MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta ta' l-14 ta' Jannar, 2015

Appell Civili Numru. 9/2004/2

Baldacchino Holdings Limited, ma' liema socjeta giet amalgamata s-socjeta Baldacchino Farm Products Limited

Vs

Carmelo Spiteri

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tas-06 ta’ Frar, 2013, fejn il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta’-Raba ippronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord:-

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi permess ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja tat-18 ta’ Novembru 1992 is-socjeta’ esponenti xtrat u akkwistat l-ghalqa tal-kejl ta’ cirka tmint’elef tmien mija u tletin punt tnejn metri kwadri (8832.2mk) ta’ l-ghalqa maghrufa bhala “Tal-Qattus” JEW “Tal-Hamrija” fil-limiti tas-Siggiewi u l-Qrendi, liema art hija indikata bil-kulur isfar fuq l-annessa pjanta li qeghda tigi mmarkata bhala Dok. A;

Illi din l-art tindab f’idejn l-intimat b’titolu ta’ qbiela, liema qbiela hija ta’ tmien liri Maltin u hamsin centezmu (Lm8.50) fis-sena, pagabbli kull sena b’lura fil-hmistax (15) t’Awissu, prossima skadenza ghalhekk fil-15 t’Awissu 2004;

Illi l-intimat naqas anke fl-obbligu tieghu li jsewwi u jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba, tant illi ghamel fethiet u waqqa’ hitan tal-istess raba li kienu jiddelineaw r-raba’ tas-socjeta’ esponenti minn dak ta’ terzi, dan li pregudizzju serju ghall-istess socjeta’ rikorrenti, u ulterjorment halla kmamar li jistabu fl-istess raba’ jiggarfu;

Illi din ir-raba’ ma jikkostitiwiex fonti importanti tal-ghexien ghal tal-intimat peress illi l-intimat ghandu impieg fiss, filwaqt li s-socjeta’ rikorrenti ghandha bzonn dan ir-raba’ saqwi, ghan-negozju skond kif kontemplat tal-artikolu 4 (2) (b) tal-Kapn 199;

Ghaldaqstant is-socjeta' esponenti titlob bir-rispett kollu sabiex dan l-Onorabbli Bord joghgbu (1) jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tar-raba' kollu fuq imsemmi u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat ghal dan l-iskop u (2) jillikwida kull kumpens li talvolta huwa spettanti lill-intimat skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 4 tal-Kap 199;

Bl-ispejjes;

Ra r-risposta tal-intimat li tghid:

Illi in linea preliminari s-socjeta' attrici ghandha tipprezenta d-dokumentazzjoni relattiva rigwardanti l-ezistenza guridika taghha;

Illi di piu' u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimat jichad kategorikament li huwa naqas li jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba' mertu ta' dan ir-rikors, jew alternattivament li huwa waqqa' hitan ta' l-istess raba', jew ulterjorment li huwa halla l-kmamar li jinsabu fl-istess raba' jiggarfu;

Illi l-intimat huwa bidwi fuq bazi part-time u huwa pensjonat, u mhuwiex minnu li l-intimat ghandu impieg fiss kif allegatament gie pprezentat fir-rikors promutur;

Illi r-raba' mertu ta' dan ir-rikors huwa mahdum u koltivat bl-akbar dedikazzjoni tul is-sena kollha mill-intimat u l-familjari tieghu;

Illi t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kollha kontra l-istess socjeta' rikorrenti, stante li r-raba' mertu ta' dan ir-rikors huwa raba' saqwi;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' raba' mikri lill-intimat mis-socjeta' rikorrenti li tikkontendi li l-hitan tar-raba' u kmamar ma nzammux fi stat tajjeb, kif ukoll li tehtieg l-istess raba' ghal skopijiet ta' negozju;

Waqt it-trattazjoni tal-kawza, s-socjeta' rikorrenti ressqet prova dokumentarja biex turi kif kienet amalgamata mas-socjeta' Baldacchino Farm Products Limited li hija s-sid tar-raba in kwistjoni kif jemergi mill-att notarli ukoll esebit in atti. Dwar dan ghalhekk, il-Bord iqis l-ewwel eccezzjoni bhala superata;

