Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 6/2008AE

Joseph u Maria Lourdes Sciberras u, b'digriet tal-Bord tad-19 ta' Mejju 2009, wara il-mewt ta' Joseph Sciberras, Nicholas Sciberras, Maria Sciberras u Antoinette Sciberras.

vs

Kalcedonia armla minn John Vassallo, Gerolamo sive Jimmy Vassallo u Maria Nikolina xebba Vassallo

L-Erbgha, 16 ta' Marzu 2016.

Ir-rikorrenti talbu lill-Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri jawtorizzahom sabiex fl-iskadenza li jmiss ma jgeddux il-kirja tal-ghalqa imsejha ta' Bur il-Kbir fil-limiti tas-Siggiewi tal-kejl superficjali ta' 3408.4 metru kwadru billi (i) Illi r-rikorrenti ghandha bzonn din ir-raba ghall-uzu tal-familja taghha ghall-iskop agrikolu u senjatament ghal binhom Nicholas Sciberras u (ii) l-intimati ħallew il-ħitan tas-sejjiegħ u r-razzett jaqgħu, spustjaw il-marki tal-qasma u żammew il-proprjeta` fi stat ħażin.

L-intimati wieġbu li (i) mhux minnu illi r-rikorrenti ghandhom bzonn din ir-raba ghal uzu tal-familja taghhom u cioe' ghal binhom Nicholas Sciberras, li huwa gradwat mill-Universita' ta' Malta, jahdem full-time mal-kumpannija GFI ossija kumpannija tal-IT bhala manager, qatt ma hadem ir-raba in kwistjoni u/jew xi raba ohra, u dan huwa biss tentattiv biex ir-rikorrenti jiehdu lura l-art imqabbla lill- intimati. Din il-kawża hija biss l-ennesimu attentat biex akkost ta' kollox ir-rikorrenti jiżgumbraw lill-intimati mir-raba *de quo* u (ii) mhux minnu illi l-intimati ma zammewx ir-raba b'mod tajjeb, stante illi r-razzett mhux fir-raba tagħhom, ilu mwaqqa' sa minn qabel il-bidu tal-kirja u huwa komproprjeta` tar-rikorrenti flimkien ma' kuġini tagħha ċjoe` terz kull wieħed. Il-ħitan tar-raba huma mtellgħin.

Permezz ta' sentenza tal-21 ta' Frar 2013 il-Bord laqa' l-eccezzjonijet tal-intimati u ċaħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Rikors tal-appell.

Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza. L-aggravji huma li:

1. Il-Bord naqas li jikkunsidra l-fattur tal-bżonn. Ma semmiex id-dejn ta' ħamsin elf lira Maltin li Nicholas, bin ir-rikorrenti, huwa mgħobbi bih imma semma biss li għandu mpjieg redittizju, tant li permezz tieghu għamel diversi akkwisti ta' proprjeta` immobliljari. Is-sitwazzjoni hija proprju l-kuntrarju. Jeħtieġ ir-raba' biex ikabbar id-dwieli u mill-introjtu jnaqqas id-dejn.

2. Il-Bord irrefera għall-kawża li tilfu preċedentement – fejn ir-rikorrenti allegaw li l-intimati ma kellhomx titlu ta' qbiela – u qal li ma messhomx stennew l-eżitu ta' dik il-kawża kieku verament kellhom bżonn ir-raba. Dan l-argument hu fallaci billi ma setgħux jipproċedu b'din il-kawża qabel tinqata' l-ewwel waħda.

3. Il-Bord m'għamel l-ebda riferenza għall-provi miġjuba mir-rikorrenti dwar il-fattur bżonn iżda semma biss il-provi miġjuba mid-difiża.

4. Missier Maria Lourdes Sciberras kellu 74.25 Tomna kif jidher mid-dokument inkontestat anness mar-Risposta u li fir-rigward tiegħu ibnu Ganni Vassallo qal li ħallihulu kollu. Raba' li ma jiflaħx jaħdem kollu.

