23 ta' Frar, 1996

Imhallef:-

Onor Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Mudesta Borg *et*

versus

Joseph Muscat

Qbiela - Mezzadria - Bord dwar il-Kontroll dwar it-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba'

L-atturi aġixxew biex jirkupraw raba'. Ġiet miċħuda anke mill-Qorti ta' l-Appell eċċezzjoni ta' inkompetenza tal-Qorti ordinarja favur Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'; kien ikun kompetenti dak il-Bord u mhux l-Ewwel Qorti kieku rriżulta, almenu prima facie, *illi l-konvenut kellu titolu ta' qbiela.*

Il-Qorti ta' l-Appell ċaħdet l-eċċezzjoni tal-konvenut illi kellu oriġinarjament titolu ta' qbiela li sussegwentement saret mezzadria u kkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti in kwantu ordnat l-iżgumbrament.

Il-Qorti:-

Dan huwa appell mis-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) tad-19 ta' Lulju, 1995, fil-kawża bl-ismijiet premessi liema sentenza taqra kif ġej:

"Rat l-avviż ippreżentat mill-atturi fis-6 ta' Marzu, 1991 fejn talbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenut biex fi żmien qasir u perentorju li jiġi *lill-konvenut prefiss minn din il-Qorti jiżgombra* mir-raba' "Ta' Sqaq iż-Żiemel", Ħal Qormi ta' ċirka seba' tumoli; mir-raba' "Tal-Mitħna" f'Mill Street, Ħal Qormi ta' ċirka erba' tumoli u nofs; mir-raba' "Fuq tal-Blat", Ħal Qormi, ta' ċirka tliet tumnejn u nofs; u mir-raba' "Tal-Ħandaq", Ħal Qormi, ta' ċirka tliet tumoli u nofs, billi l-konvenut qed jokkupa dawn ir-raba' fuq imsemmija mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Bl-ispejjeż kompriżi dik ta' l-ittra interpellatorja tat-22 ta' Ottubru, 1990, kontra l-konvenut li ġie inġunt għas-subizzjoni;

Għal skopijiet ta' kompetenza jiġi *ddikjarat illi l-valur* lokatizzju komplessivament ma jeċċedix Lm50 *per annum*;

Rat l-eċċezzjonijiet ippreżentata mill-konvenut fil-11 ta' April, 1991 fejn eċċepixxa preliminarjament l-inkompetenza ta' din il-Qorti *rationae materiae* stante illi l-konenut dejjem ħallsu kera;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat l-eċċezzjoni ulterjuri ssollevata mill-konvenut fis-seduta tat-13 ta' April, 1992 fejn eċċepixxa l-inkompetenza *rationae valoris* stante li l-valur lokatizzju jeċċedi s-somma indikata fl-avviż;

Rat in-nomina tal-perit espert AIC Renato Laferla sabiex jagħti stima tal-valur lokatizzju ta' l-artijiet in kwistjoni permezz tad-digriet tat-13 ta' April, 1992;

Rat in-nomina ta' Dr. Tonio Mallia, Maġistrat Supplenti, sabiex jisma' lil Mudesta Borg permezz tad-digriet tat-8 ta' Ottubru, 1991;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Laferla maħlufa skon il-liġi fit-3 ta' Lulju, 1992;

Rat ir-rikors ta' Georgina, Catherine, Mary Josephine Saydon, Joan Mary u Saviour Darmanin li biha talbu li l-ġudizzju jiġu trasfuż f'isimhom stante l-mewt ta' Mudesta Borg fil-mori tal-kawża pprezentat fit-30 ta' Mejju, 1995;

Rat ir-risposta tal-konvenut tal-21 ta' Ġunju, 1995;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-12 ta' Lulju, 1995 li biha laqgħet it-talba tar-rikorrenti;

Semgħet ix-xhieda bil-ġurament;

Rat id-dokumenti esebiti l-atti kollha tal-każ;

Semgħet it-trattazzjoni ta' l-atturi;

Rat illi l-konvenut naqas illi jipprezenta nota ta'

osservazzjonijiet, għalkemm din *il-Qorti tagħtu diversi* opportunitajiet biex jagħmel dan (ara l-verbal tas-16 ta' Diċembru, 1993 u dak ta' l-10 ta' Marzu, 1994);

Ikkunsidrat:

Din il-kawża tirrigwarda talba ta' l-atturi sabiex il-konvenut jiġi żgumbrat mid-diversi għelieqi msemmija fl-avviż;

L-attur isostni illi l-artijiet in kwistjoni kienu jappartjenu lil Giuseppi Borg, Mudesta Borg u omm l-atturi u li kienet tinħadem minn Giuseppi Borg, *illum mejjet. Skond ix-xhieda ta' Mudesta* Borg (ara fol. 15-17). Meta Giuseppi Borg kien xjaħ u ma felaħx jaħdem ir-raba' aktar kien ippermetta lill-konvenut jaħdimhom, u dana bla ħlas ta' xejn sabiex "meta jridhom jeħodhom *lura*";

Issostni illi Giuseppi Borg qatt ma rċieva flus għal dan ir-raba' u lanqas prodott li pero', darba xtara xkora patata mingħand il-konvenut;