Issa, l-ewwel kawzali tas-socjeta rikorrenti tirrigwarda l-allegat nuqqas tal-intimat kerrej li jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba' u l-kmamar li hemm fiha. L-artikolu 4(2) (f) tal-Kap 199 jipprovdi illi l-Bord jawtorizza r-ripreza tar-raba fil-kaz li matul sentejn qabel id-data tat-terminazzjoni, l-kerrej jkun naqas li jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba jew naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja. L-importanza li l-hitan tar-raba jinzamm fi stat tajjeb certament ma jistghax ma jkunx apprezzat f'dan il-qasam tant li anke l-ligi tqisu bhala infrazzjoni meritevoli tal-estrem tal-

izgomberu kif evidenti fl-artikolu appena citat. Rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti esebixxa ritratti tal-hitan in sostenn tal-premessa hawn skrutinata. Il-perit membri tal-Bord li accedew f'dan ir-raba' rrapurtaw illi ma kienux osservati sliehi ta' hitan tas-sejjieh imwaqqghin jew mitluqin. Innutaw pero' illi kienet infethet ticrita fis-sejjieh sabiex l-intimat ikun jista' jghaddi bi tractor minn dan ir-raba' ghar-raba iehor minnu mahdum li izda jappartjeni lil-sidien ohra. Ic-Chairman tal-Bord kellu l-okkazzjoni jara b'ghajnejh l-istat ta' dan ir-raba' u setgha jikkonstata ukoll ir-rampa tal-hamrija nnotata mill-periti membri. Evidenti ukoll kienet selha fil-hajt tas-sejjieh li l-intimat ikkonferma li ghamel hu stess biex jiffacilita' access ghall-ghalqa ohra bl-ingenji tieghu u kwindi spjegabbli r-rampa stante id-dizlivell bejn iz-zewg ghelieqi. F'dak l-access ukoll, l-intimat ammetta li ftit qabel l-access kien irranga l-kantunieri fis-selha tal-hajt. Pero' mill-bqija ma deherx dak in nuqqas ta' manutenzjoni li ghandha b'xi mod tinduci sanzjoni kontra l-intimat ghaliex del resto l-hitan tas-sejjieh kienu fi stat tajjeb. Is-selha fil-hajt hija wahda komprensibbli stante li din tiffacilita access bejn ghalqa u ohra u din ma tista' qatt tippregudika d-drittijiet tas-socjeta' rikorrenti. B'mod analogu ma' decizzjonijiet tal-Bord li jirregola l-kera, jekk din il-fetha zghira fil-hajt tas-sejjieh saret ghall-ahjar godiment tal-haga mikrija u jekk il-fetha tista' tkun riprestinata b'intervent minimu wara t-terminazzjoni tal-kirja u jekk ma tippregudikax lis-sid fid-drittijiet tieghu, l-infrazzjoni ma tistghax titqies bhala moventi tajjeb ghall-izgomberu. U fil-kwistjoni hawn devoluta, l-fetha saret sabiex l-kerrej ikun jista' jgawdi l-haga b'mod ahjar, tista' facilment tkun riprestinata u ma hi ta' ebda pregudizzju ghas-sid. Opportunement ifakkar dan il-Bord l-insenjament anke jekk naxxenti minn kawzi fil-Bord li jirregola l-kera, pero' ugwalement applikabbli, jigifieri li l-iskop tal-ligi mhux li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japrofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (Kollezz Vol XXXI pI p110 u Vol XXXVI pI p 168. Kwindi ma hemmx lok li dan il-Bord jilqa' t-talba tas-socjeta' rikorrenti fuq din il-kawzali;

Illi s-socjeta' rikorrenti tilmenta ukoll dwar zdingar tal-kmamar f'din l-ghalqa. Issa l-intimat certament ma jistghax jinnega l-hsara konsiderevoli li hemm f'dawn il-kmamar, liema hsara kienet rappurtata