5. Mhux minnu li Maria Lourdes kienet taf li r-raba kien imqabbel. L-irċevuti ġew ippreżentati f'nofs il-kawza ċivili.

6. L-intimati nefħu kemm felħu l-proprjeta` tar-rikorrenti filwaqt li ċekknu tagħhom stess. Ix-xhieda Nicholas Vassallo u Jason Busuttil prodotti mill-konvenuti kienu *biased* għax kellhom interess fil-kwistjoni

7. Il-Bord qal li billi r-rikorrenti hi sid tar-razzett flimkien ma' terzi, ma setgħetx tħarrek lill-intimat waħedha.

8. Skont il-Bord, ma jirrizultax li saret ħsara lir-razzett jew lill-ħitan tas-sejjiegħ. Eppure saret din il-ħsara, li donnu l-Bord qatt ma sema' biha:

(i) ħsara konsiderevoli lir-razzett

(ii) ħsara fil-ħajt kif jidher mir-rapport tal-perit Joseph Ellul Vincenti li mkien ma jissemma fis-sentenza kif ma jissemmewx ix-xeni ta' ħsara esbiti mar-rapport tiegħu

(iii) tħalliet siġra selvaġġa tikber ħdejn il-ġiebja

(iv) il-posti jew marki ġew spustjati.

Mar-rikors tal-appell, ir-rikorrenti ippreżentaw dokumenti (AY1 sa AY5). Waqt it-trattazzjoni d-difensur tar-rikorrenti insista li kellu dritt jippreżenta dokumenti ġodda in forza tal-artiklu 145 Kap 12 u ċċita sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Alfio Borg v Fogg Insurance** – 04 ta' Novembru, 2005.

Twegiba tal-intimati.

L-intimati wieġbu li:

1. is-sentenza tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma.

2. Mhux permess li fl-appell jiġu esibiti dokumenti ġodda.

3. Ir-razzett mhux parti mill-kirja u ilu mwaqqa' sa minn qabel ma r-raba ġie mqabbel lilhom. It-trejqa kienet hemm qabel bdiet il-kirja kif jidher mir-ritratt mill-ajru esibit. Mhux minnu li saru fetħiet ġodda. Il-ġarr tal-ħamrija bix-xita huwa biss frott tal-immaġinazzjoni tar-rikorrenti. Jidher biċ-ċar mir-ritratt esibiti li ħamrija hemm tant li l-għelieqi huma ben ikkultivati.

Jidher li r-risposta tal-appell hi sempliċiment kopja tar-risposta preżżentata fil-kawża fl-istess ismijiet bin-numru 5/2008, deċiża llum, u ghalhekk fiha partijiet li jirreferu ghal fatti ohra.

Konsiderazzjoni.

L-aggravju tar-rikorrenti, kemm għal dak li jirrigwarda l-motiv tal-bżonn, kif ukoll dak li jirrigwarda l-motiv tal-ħsara jikkonsisti essenżjalment fi kritika tal-mod kif il-Bord qies il-provi. Ilu żmien twil stabbilit li din il-Qorti ta' reviżjoni ma tindaħalx, in linea ta' massima, fl-eżerċizzju kondott fl-ewwel istanza tal-provi, ħlief meta dan ikun **manifestament eżerċitat ħażin jew għal xi motiv ieħor gravi**. Ara **XXXII.i.17** u **XXXVII.i.56**, fost bosta oħrajn - **Grazio Patiniott -vs- Anthony Cini**, Qorti tal-Appell, 5 ta' Ottubru 2001. Jingħad mill-ewwel, a skans ta' ekwivoċi, illi fil-fattispeċi preżenti ma jidhirx li jokkorru ċ-ċirkostanżi eċċezzjonali li jsemmi l-prinċipju suddett. Kien fil-poter diskrezzjonali tal-ewwel Qorti li tagħmel apprezzament tal-provi u li ssib ukoll, mir-riżultanzi proċesswali, illi l-appellanti naqsu li jipprovaw il-każ tagħhom. Mhux minnu, mbagħad, li l-Bord m'għamel l-ebda riferenza għall-provi tar-rikorrenti dwar il-motiv tal-bżonn.

