Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 6/2002AE

Maria mart Ludovico Azzopardi, Michelangela maghrufa bhala Gina mart Carmelo Farrugia, Rose mart Michael Camilleri ahwa Vella

Vs

Michael u Frances konjugi Bugeja, u Anthony Sciberras

Il-Gimgha, 27 ta' Novembru 2015.

Permezz ta' rikors prezentat fl-20 ta' Gunju 2002 ir-rikorrenti talbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna, sabiex jawtorizzahom ma jggeddux il-kirja tar-razzett flimkien mal-porzjon art maghrufa bhala Tal-Barumbara, limiti ta' Ghajnsielem, Ghawdex b'kejl ta' 6,743 metri kwadri u zewg porzjonjiet oha raba' tal-Barbumbara, limiti ta' Ghajnsielem b'kejl ta' 1847 metri kwadri u ohra tal-Gebel l-Ahmar, limiti Nadur, u dan ghaliex:-

1. l-intimati m'humiex jaghmlu uzu mill-fond;
2. l-intimati ghamlu hsara fil-fond;
3. iridu l-fond ghall-uzu personali taghhom.

Permezz ta' twegiba prezentata fl-4 ta' Ottubru 2002 l-intimat Sciberras wiegeb li:-

1. Peress li l-kirja kienet ta' razzett agrikolu, dan il-Bord m'ghandux kompetenza;
2. Fil-meritu t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati ghaliex il-beni huma fonti importanti tal-ghixien tal-intimati u m'huwiex minnu li ghamlu hsara fil-fond.

B'sentenza tad-19 ta' April 2007 il-Bord cahad l-ewwel eccezzjoni wara li kkonkluda li l-kirja kienet saret sabiex l-inkwilin irabbi l-annimali u mhux ghal kultivazzjoni ta' prodotti agrikoli. Ghalhekk il-Bord ikkonkluda li l-ambjenti oggett tal-kawza jikkwalifikaw bhala fond urban u l-Bord kellu l-kompetenza sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza.

B'sentenza tat-22 ta' Jannar 2015 (fol. 529) il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti minhabba li kien hemm hafna hsara fir-razzett.

L-intimat appella. L-aggravji huma li:-

1. Mis-sentenza tad-19 ta' April 2007 – L-intimat, illum appellant, argumenta li t-trobbija ta' annimali hi attivita' agrikola. F'kull kaz ir-raba' ta' madwar kienet tintuza ghal koltivazzjoni, u dan irrizulta mill-provi.
2. Mis-sentenza tat-22 ta' Jannar 2015 – Il-hsara hi zghira jekk mhux ukoll insinfikanti. Ghalhekk facilment tista' tissewwa. Inoltre ma jirrizultax li r-rikorrenti qatt talbu li tissewwa.

Ir-rikorrenti, illum appellati, wiegbu fejn taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

Il-qorti rat l-atti. Fis-seduta tal-25 ta' Gunju 2015 saret trattazzjoni.

Appell mis-sentenza tad-19 ta' April 2007.

Il-Kap. 199 japplika ghall-kiri ta' raba', li fl-Artikolu 2 hi mifssra:-

"[….] bhala kull art li tkun principalment mikrija ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, sigar tal-frott jew dwieli u ghal skopijiet li ghandhom x'jaqsmu mal-agrikoltura, inkluz it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames, izda ma tinkludix art intiza biex jirghu l-annimali".

Fis-sentenza tad-19 ta' April 2007 il-Bord qal:-

"Fil-każ in eżami, ħareġ b'mod inekwivoku mid-depożizzjoni ta' l-intimat Sciberras stess, illi missieru kien raħħal u ħa l-kirja tal-fond in kwistjoni u r-raba' miegħu anness sabiex fih irabbi l-annimali, partikolarment mogħoż u baqar . Mitlub mill-legali tiegħu sabiex jagħti deskrizzjoni ta' x'kien ikun hemm fil-post, l-intimat wieġeb : "Il-biċċa l-kbira, anke taħt l-għorof, baqar u ngħaġ u mogħoż . Mimli, kullimkien mimli . Anke l-għalqa waħda minnhom, imdawwra bil-kantun, kollha mogħoż u ngħaġ. 'Il fatt li f'dan ir-razzett kienu jinzammu hafna bhejjem ghall-halib u ghan-negozju, gie konfermat ukoll minn xi girien li kienu joqghodu fl-inhawi".

Il-Bord ikkonkluda li l-iskop principali tal-kirja kien ghat-trobbija tal-annimali u mhux kultivazzjoni ta' prodotti agrikoli. Ghalhekk l-oggett tal-kawza jikkwalifika bhala fond urban u r-ripreza trid tintalab quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.