fir-rapport tal-periti membri u konstata mic-Chairman ta' dan il-Bord fl-access li sar minnu fir-raba' in kwistjoni. Irid jinghad izda, illi kif ritenut fil-gurisprudenza in rigward, is-suggett tal-kirja huwa r-raba' u l-ligi regolanti d-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet, l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, jitkellem dwar r-raba' u mhux l-istrutturi li jinsabu fuqu. L-iskop tal-kirja mertu tal-kawza huwa r-raba' u mhux l-kmamar. Meta il-kirja hija ta' razzett u raba' u "l-oggett principali tal-lokazzjoni" huwa dak agrikolu, allura oltre li dan il-fatt wahdu johloq il-kompetenza ta' dan il-Bord, l-istess razzett jirrientra fid-definizzjoni ta' raba' ravvizat fl-artikolu 2 tal-Kap 199, jigifieri "art li tkun principalment mikrija ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli." (Thomas Cauchi et vs Lawrence Caruana App 17.3.2003). Il-kwistjoni hawn devoluta, izda hi dwar raba, li fuqu hemm kamra jew kmamar li huma incidentali ghall-oggett principali tal-kirja. Huwa minnu li l-kerrej ghandu ukoll jiehu hsieb dawn il-kmamar pero' dawn huma utilizzata ghall-hazna ta' prodott agrikolu u xi ghodda u minkejja li mhumiex mizmuma fi stat tajjeb, ikun ingust li dan il-Bord jittermina din il-kirja meta l-oggett principali huwa r-raba li hu mizmum fi stat tajjeb u utilizzat skond is-sengha;

Illi s-socjeta' rikorrenti qed titlob ukoll li tinghata lura r-raba' skond id-dritt kontemplat fl-artikolu 4(2)(b) tal-Kap 199. Pero' fil-kawzali taghha, s-socjeta' rikorrenti donnha qed tamalgama is-subinciz (a) mas-subinciz (b) meta tghid: "Illi dan ir-raba' ma jikkostitwix font important tal-ghejxin ghal tal-intimat peress illi l-intimat ghandu impjieg fiss, filwaqt li s-socjeta' rikorrenti ghandha bzonn dan ir-raba' liema raba' mhuwiex saqwi, ghan-negozju skond kif kontemplat fl-artikolu 4(2)(b) tal-Kao 199. Issa l-artikoli relevanti jipprovdu hekk:

(2) Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li -

(a) jehtieg ir-raba' biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment ghal periodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tatterminazzjoni; jew

(b) jehtieg ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrjali; jew

B'zieda ma dan, il-proviso ta' dan l-artikolu jipprovdi hekk:

Izda c-cirkostanza msemmija fil-paragrafu (a) ta' dan is-subartikolu ma tkunx raguni bizzejjed biex jigi milqugh ir-rikors ta' sid il-kera, jekk il-kerrej jipprova li r-raba' in kwistjoni jkun fonti importanti ta' l-ghejxien tieghu u tal-familja tieghu u jekk il-Bord ikun sodisfatt li l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh:

Ghalhekk din il-kawzali tas-socjeta' rikorrenti ser tkun konsiderata bhala zewg kawzali. Kwantu l-bzonn tar-raba ghaliex mhux fonti importanti ghall-ghixien tal-intimat, fil-kawza Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele App 12/1993 deciz 3/11/2004, fejn kien rriteniet hekk:

Jinsab spjegat fis-sentenza fl-ismijiet "Jane armla minn John Mary Calleja et -vs- Francesco Calleja et", Appell, 6 ta' Ottubru 2000, illi skond it-test tal-ligi fuq riprodott, "l-iter procedurali li kellu allura jigi segwit mill-Bord kien issegwenti:-

"(a) Il-Bord kellu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba kien jehtiegu biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja. Din il-prova kellha ssir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera;

"(b) Il-kerrej kellu mbaghad jipprova li r-raba in kwistjoni kien fonti importanti ta' l-ghejxin tieghu u tal-familja tieghu;

"(c) Jekk dan l-element jigi sodisfacentement pruvat mill-kerrej, il-Bord kellu jikkonduci l-ezami komparattiv li l-ligi tesigi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh.";

Issa, minn ezami tal-atti dan il-Bord, t-talba tas-socjeta' rikorrenti hija destinata li tfalli ghaliex l-kawza ma kienetx minnha trattata f'din id-direzzjoni. B'semplici dikjarazzjoni li s-socjeta' rikorrenti ghandha bzonn ir-raba, dan il-Bord ma jistghax' jghaddi ghat-tieni rekwizit u ghalhekk ma jistghax jakkolji t-talba kif ravvizata fl-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199;