Din il-Qorti taqbel mal-appellanti li l-Bord kien żbaljat meta argumenta li kieku r-rikorrenti kellha bżonn l-art kienet tipproponi l-kawża qabel u mhux wara li l-kawza 104/88 saret ġudikat. Hu ovvju li r-rikorrenti ma setatx tieħu dik it-triq ġialadarba fil-kawza 104/88 deċiza fid-9 ta' Jannar 2008 kienet qegħda titlob ir-ripreża tar-raba' għar-raguni li kienet qeghda ssostni li ma kienx jeżisti titolu ta' kirja. B'danakollu, din hija biss waħda mir-raġunijiet li straħ fuqhom il-Bord, u biha u mingħajrha xorta waħda kien jasal għall-istess konklużjoni.

L-appellanti jikkritikaw lill-Bord talli ma mexiex mal-iter proċedurali solitu u stabbilit bil-prattika u bil-liġi rigward il-fattur tal-bżonn, imma ddelibera fir-rigward b'mod illoġiku u konfużjonarju. Din il-Qorti hi tal-fehma li f'dan il-każ li

jgħodd huwa biss l-ewwel stadju tal-iter proċedurali u ċjoe` l-prova tal-bżonn da parti ta' sid il-kera, billi l-Bord qal li ma ngħatatx prova tal-bżonn. Stabbilit mill-Bord in-nuqqas ta' din il-prova, kull konsiderazzjoni oħra kienet **ghal kollox superfluwa**. F'dan il-kuntest, kwalunkwe infiħ tal-entita` tal-ġid tal-intimati u minimizzar tal-ġid tar-rikorrenti ma jbiddel xejn mill-korrettezza tas-sentenza tal-Bord. Il-ġid tal-intimati seta' kien ikun determinanti li kieku l-Bord iddetermina li r-rikorrenti ppruvaw il-bżonn tagħhom u konsegwentement għadda għall-fażijiet sussegwenti tal-iter proċedurali msemmi mir-rikorrenti fir-rikors tal-appell tagħhom.

Ir-raġuni li tat ir-rikorrenti Maria Lourdes Sciberras għalfejn trid tieħu lura l-pussess tal-għalqa hu:

"... biex jahdimha t-tifel tiegħi Nicholas, biex izid l-introjtu peress li għandu ħafna dejn x'iħallas mal-bank" (fol. 19).

L-ewwel ma kellhom jaghmlu sidien il-kera kien li jissostanzjaw li Nicholas Sciberras għandu ħafna dejn x'iħallas mal-bank. Il-ġurisprudenza tikkonferma li 'l bżonn irid ikun ġenwin u in *buona fede* u mhux skuża biex sid il-kera jipprova jieħu lura l-pussess tar-raba'. Il-qorti tosserva kif f'dan il-każ ir-rikorrenti:

i. Ma ħarrkux bhala xhud lil rappreżentant tal-bank li miegħu għandu d-dejn. Kull ma sar kien li fil-kawża 5/2008 fl-istess ismijiet deċiża llum, wara li kienu diġa għalqu l-provi tagħhom, ippreżentaw ument dwar id-dejn. M'hemmx tagħrif dwar it-tip ta' faċilita u meta ttieħdet.
ii. Ma ppreżentawx dokumenti li juru x'salarju għandu Nicholas Sciberras mill-impieg ma' GFI Software Development Ltd.
iii. Mill-atti tal-kawża 5/2008 irriżulta li Nicholas Sciberras akkwista proprjetajiet fid-9 ta' Marzu 2004, 20 ta' Ottubru 2005 u 27 ta' Marzu 2007 (fol. 118-122). L-akkwist tal-20 ta' Ottubru 2005 kien ta' dar bi prezz ta' Lm180,000.