Wara li l-qorti rat l-atti, hi tal-fehma li l-Bord kellu ragun jaghmel enfazi fuq dak li xehed l-intimat Anthony Sciberras[1], iben l-inkwilin Luigi Sciberras:

- Missieru kien irabbi l-bhejjem, moghoz u baqar.
- *"….. imbaghad gibna l-baqar u kellna ninzlu noqghodu go fih.* ***Krejnieh minhabba f'hekk****".*

[1] Fol. 107 *et seq.*

- Ghall-ewwel kellhom sitt baqriet li gabu mill-Olanda u *"… imbaghad intlejna bihom"*.
- Qabel beda jrabbi l-baqar, missieru kien *"mghobbi bil-moghoz"*.
- Fi zmien sentejn tlieta spicca b'35 baqra u fuq mitt moghoza.
- Huma kienu joqghodu f'barumbara.
- Ir-razzett kien ***"kullimkien mimli bl-annimali"***.

Hu fatt li x-xhud l-ewwel qal li kienu marru jghixu f'dan il-post, imbaghad qal li ma kienux ighixu hemm izda kienu jqattghu l-gurnata fir-razzett u bil-lejl jirritornaw fid-dar li kellhom fin-Nadur[2]. Ghal finijiet tal-eccezzjoni dwar kompetenza m'huwiex determinanti jekk bhala familja kienux ighixu fir-razzett jew f'post iehor. Fil-kaz in ezami l-kirja kienet tikkonsisti f'razzett u raba'. Kif osservat din il-qorti[3] fil-kawza **Thomas Cauchi et vs Lawrence Caruana**, 17 ta' Marzu 2003:

*"F'dawn il-kazijiet kollha, fejn ghandek bini (razzett jew kmamar) u raba' flimkien, b'kirja wahda, l-kriterju distintiv, u daqstant pacifiku fil-gurisprudenza taghna, biex jigi stabbilit jekk il-fond huwiex urban jew rustiku hu dak li jitqies "l-oggett principali tal-lokazzjoni", ossija "l-iskop principali tal-kuntratt" ("**Annunziato Said –vs- Carmelo Mifsud**", Appell Civili, 16 ta' Gunju 1941) "b'mod illi jekk jirrifletti fuq il-kultivazzjoni huwa fond rustiku, u jekk jirrifletti fuq l-abitazzjoni huwa fond urban" ("**Dolores Mifsud –vs- Maria Pace et**", Appell, Sede Inferjuri, 10 ta' Mejju 1943), "u ma ghandux jigi kunsidrat bhala fond rustiku billi jkollu anness mieghu gnien jew raba" ("**Avukat Dr. Carmelo Agius –vs- Carmelo Tabone**", Appell Sede Inferjuri, 28 ta' Settembru 1955; "**Luke Vincent Gauci –vs- Anthony Grech et**", Appell Civili, 11 ta' Gunju 1992; **Vol XVII pI p125**).*

Din l-enuncjazzjoni guridika ma toffri l-ebda diffikolta. B'danakollu jehtieg li jigu senjalati l-veri limiti taghha. Il-principju denominatur fil-kazijiet hawn ezaminati, kompriz dawk citati mill-appellanti, jikkoncerna maggorment sitwazzjonijiet fejn oltre raba jkollok ukoll il-bini. Huwa f'dawn id-dati cirkostanzi fejn ikollok zewg affarijiet flimkien b'kirja unika, li tinghata espressjoni lill-principju tal-iskop principali tal-kirja. Dan hu hekk ukoll per ezempju fil-kaz ta' kirja ta' 'casa bottega'.

Il-Bord ghamel sew li ddetermina x'kien l-iskop principali tal-kirja. 'Il fatt li l-kirja kienet tinkludi volum imdaqqas ta' raba' ma jfissirx li l-iskop principali tal-kirja kienet il-bidja. Mill-provi li tressqu l-qorti m'ghandha l-

[2] Ix-xhud Emanuel Sultana kkonferma li Luigi Sciberras kien ighix fir-razzett flimkien mal-familja tieghu, u fis-sular ta' isfel kien irabbi l-bhejjem (fol. 103). Sahansitra f'affidavit li l-istess intimat ipprezenta fl-4 ta' Ottubru 2010 (fol. 250) qal li kienu jghixu fir-razzett: *"Meta kelli 9 snin morna noqghodu f'dan ir-razzett…… Wara xi snin, ezatt ma niftakarx kemm, ergajna morna noqghodu fil-post tan-Nadur izda bqajna bil-bhejjem fl-istess post. Noqghodu fil-post konna 4 itfal u kien hemm iehor li kien siefer ilu hafna meta kien zghir u li qatt ma ghex fir-razzett t'Ghajnsielem"* (fol. 250).