Kwantu ghall-kawzali tal-htiega tar-raba ghall-skopijiet ta' negozju, tajjeb li qabel kull konsiderazzjoni ohra din titqieghed fil-perspettiva tad-dettami tal-ligi. Sid il-kera jista' jaghmel talba konsimili jekk r-raba' mhux wiehed saqwi u jekk jehtiegu ghall-kostruzzjoni ta' bini ghal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrija. Issa l-intimat ecepixxa li r-raba huwa wiehed saqwi u ghalhekk ma setghetx issir din it-talba. Mistoqsi mill-Bord ghaliex jikklasffika dan ir-raba' bhala saqwi, l-intimat wiegeb illi huwa jizra prodott li jirrikjedi l-ilma u ghandu l-uzu tal-ilma permezz ta' pajpijiet gejjin minn borehole gewwa raba' iehor mikri minghand terzi. Bid-dovut rigward, dan ma jaghmilx r-raba' saqwi. Fl-ewwel lok, tajjeb irrilevat s-socjeta' rikorrenti fis-sottomissjonijiet taghha, illi dak li jiddetermina jekk raba' huwiex saqwi jew le huma l-fatti fl-inizzju tal-kirja u mhux dak li sehhew fil-mori (ara Rosario Magri et vs Dott Alfred Mifsud App 11.10.2006). Inoltre fil-kawza deciza mill-Qorti Tal-Appell Civili (Inferjuri) fl-ismijeit Monica Caruana et vs Joseph Borg et 24/11/2003 l-istess Qorti irriteniet illi l-frazi "raba saqwi" ghandha tiftiehem kif normalment jifmhuha l-bdiewa, u cioe' qasam, ghalqa, li tista' tissaqqa' perjodikament fix-xhur niexfa u twal tas-sena taghna b'mod li tkun tista' tipproduci ucuh li ma jiddependux, mix-xita, u, ghal wicc iehor, ghat-tirgha li art kkoltivata kif imiss, tippermetti, fil-bidu tas-sajf. Biex dan ikun possibbli, fil-Gzejjer taghna, l-ilma jrid jigi preservat fi bjar u gwiebi, li jimtlew minn spieri mhaffrin fil-fond tal-art minn fejn jittella l-ilma. Huma rari l-oqsma li huma msoqqija minn ghejjun li jisbukkaw fil-wicc. Hemm imbaghad bjar u gwiebi li jimtlew b'ilma tax-xita u dawn ukoll jirrendu qasam saqwi, jekk pero' l-ilma li jigbru jkun ta' kwantita' tali li jippermetti

t-tisqija perjodika fin-nixfa, jew almenu, tisqija regolari li tevita n-nixfa. Certament minn dak li xehed Mario Spiteri dwar l-ghalqa de quo ma tikwalifikax bhala saqwi u dan kien jafu tajjeb meta ma insistiex fuq dan l-aspett. Issa, fil-kawza odjerna, l-intimat xehed illi huwa "ikkonverta" ir-raba' saqwi minghajr il-permess tas-socjeta' rikorrenti, pero' xorta wahda kellu jipprova li l-hazna tal-ilma kienet talli li tirrendi r-raba saqwi li kieku l-Bord kellu jaccetta li fil-fatt huwa saqwi fil-mument tal-kostituzzjoni tal-kirja. Haga din li ma ghamilx u ghalhekk r-raba mhux qed ikun meqjus bhala saqwi;

Ikkunisdra inoltre, illi minkejja li dan ir-raba mhux wiehed saqwi, t-talba tas-socjeta' rikorrenti ser tkun michuda. Dan ghaliex ma tistghax issir talba biex tkun ripreza raba' "ghan-negozju" ghaliex it-talba trid issir " ghall-kostruzzjoni ta' bini ghall-skopijiet ta' residenza, negozju jew industrijali". Is-socjeta' rikorrenti mkien fit-trattazjoni tal-kawza ma qalet li fi hsiebha taghmel kostruzzjoni ta' bini ghal skopijiet ta' negozju u dwar dan, il-Qrati taghna huma kienu cari u univoci meta rritenew illi talba bhal din ma tistghax tkun semplici xewqa izda htiega rejali li jehtieg tkun pruvata b'atti pozittivi tant illi hu mehtieg permess tal-bini sahansitra qabel isir rikors bhal dak odjern. Di piu', fil-kawza fl-ismijiet Alfred Manduca et vs Philip Vella deciza fis-26/04/02 per Onor. Mhallef J.A.Filletti, deciz mill-Qorti tal-Appell kien ritenut illi Outline Development Permit ma jissodisfax ir-rekwizit tal-artikolu 4(2)(b) tal-Kap 1999 ghaliex dan jehtieg li jkun Full Development Permit. Dik il-Qorti ghamlet enfasi fuq il-fatt li f'dik il-kawza r-rikorrent anqas biss kien applika ghall-permess qabel intavola r-rikors. Issa, applikat dan kollu ghall-kawza odjerna, r-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti xehed biss illi huwa ghandu hamest itfal li huma azzjonisti tal-istess socjeta'. Il-htiega pretiza ghalhekk ma hi mkien riflessa fl-assjem tal-provi;

Inoltre, hija l-fehma konsiderata ta' dan il-Bord illi mhux koncess lis-sid li jitlob lura r-raba ghaliex jehtiegu ghan-negozju ghaliex t-talba tista ssir biss jekk jehtieg r-raba ghall-kostruzzjoni ta' bini ghall-skopijiet inter alia ta' negozju.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tas-socjeta rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mis-socjeta' rikorrenti."