Fir-rikors tal-appell intqal: *"L-impjieg tiegħu, li l-Bord sejjaħlu reditiżju, mhux biżżejjed biex hu jkun jista' jħallas lura d-dejn li għandu"*. Pero' dan mhux biżżejjed. Il-qorti ma tarax kif il-Bord seta' qatt jasal ghal konklużjoni li saret prova tal-bżonn mingħajr ma ngħatat prova **ċara** u **ċerta** tal-ammont tad-dejn, tat-*terms of payment* u tas-salarju li ghandu Nicholas Sciberras. Provi li huma essenżjali. Inoltre, Nicholas Sciberras stess xehed li hu jgħix m'ommu u għalhekk m'għandux spejjeż (fol. 60). Dan apparti li mill-provi rriżulta li Nicholas Sciberras hu sid ta' mill-inqas tliet proprjetajiet, in kwantu ma tressqitx prova li ddisponsa minnhom u li waħda mill-proprjetajiet xtara fl-2005 ghall-prezz ta' Lm180,000. Fatt li jagħti lill-qorti x'tifhem li min jidħol ghall-investiment bħal dak, f'eta' ta' xi 25 sena, jagħmel hekk għaliex għandu l-meżżi. Inoltre, omm Nicholas Sciberras ghandha raba' oħra fil-pussess taghħa li huma tagħħa. Fis-seduta tat-23 ta' Marzu 2011, Nicholas Sciberras qal li hemm disat itmiem li *"huma franki"*,

għalkemm ħu r-rikorrenti (Nicholas Vassallo) ta x'jifhem li kellha ħafna iktar raba' (fol. 61). Ma ngħatat l-ebda spjegazzjoni għalfejn parti mir-raba' ma ngħatatx lil Nicholas Sciberras jekk verament irid iżid l-introjtu biex jaqta' d-dejn. F'kull każ il-qorti mhi konvinta xejn li r-raġuni li ngħatat hi ġenwina meta tqies li ma tressqet l-ebda prova li r-rikorrent Nicholas Sciberras mill-qliegh li għandu qiegħed ikollu diffikulta' biex iħallas il-pagamenti tad-dejn li għandu mal-APS Bank plc.

Il-qorti m'għandha l-ebda dubju li fuq il-provi li ressqu r-rikorrenti, il-Bord kellu kull dritt li jikkonkludi li r-rikorrenti ma tawx prova tal-bżonn. Il-qorti temmen li r-raġuni li ngħatat għalfejn sidien il-kera jridu jieħdu lura r-raba', m'hijiex ġenwina u pjuttost taraha bħala manuvra biex dak li r-rikorrenti Maria Lourdes Sciberras ma rnexxilhiex takkwista bil-kawża 104/88, tieħdu billi tinqeda bit-tifel tagħħa Nicholas Sciberras b'dawn il-proċeduri. Manuvrar li żgur mhux ser isib konfort minn awtorita' ġudizzjarja.

Fir-rikors tal-appell ir-rikorrenti ntilfu wkoll f'argumenti rrilevanti. Hekk per eżempju:

1. Li l-Bord kellu jeżamina b'mod oġġettiv il-ħtiġijiet tal-inkwilini għall għixien tiegħu, il-meżżi li għandu u dħul mir-raba'. Il-qorti ma taqbilx. Ladarba l-Bord ikkonkluda li r-rikorrenti ma tawx prova tal-bżonn, il-kwistjoni tieqaf hemm. L-iter proċedurali li kellu jigi segwit hu kif spjegat minn din il-qorti fil-kawza **Jane Calleja et vs Francesco Calleja et** tad-6 ta' Ottubru 2000, fejn intqal li l-ewwel prova li kellha ssir *"qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera"*, kienet li sid ir-raba' jeħtieġ ir-raba' ghal skop agrikolu għaliħ jew membru tal-familja. Ladarba l-Bord ma kienx sodisfatt li saret tali prova, konklużjoni li fil-fehma tal-qorti kienet ġustifikata, allura falliet il-kawżali li s-sid għandu bżonn ir-raba'. F'dak l-istadju kien superfluwu li l-Bord jghaddi biex jindaga jekk ir-raba' kien fonti mportanti ta' l-għajxien tal-inkwilin u l-eżami komparattiv tal-*hardship*.