[3] Imhallef P. Sciberras.

ebda dubju li Luigi Sciberras, li kien rahhal, kien kera r-razzett u raba' sabiex minnhom ikun jista' jezercita l-intrapriza tieghu ta' trobbija ta' annimali. Fis-seduta tat-18 ta' Mejju 2006 l-intimat xehed:

"Dr Anton Refalo: Issa fuq dan, ha nigu l-origini tal-kirja, dawn l-ambjenti li maqsumin fi tlieta... fhimt ?
Xhud: Iva.
Dr Anton Refalo: Jekk nghidlek, minn dawn l-ambjenti, ipprova ifhimni, kemm kienu jigu okkupati minn missierek, u kemm minnhom bil-baqar, bhala spazju ?
Xhud: Il-bicca l-kbira, anke taht l-ghorfa, baqar, u naghag u moghoz. Mimli, kullimkien mimli. Anke l-ghalqa wahda minnhom, imdawwra bil-kantun, kollha moghoz u naghag" (fol. 126).

Dan kollu jista' jfisser biss li l-iskop principali tal-kiri kienet it-trobbija tal-annimali. Il-Bord korrettement osserva:

"Ma gie prodott l-ebda xhud sabiex ighid illi r-raba' ta' madwar kienet tinhadem sabiex fiha jitkabbru l-prodotti agrikoli, u ghalhekk din x'aktarx kienet tintuza sabiex, kif intqal, f'partijiet minnha jinzammu l-annimali u l-bqija ghall-mergha taghhom".

Fir-rikors tal-appell l-appellant argumenta li l-provi juru mod iehor. Pero' l-provi li rrefera ghalihom kienu kollha provi li tressqu wara s-sentenza tad-19 ta' April 2007. M'ghandux ikun li wara li l-partijiet ressqu l-provi fir-rigward tal-eccezzjoni preliminari u nghatat is-sentenza preliminari, l-intimat iressaq provi godda bil-ghan li fl-istadju tal-appell jipprova jgieb fix-xejn ir-ragunament li jkun ghamel il-Bord fis-sentenza preliminari. Fil-fehma ta' din il-qorti, bhala qorti ta' revizjoni ghandha tiddeciedi l-appell fuq il-provi li tressqu quddiem il-Bord qabel is-sentenza tad-19 ta' April 2007.

F'kull kaz il-provi li fir-rikors tal-appell irrefera ghalihom ir-rikorrent tista' tghid li principalment jirreferu ghal x'kien jaghmel Mikiel Bugeja fir-raba'. Madankollu Mikiel Bugeja ma kienx l-inkwilin originali. Ghal finijiet tal-eccezzjoni ta' kompetenza kien rilevanti l-iskop principali tal-kirja meta saret u mhux x'gara wara li l-inkwilin Luigi Sciberras zarma n-negozju tat-trobbija tal-annimali u l-proprjeta spiccat f'idejn terzi. F'kull kaz jekk wiehed kellu jikkunsidra dak li xehed l-intimat stess f'affidavit li pprezenta wara s-sentenza preliminari, fir-raba' missieru kien zera' l-bajtar tax-xewk u jizra' s-silla bhala ghalf ghall-baqar. L-attivita' kollha kienet mdawwra madwar l-industrija tat-trobbija tal-annimali.

L-intimat argumenta wkoll li l-Artikolu 2 tal-Kap. 199 jinkludi: *"kull fond uzat ghal skopijiet li ghandhom x'jaqsmu mal-agrikoltura". M'hemmx dubju li t-trobbija tal-annimali hija attivita agrikola"* (fol. 540). Il-Kap. 199 m'ghandu x'jaqsam xejn mat-trobbija tal-annimali. Tant hu hekk li fid-definizzjoni ta' raba' hi eskluza *"art intiza biex jirghu l-annimali"*. Rilevanti

wkoll hi s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Santo Tonna vs Salvatore Portelli**, 10 ta' Dicembru 1951, fejn inghad:

"Post fejn l-inkwilin izomm numru konsiderevoli ta' annimali li jservu ghall-ezercizzju ta' l-industrija tieghu, bhal ma huma l-moghoz u l-baqar li jinzammu ghall-bejgh tal-halib, huwa protett mill-ligi bhala fond kummercjali".

L-appellant stieden lill-qorti biex ma ssegwix il-gurisprudenza dwar l-interpretazzjoni tal-kliem *'ghal skopijiet li ghandhom x'jaqsmu mal-agrikoltura'*. F'dan il-kuntest issir riferenza ghas-sentenza ta' din il-qorti[4] fil-kawza **Major Peter Manduca vs Prim'Imhallef Professur H. Harding**, tat-13 ta' Gunju 1995.

"L-appellant qed jistieden lill-Qorti tiddipartixxi minn gurisprudenza antecedenti ben stabbilita in materja. Dan certament hu fil-kompetenza taghha, tista' u ghandha taghmlu, meta jokkorru cirkostanzi gravi u serji li jwassluha ghal dan il-konvinciment".