Illi s-socjeta appellanti Baldacchino Holdings Limited, ma' liema socjeta giet amalgamata s-socjeta Baldacchino Farm Products Limited appellat minn dina s-sentenza abbazi ta'l-aggravvji li jikkoncernaw:

1. Illi wara li l-Bord fid-decizjoni tieghu kien wasal ghal konkluzjoni illi l-intimat ma kienx zamm il-kmamar ta'l-istess raba' fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, huwa kellu jghaddi sabiex jilqa' it-talba tar-rikorrenti appellanti ghar-ripresa tal-pussess tar-raba' mertu tal-proceduri. Dana ghaliex il-Bord qies illi dawn il-kmamar huma biss accessorji ghal kirja tar-raba'. Illi ghalhekk ghandu jirrizulta illi l-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba ghamel enuncjazzjoni zbaljata tal-ligi fir-rigward. Illi is-socjeta appellanti issostni illi l-obbligazzjonijiet naxxenti minn lokazzjoni huma indivizibbli, u ma jistghux jigu ikkunsidrati bhala divergenti fir-rigward tad-diversi oggetti li jkunu jiffurmaw l-oggett ta' dik il-lokazzjoni.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel aggravvju irrizulta mill-provi illi s-socjeta appellanti ghandha bzonn ir-raba mertu ta' dawn il-proceduri ghal skopijiet agrikoli. Di piu' ir-raba ma hijiex fonti importanti ghall-ghejxien tal-appellat u il-familja tieghu u kwindi l-Bord kellu jilqa' it-talba ghar-ripresa tal-pussess tar-raba abbazi ta'l-artikolu 4(2)(a) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi is-socjeta appellanti ma ressqet l-ebda ilment ghar-rigward tal-kawzali minnha imressaq dwar il-hsara fil-hitan tas-sejjieh (artikolu 4(2)(f) tal-Kapitolu 199) u dik rigwardanti l-bzonn personali ghal-skopijiet ta’ negozju (artikolu 4(2)(b) tal-Kapitolu 199), u ghalhekk ghalkemm s-socjeta appellanti qieghda titlob r-revoka *in toto* tas-sentenza moghtija mill-Bord, madanakollu billi ma tressqu l-ebda aggravvji koncernanti dina l-parti tad-decizjoni, kwindi dina l-Qorti hija prekluza milli tissindika l-istess.

Premess dan jifdal ghalhekk biex jigu epurati iz-zewg aggravvji sollevati mis-socjeta appellanti konnessi mal-hsara fl-ambjenti rurali li jinsabu fir-raba mikrija lill-intimat u il-bzonn tas-socjeta appellanti ibbazat fuq l-artikolu 4(2)(a) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi kif prospettata l-kawzali quddiem il-Bord, u issa wkoll, l-ilment ta’ l-istess appellanti lil din il-Qorti, jidher li l-provvediment tal-ligi li jghodd ghal kaz hu dak ta’ l-Artikolu 4(2)(f) ta’ l-Att dwar it-Tigdid ta’ Kiri ta’ Raba’, senjatament dik il-parti tieghu li tissanzjona l-kondotta tal-kerrej fejn dan ikun “abitwalment naqas li jhares xi kundizzjoni ohra tal-kiri”;

Illi “huwa ben saput illi, apparti l-hlas tal-qbiela miftiehem, kondizzjoni importanti mposta b’obbligu mil-ligi fuq il-kerrej hi dik li “jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem” (Artikolu 1554, Kodici Civili). Jekk hu ma jaghmilx dan u, anzi, jaghmel abbuz ta’ l-uzu b’mod li

jgib hsara lil sid ir-raba’, jitnisslu l-konsegwenzi tas-sanzjoni prevvista kemm taht il-ligi komuni [Artikolu 1551 (1), Kodici Civili] bil-hall tal-kuntratt, kif ukoll taht il-ligi specjali (Kapitolu 199), billi l-kirja ma tigix imgedda lilu; **(App.Inf. 27/06/2007 Gorg Micallef vs Carmelo Muscat).**