2. Li ma kienx veru li l-kuntratt ta' *datio in solutum*, li bih ir-rikorrenti akkwistat ir-raba' oġġett tal-kawża, kien sar għaxart ijiem qabel il-mewt ta' missierha (fol. 10). F'dan ir-rigward ippreżentat kopja ta' testment li kien għamel missierha. Prova li semmai kellha ssir quddiem il-Bord, u f'kull każ ma timpinġi xejn fuq il-kawża.

Għal dak li jirrigwarda l-kawżali dwar l-allegat ħsarat li hemm fir-raba' mqabbla, ir-rikorrenti ppreżentaw rapport tal-perit Joseph Ellul Vincenti (fol. 22 *et seq*). Ħsarat li prinċipalment jinsabu f'razzett. Jissemma wkoll ħajt tas-sejjiegħ li hemm mat-triq li m'għandu x'jaqsam xejn mal-għalqa oġġett tal-kawża ġialadarba mill-pjanta hu evidenti li m'għandhiex faċċata fuq it-triq li tidher fl-ewwel ritratt a fol. 32. Pero' m'hemmx prova li dawn l-ambjenti huma komprizi fil-kirja li ghandhom l-intimati, minkejja li fir-rapport tal-perit Ellul Vincenti jingħad li *"... parti mir-razzett kienu ġew imqabbla lil terzi..."* (fol. 24). Dikjarazzjoni li m'għandhiex valur

probatorju in kwantu l-perit Ellul Vincenti gie nkarigat mir-rikorrenti biex jirrelata dwar ħsarat u ma ddikjarax kif jaf li r-razzett hu mqabbel. Probabilment il-perit ibbaża din id-dikjarazzjoni fuq dak li qalulu r-rikorrenti. Fis-sentenza tal-Prim'Awla tad-9 ta' Jannar 2008 fil-kawza **Joseph Sciberras et vs John Vassallo** (104/88FS), ma jissemmiex li l-kirja tinkludi r-razzett li hu koproprjeta ma' terżi. L-istess fir-riċevuti tal-qbiela ma jissemmiex razzett. Lanqas m'hemm prova li dan ir-razzett qatt intuża mill-inkwilin. Hekk ukoll fl-iskrittura li saret f'Dicembru 1980 (fol. 7) ma jissemmiex bini iżda raba'. L-intimata Kalcedonia Vassallo xehedet: *"Illi ibni u żewġhi qatt ma kellhom id-dritt li jieħdu dan ir-razzett taħt idejhom….."* (fol. 70). Fir-rigward ta' dak li jidher fit-tieni ritratt Dok. JEV/3 a fol. 32 u ritratti Dok. JEV/4 a fol. 33, il-qorti tosserva li dak li jidher hi siġra tal-bajtar tax-xewk li ghandha bżonn żabra sew. Ma tidhirx xi entita' ta' ħsara fil-hajt tas-sejjieġħ li tiġġustifika talba ghar-ripreża tar-raba' minħabba hsara. L-istess japplika fir-rigward tas-siġra li tidher fit-tieni ritratt a fol. 23 li m'hemmx prova li tpoggiet hemm mill-inkwilin. Għalkemm fir-rapport tal-perit Ellul Vincenti jingħad li s-siġra *"… gja għamlet ħafna hsara lill-ġibja taħtha"* (fol. 22), m'hemm l-ebda spjegazzjoni ta' x'inhi l-ħsara u kif ġie kkonstatat. Fl-aħħarnett fir-rikors promotur issemma wkoll caqlieq ta' qsami, dwar liema allegazzjoni m'hemmx provi.

Għar-raġunijiet mogħtija tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.