Cirkostanzi li f'dan il-kaz ma jezistux.

__**Sentenza tat-22 ta' Jannar 2015**__.

Illum dak li fadal mill-kirja originali hu r-razzett, ghaliex l-intimati Bugeja rritorna r-raba' lir-rikorrenti. Il-Bord iddecieda li fir-razzett saret hafna hsara u ghalhekk awtorizza li r-rikorrenti jiehdu lura l-pussess tieghu. Il-Bord iccita verbatim x'qalu l-membri teknici tal-Bord meta ghamlu access. Il-konkluzjoni tal-membri teknici hi li:

"Minn dak li ntqal hawn fuq ghandha tohrog bic-car mhux biss l-instabilita' tal-fond in ezami, izda anke s-sitwazzjoni skabruza mmens ta' hafna mill-istrutturi li jikkomponuh".

Minn dak li rrelataw il-membri teknici m'hemmx dubju li r-razzett jinsab fi stat hazin hafna. Hu evidenti li l-inkwilin naqas milli jiehu hsieb il-post. Ir-ritratti li hemm fil-process huma wkoll konferma tal-istat ta' abbandun li fih thalla r-razzett. L-appellant qal li t-tiswija tqum ftit flus. Dak qed ighidu hu. Il-Bord osserva: *"M'hemmx ghalfejn tkun xi espert biex tirrealizza li biex isiru t-tiswijiet kollha mehtiega, hafna mill-ambjenti jridu jinhattu u jergghu jinbnew mill-gdid. Dan mhux biss ghax hemm diversi xorok fis-soqfa nieqsa jew miksurin, imma anke ghax il-hitan infethu 'l barra u tfaccaw il-konsenturi. Imkien ma gie allegat li dawn il-hsarat kienu pre-ezistenti l-inkwilinat tal-intimati jew ta' missieru qablu. Jirrizulta ghalhekk li dawn naqsu sew milli bhala inkwilini josservaw l-obbligu taghhom li jzommu l-fond mikri lilhom f'kundizzjoni tajba"*. L-appellant isostni li m'huwiex sew li l-Bord ghadda dawn il-kummenti meta l-membri teknici

[4] Imhallef J. Said Pullicino.

ma esprimewx gudizzju dwar l-entita' tal-hsarat. Jidher li l-appellant nesa li l-Bord ghamel access u ghalhekk zgur li kien f'posizzjoni li japprezza l-estent tal-hsara.

Fir-rikors tal-appell, l-appellant argumenta wkoll li:-

i. mill-provi ma rrizultax li s-sidien qatt attiraw l-attenzjoni tal-inkwilin ghal hsara. Ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda obbligu li jintimaw lill-intimat. Kien l-obbligu tieghu li jiehu hsieb hwejjeg haddiehor bhala *bonus pater familias* u mhux ihallihom jiddeterjoraw b'dak il-mod.
ii. il-Bord ma poggiex il-hsara fil-kuntest kollu tal-kirja; *"Huwa ovvju li fil-kuntest tal-entita enormi tar-raba' kollu, il-hsara hija wahda zghira jekk mhux ukoll prattikament insinifikanti"* (fol. 544). Gialdarba r-raba' ma baqghetx parti mill-kirja ghaliex inghatat lura lis-sidien[5], ma kienx hemm bzonn li jittiehed in konsiderazzjoni l-kundizzjoni tar-raba'.
iii. ir-rikorrenti ma hallewhx jaghmel tiswijiet. Il-qorti ma tqiesx dan bhala verosimili. Ma kien hemm xejn milli jzomm lill-intimat milli jsewwi l-hsara li hemm fil-fond.
iv. mhux veru li ma saritx manutenzjoni. Fil-fehma tal-qorti r-rapport tal-membri teknici tal-Bord u wkoll ritratti[6] huma prova fihom infushom li ma kien qieghed isir xejn u jekk sar xi haga kien ta' kaf kaf.

Waqt it-trattazzjoni d-difensuri tal-appellant qalu li kull m'hemm huma *'tlett igriebeg'* u mhux razzett. Mir-ritratti Dok. A (fol. 295) jidher mod iehor.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant. Tiffissa terminu ta' tletin (30) jum mil-lum ghall-izgumbrament tal-intimat.

(ft.) Anthony Ellul
Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur

[5] Sahansitra waqt it-trattazzjoni d-difensuri tal-intimat ikkonfermaw li m'huwiex jippretendi lura r-raba' li l-intimati Bugeja kienu taw lura lis-sid. Tant dan hu minnu li m'hemmx provi li qatt ippretenda xi jedd fuqha.
[6] Ezempju ara fol. 188-190.