Illi ghalhekk il-kompitu rimess f’idejn il-gudikant meta jigi biex jezamina tali kawzali huwa wiehed, u cioe’ illi jqis mill-atti probatorji jekk in-natura u d-destinazzjoni tar-raba’ baqghetx tigi rispettata, u allura jekk kienx hemm il-vjolazzjoni ta’ l-obbligu ta’ l-uzu tad-diligenza jew ksur abitwali tal-kondizzjonijiet tal-kirja, ghal liema jirreferu l-Artikolu 1554, Kodici Civili u l-Artikolu 4 (2) (f), Kapitolu 199.

Ibda biex il-membri teknici tal-Bord fir-rapport minnhom imhejji jikkonstataw illi r-raba kienet qed tinhadem u kienet mizrugha fiz-zmien meta kien sar l-access minnhom fuq il-post, tant illi sahansitra kien hemm madwar tmienja u sittin sigar tal-frott f’wahda mill-eghlieqi, filwaqt li l-ohrajn kollha kellhom ucuh mizrugha u xtieli ikkultivati tal-frott. Illi inoltre jidher illi l-inkwilin sahansitra ghadda pajpijiet minn raba kontigwa li ghandu f’idejh, izda li ma jappartjenux lis-socjeta appellanti sabiex ikun jista’ isaqqi ir-raba mertu ta’ dawn il-proceduri tul is-sena kollha, u ghalhekk jiehu il-prodott minnha, ghalkemm l-istess raba, kif gustament iddecieda il-Bord ma hijiex raba’ saqwija. Illi ghar-rigward tal-kamra mertu ta’ dana l-aggravvju, mill-istess rapport jidher illi din tinsab f’wahda mill-hames eghlieqi imqabbla lill-intimat u hija deskritta mill-periti bhala:

"ambjent rurali ta' cirka 3.66m x 2.75m b'xorok tal-qasba, hitan tal-franka, minn barra rinfurzati bil-konkos, flimkien ma' ghamla ta' maxtura/alkova nterna c:3.15m x 1.68m,. Hemm ambjent rurali sovrapost accessibbli minn turgien tal-franka, parti minnhom miksurin, u parti mill-istess saqaf inghata saff konkos flok ix-xorok tal-qasba li kien hemm originarjament. Waqt l-access kien mimli tiben u basal ta'l-inxif."

Tant ghalhekk illi minn dawn l-osservazzjonijiet teknici ghandu johrog illi ghalkemm dawn l-ambjenti rurali ma jinstabux fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, ghadhom qed jigu uzati mill-inkwilin li jidher illi ghamel anke xi xogholijiet ta' riparazzjonijiet minimi fuqhom.

Huwa desumibbli fil-fehma tal-Qorti minn dawn l-osservazzjonijiet illi n-natura u d-destinazzjoni tar-raba' baqghet tigi rispettata, ma kienx hemm dik il-vjolazzjoni ta' l-obbligu ta' l-uzu tad-diligenza jew ksur abitwali tal-kondizzjonijiet tal-kirja, ghal liema jirreferu l-Artikolu 1554, Kodici Civili u l-Artikolu 4 (2)(f), Kapitolu 199, u illi l-hsara rapportata fl-ambjenti rurali kienu ta' importanza zghira meta imqabbel mal-ambjent vast li gie mikri lill-gabillot u li dejjem inzamm fi stat tajjeb, mizrugh u li halla il-prodott mixtieq, tant illi l-intimat appellat dejjem kien intitolat sabiex jircevi l-ghajnuna finanzjarja mill-Unjoni Ewropeja ghal koltivazzjoni tar-raba lilu imqabbla u li kieku ma kienx qed jinhadem u jinzamm fi stat tajjeb mhux biss ma kienx ikun intitolat li jircevi dina l-ghajnuna izda wkoll li kien jehel penali ghan-nuqqas tieghu li jiehu hsieb ir-raba mqabbla lilu bhala *bonus pater familias*. Din il-prova indipendenti certament timmilita kontra it-tezi tas-socjeta appellanti billi regolarment isir l-iskrutinju necessarju mid-dipartimenti governattivi u dana bil-ghan illi l-intimat ma jinghatax fondi ewropej li ma ikunux misthoqqa.

