imma daqstant iehor validi. L-impenn jibqa’ dak dejjem li sid l-ghalqa kellu jipprova li t-talba tieghu ghat-tehid lura taghha ma kienetx kapriccjuza izda mmirata biex tissodisfa l-bzonn tieghu jew tal-familja tieghu. L-apprezzament ta’ din il-prova ma jistax jonqos li jithalla fid-diskrezzjoni prudenzjali tal-Bord li hu proprju msejjah biex jiddetermina jekk ir-rikorrenti rnexxilhiex tiddizempja ruhha dwar il-fattur tal-bzonn minnha mqieghed bhala l-presuppost legali ta’ l-azzjoni intentata u fit-termini tal-pre-rekwiziti stabbiliti fis-sentenza “**Mario Mizzi *et* -vs- Victor Stellini**”, Appell, 23 ta’ Gunju, 2000;

Fil-kaz prezenti l-Bord ammetta t-talba fuq il-valutazzjoni tieghu tal-provi. Konsiderazzjoni din li qed tigi mill-appellanti kkontestata bl-enfasi fuq is-sottomissjoni illi r-rikorrenti hija mara anzjana ta’ 97 sena u mhix ser tahdem hi stess l-ghalqa. Issa hu minnu li t-test tal-ligi fl-Artikolu 4 (2) (a) tal-Kapitolu 199 *expressis* jirreferi ghall-kelma “<u>personalment</u>” izda kif osservat din il-Qorti, “dan pero` ma ghandux ifisser li r-raba’ reklamat, kif din il-kelma ordinarjament tfisser, u cjoe billi tigi prestata l-hidma fizika u materjali tas-sid jew tal-membri tal-familja tieghu” (“**Paolina Tanti *et* -vs- Louis Cachia *et***”, Appell mill-Bord, 11 ta’ Jannar, 2006). F’din l-istess sentenza l-Qorti rriproduciet din is-silta minn decizjoni anterjuri tal-Qorti ta’ l-Appell kolleggjali li tghid illi, “altrimenti, sid ta’ eta` avanzata jew marid li ma jistax jahdem ir-raba’ hu

minhabba l-eta` jew sahhtu u li m'ghandux familjari biex jahdmulu r-raba' u li xorta ghandu bzonn ir-raba' lura u jista' jimpjega bidwi jahdimhielu jkun prekluz milli jiehu lura r-raba' lokat, liema eventwalita` certament mhux dak li evidentement riedet il-ligi, aktar u aktar meta l-fatt li ma jistax jahdem personalment minhabba eta` avvanzata jew minhabba mard jista' fil-fatt jaccentwa l-bzonn ghar-ripresa ta' l-istess raba'" ("**Concetta Camilleri *et* -vs- Antonia Vella *et***", 30 ta' Gunju 1988). Jinzel b'konsegwenza minn dan illi l-argoment ta' l-appellanti in mertu ghall-element tal-bzonn u ta' l-evalwazzjoni tal-Bord dwaru ma huwa xejn tenibbli;

Stabbilit dan, certament, imbaghad, l-appellanti ma jistax lanqas jinvoka favur tieghu l-protezzjoni ta' din il-Qorti ghall-motiv li l-ghalqa hi fonti importanti tal-ghajxien tieghu u tal-familja. Mistoqsi kemm idahhal mill-ghalqa mqabbla lilu l-appellanti wiegeb li ma jdahhal xejn ghaliex hu ghandu zewg nghagiet u n-naqra tal-harrub jitimghu lilhom. Ara xhieda tieghu a fol. 70. Inghad fid-decizjoni fl-ismijiet "**Nazzareno Farrugia -vs- John Aquilina**", Appell, 29 ta' April, 1996 illi, "importanti ma jfisserx b'mod assolut li minghajru l-inkwilin ma jkunx jista' jghix. Pero` d-dhul mir-raba' jrid ikun tali illi jekk l-inkwilin jigi mcahhad minnu, ikun ser ibati sensibilment fil-mezzi ta' ghajxien tieghu ... Dan b'mod sostanzjali anke jekk relattiv u mhux assolut";

Minn dak iddikjarat u kkonfessat mill-appellanti ma jidherx li lahaq lanqas dan il-kriterju fil-minimu tieghu ghax la ma jdahhal xejn, zgur li mhux ser ibati sensibilment fil-mezzi tal-ghajxien tieghu u hu lanqas mhu ser jitqieghed f'ebda zvantagg fil-paragun mal-htigijiet tar-rikorrenti appellata. Ara, ad ezempju, id-decizjoni fl-ismijiet "**Joseph Attard *et* -vs- Joseph Xerri**", Appell mill-Bord (Ghawdex), 12 ta' Lulju, 2007;

Dan apparti l-konsiderazzjoni espressa mill-Bord illi l-ftit raba' li fiha l-ghalqa ma kienx qed jigi sfruttat kif imiss u

b'mod razzjonali, tnehhi l-kultivazzjoni tal-qamh dejjem ghaz-zewg nghagiet. Tghodd hafna ghal cirkostanza ta' din ix-xorta l-osservazzjoni tal-Qorti ta' l-Appell in re: "**Carmela Aquilina *et* -vs- Teresa Magro *et***", 25 ta' Gunju, 1996 fejn tenniet illi "r-raba' jrid ikun qed jinhadem b'mod accettabbli, fis-sens li jkun qed jigi sfruttat ghal skop agrikolu b'mod regolari u b'mod li wiehed jistenna minnu xi prodott. Mhux li jsir xi uzu marginali minnu ghall-agrikoltura u dan biss bhala paraventu ghal skop principali iehor li ghalih verament ikun qed jigi utilizzat". Jikkonsegwi minn dan kollu illi wkoll it-tieni aggravju mhux meritevoli li jigi milqugh.

Ghal motivi kollha predetti din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata tal-Bord bl-ispejjez kontra l-appellanti. Iz-zmien ghall-izgumbrament ta' l-appellanti mir-raba' hu dak ta' xahar mil-lum.

< Sentenza Finali >

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