Illi l-Qorti tosserva wkoll illi l-artikolu 4(2)(f) tal-Kapitolu 199 jissanzjona b'mod specifiku il-hsara fil-hitan tas-sejjieh, u l-hsara fis-sigar tal-frott biss jekk dina il-hsara ta'l-ahhar ma tkunx ta' importanza zghira. Il-ligi ma tissanzjonax hsara fi strutturi tar-raba uzati mill-gabillot ghaz-zamma tal-ghodda tar-raba u ghall-bzonnijiet ohra konnessjoni mal-koltivazzjoni tar-raba, li bhala tali illi jistghu iwasslu wahedhom, (kuntrarjament ghaz-zewg istanzi l-ohra imsemmija) ghall-estremi tal-izgumbrament. Kwindi dak illi trid tara dina il-Qorti huwa jekk fil-kwadru kollu tal-lokazzjoni, l-inkwilin naqas b'xi mod milli josserva il-kundizzjonijiet tal-kirja, haga li ma tirrizultax fil-kaz in dizamina billi l-hsara fil-kamra misjuba f'wahda mill-eghlieqi hija biss ta' impostanza zghira li wahedha ma ghandhiex twassal ghat-terminazzjoni tal-kirja. Illi kien ghalhekk illi l-Bord ikkonkluda illi l-kamra hija biss accessorja ghal kirja fit-totalita taghha billi in generali ma irrizultax illi b'dan l-agir l-intimat kien kiser il-kundizzjonijiet imposti fuqu meta huwa kera raba konsistenti fi 8332.2 m.k. liema raba kienet inkriet lilu ghal skopijiet agrikoli.

Ghal dawn il-motivi ghalhekk l-ewwel aggravvju qed jigi michud.

Illi is-socjeta appellanti tistrieh, fit-tieni aggravvju taghha, fuq dak dispost fl-artikolu 4(2)(a) tal-Kapitolu 199. Illi qabel kull konsiderazzjoni ohra, din il-Qorti ma tistax ma tosservax illi ghalkemm il-Bord dehrlu illi fid-dictitura ta' din il-kawzali kif impostata fir-rikors promotur, kienet qed tigi imressqa wkoll it-talba ghar-ripresa tal-pussess tar-raba fuq il-bzonn personali ta sid il-kera, madanakollu il-kawzali hija kjarament imsejsa fuq dak previst fl-artikolu 4(2)(b), kif indikat mis-socjeta rikorrenti stess fl-istess rikors u ghajr ghal konfuzjoni legali li jirrizulta minn qari ta' din il-kawzali fejn issir il-premessa illi dina r-raba mhijiex fonti importanti ghall-ghejxien tal-intimat u dana b'konfuzjoni mal-kawzali inkwadrata fl-artikolu 4(2)(a) ta'l-Att, madanakollu

dak vantat mis-socjeta rikorrenti kien biss il-bzonn taghha tar-raba ghal skopijiet ta’ negozju u dana kif ikkontemplat fis-sub-inciz 2(b).

Illi premess dan, ma jidhirx, madanakollu illi xi hadd mill-kontendenti oggezzjoni ghal dina il-parti tad-decizjoni u kwindi dina il-Qorti hija prekluza milli tissanzjona is-sentenza f’dana r-rigward. Il-Bord xorta wahda dehrlu li kellu jinoltra ruhu fil-kawza ghar-ripresa tal-pussess abbazi ta’l-artikolu 4(2)(a) u dana ghalkemm kien jidher car mill-atti probatorju illi s-socjeta rikorrenti fl-ebda hin ma ressqet provi in konnessjoni ma’l-istess billi t-talba taghha ma kenitx impostata fuq dina il-linja. Illi kien biss meta ir-rapprezentant tas-socjeta appellanti xehed in kontro-ezami, u fi stdaju tal-provi ta’l-intimat, illi huwa semma dana il-bzonn personali, billi meta huwa xehed in ezami jghid hekk:

“**Principalment ahna qeghdin fuq il-manutenzjoni tal-hitan ta’l-eghlieqi, l-kmamar li kien hemm, halliehom jizdingaw.**” U kien appuntu fuq dina il-kawzali biss illi xehed, tant illi anke ipprezenta xi ritratti biex juri il-hsara allegata minnu. Wara dina x-xhieda is-socjeta appellanti ma tressaq l-ebda prova ohra, biex imbaghad tipprova titfa’ il-piz tal-prova fuq l-intimat fl-aggravvju minnha interpost fuq l-intimat fejn tallega illil dan ma irnexxielux jipprova il-grad tal-bzonn tieghu ghar-raba mertu tal-proceduri. Illi ghalhekk gustament il-Bord irritjena illi “**it-talba tas-socjeta rikorrenti hija destinata li tfalli ghaliex l-kawza ma kenitx minnha trattata f’din id-direzzjoni.**”

Illi in tema tal-kuncett legali “tal-bzonn”, izda fl-ambitu tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, dina il-Qorti kif diversament ippresjeduta wara li ghamlet referenza ghall-insenjamenti gurisprudenzjali fir-rigward iddelinjat l-aspett ta’ importanza fundamentali fuq il-principji tal-bwona fede u tal-bzonn genwin meta inghad:

"*Il-"bwona fede" ma ghandhiex biss valur merament teoriku. Din, anzi, ghandha, f' sens oggettiv, tkun intiza bhala regola komportamentali ta' ragonevolezza u, fuq kollox, ta' lealta u ta' korrettezza. B' mod generali tikkostitwixxi principju etiku-guridiku fl-ezercizzju tad-drittijiet. Hekk kif ezemplarment espress fl-Artikolu 2 tal-Kodici Civili Svizzeru, "kull wiehed fl-ezercizzju tad-drittijiet proprji u fl-adempiment ta' l-obbligazzjonijiet tieghu ghandu jgib ruhu bil-bwona fede". Espress f' dawn it-termini l-principju tal-bwona fede jimponi limitu fl-ezercizzju tad-drittijiet. Dan kemm ghaliex ghall-pretendent tad-dritt f' rapport ma' haddiehor il-bwona fede tirraprezenta l-metru ta' mgieba, kif ukoll hi kejl siewi ta' valutazzjoni mill-gudikant. Dan kollu dedott iwassal ghall-punt illi l-gudikant irid jipprocedi b' attenzjoni ghall-analisi tal-fatti u jistabilixxi minnhom liema hu s-sinjifikat objettiv li fuqu il-lokatur, in rapport ghac-cirkostanzi konkreti, kien qed jaghmel affidament*." – Carmelo Bonello et vs Concetta Farrugia deciza 28/02/2007.

"*Il-kelma requires fil-kontest li hija użata fl-art. 4(2) (b) insibuha wkoll użata fil-liġi tal-kera, u fil-fehma tal-Bord għandha jkollha l-istess sinjifikat u interpretazzjoni li ġie mogħti lil dik il-kelma f'dik il-liġi. Infatti huwa ċar li l-kelma requires bħal meħtieġ fit-test Malti, tindika bżonn, mhux sempliċi xewqa jew preferenza . Għalhekk hu applikabbli dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell f' A. Saliba v. M. Caruana illi : 'Il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jeħtieġ juri mhux biss li hu qed jaġixxi in buona fede, imma anche li hu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal-fond . Ċertament mhux meħtieġ li tiġi pruvata neċessita' assoluta, iżda … jeħtieġ jiġi pruvat grad raġonevoli ta' bżonn' … .*"

"Il-piz ta' din il-prova kienet tinkombi fuqhom. Huma kellhom jiddemostraw mhux biss, u sempliciment, dan il-bzonn taghhom izda, fundamentalment, li huma kienu qeghdin jagixxu ghas-sostenn ta' dan il-bzonn taghhom in

"bwona fede". Dan fis-sens illi "l-bzonn ghalkemm mhux assolut irid ikun reali u genwin" ("Dottor Carmel Attard -vs- Victor Farrugia", Appell, 12 ta' Mejju, 1972)

Illi din il-Qorti ma ghandha ghalfejn izzid xejn iktar ma' dawn l-insenjamenti gurisprudenzjali billi is-socjeta appellanti naqset mhux biss fl-ewwel lok milli tistrada il-kawza fuq il-binarji minnha stabbiliti fir-rikors promotur li bih intentat dina l-azzjoni izda wkoll fil-mod kif ressqet il-provi taghha in sostenn ta'l-istess u kellu jkun biss in kontro-ezami illi rapprezentant tal-istess socjeta semma dana l-allegat bzonn minghajr ma issostanzja bl-ebda mod l-affermazzjonijiet minnu maghmula. Ghaldaqstant anke dana l-aggravvju qed jigi respint.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata, ikkonfermata, bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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