Issostni illi Giuseppi Borg kien iżomm ktieb ta' kiri u ċnus u kien niżżel kollox imbgħad jaqsam magħha. Tgħid illi hija qatt ma rċeviet xejn *mingħand ħuha* għar-rigward *din ir-raba' u dan il-*għaliex huwa qatt ma rċeva xejn mingħand il-konvenut;

Issostni illi Giuseppi Borg kien ippermetta lill-konvenut jaħdem l-għelieqi, meritu tal-kawża stante li kien beża' li l-gvern jeħodhomlu jekk iħallihom żdingati;

Is-sustanza ta' din ix-xhieda ġiet ikkorroborata pjenament minn Saviour Darmanin (ara xhieda a fol. 19 *et seq*) u Giovanna

Darmanin (ara xhieda a fol.24);

Ix-xhieda ta' Josephine Saydon a fol. 55 *et seq* hija sinifikattiva fis-sens illi hija kienet tieħu ħsieb li toħroġ l-irċevuti fuq ir-raba' u tgħid illi *qatt ma rrilaxxat riċevuti lill-konvenut*;

Georgina Saydon apparti li tikkonferma il-ftehim li kien hemm bejn il-konvenut u Giuseppi Borg u ssostni illi Mudesta Borg kienet tixtri l-prodott mingħand il-konvenut. Mix-xhieda ta' Anthony Borg rappreżentant tad-dipartiment ta' l-agrikoltura, jirriżulta illi r-raba' kollu in kontestazzjoni kien irreġistrat f'isem Giuseppi Borg u mhux f'isem il-konvenut (ara xhieda a fol. 51-53);

Illi fl-affidavit tiegħu a fol. 26, il-konvenut min-naħa l-oħra, jikkontendi illi Giuseppi Borg kien tah ir-raba' meritu tal-kawża bi *qbiela u li kien iħallas Lm60 fis-sena u dan għalkemm ma kien* hemm xejn bil-miktub. Jgħid li wara xi snin Giuseppi Borg ma riedx aktar flus u l-konvenut beda jħallas bil-prodott. Sussegwentement, meta miet Giuseppi Borg, Mudesta Borg ma aċċettatx prodott mill-konvenut għax bdiet tibża' min-neputijiet. Il-konvenut isostni illi meta kien jgħaddi l-qbiela lil Giuseppi Borg huwa kien jgħid lil martu b'dan u ġieli ħa t-tifel tiegħu;

Illi pero' meta xehed quddiem din il-Qorti (ara fol. 61-64), il-konvenut qal li huwa ħallas qbiela ta' tliet snin u ċjoe' kien ħallas Lm100 u xi prodott;

Mistoqsi jgħid kif ma semmiehx dan l-ammont fl-affidavit tiegħu, jirrispondi "qbiżtha". Sussegwentement, jgħid illi nesa eżatt kemm kien iħallas lil Giuseppi Borg. Mistoqsi di nuovo jekk ħallas Lm60 bil-quddiem jirrispondi illi mhux eżatt, li ħallas f'nhar Santa

Marija;

Meta reġa' ġie mistoqsi jgħid jekk ħallas tliet pagamenti ta' Lm60 fi tliet snin, jekk kien sar pagament wieħed f'daqqa, jirrispondi illi "mal-ewwel kif jiena qbadt naħdem ir-raba' qbadt intih il-prodott";

Ix-xhieda ta' Mary Muscat, mart il-konvenut, fl-affidavit tagħha a fol. 42, din issostni illi l-artijiet in kwistjoni kienu mqabbla għand żewġha u li tagħhom kien iħallas Lm60 fis-sena. Illi sussegwentement Borg ma riedx aktar flus stante li l-konvenut kien jgħaddilu l-prodott. Tgħid illi wara li miet Borg il-konvenut kien jgħaddi xi prodott lil Mudesta Borg pero' din ma aċċettatx;

Fix-xhieda tagħha quddiem din il-Qorti (ara fol. 74 *et seq*) Mary Muscat issostni illi żewġha kien iħallas Lm60 lil Giuseppi Borg u dana skond ma kien jgħidilha żewġha l-konvenut, pero', ma tiftakarx meta kien isir dan il-ħlas. Tgħid illi sussegwentement Giuseppi Borg ma riedx aktar flus stante illi l-konvenut kien jgħaddilu l-prodott u li dan sar xi sentejn qabel ma miet Giuseppi Borg;

Emanuel Muscat, fl-affidavit tiegħu, a fol. 40, isostni illi missieru kien iħallas lil Giuseppi Borg il-qbiela fuq l-artijiet u għaddielu l-prodott bħala rikonoxximent. Jgħid illi ġieli mar ma' missieru meta sar il-ħlas. Jgħid illi "dan ix-xiħ Borg kien ħabib ħafna tal-papa' u n-nanniet tagħna, tant illi meta kien jirċievi l-prodotti ma riedx aktar qbiela, pero' baqa' jieħu l-prodotti". Fix-xhieda tiegħu quddiem din il-Qorti a fol. 71, jikkonferma l-ħlas ta' Lm60 fi qbiela pero', jgħid li dan jafu għax kien jgħidlu missieru mhux għax kien qatt għadd il-flus. Ma jafx jekk missieru qatt talabx

lil Giuseppi Borg għar-riċevuta għalkemm jidher minn dak li qal a fol. 72-73 li jaf sewwa s-sinifikat ta' riċevuta;

Ikkunsidrat:

Qabel ma tidħol fil-meritu, din il-Qorti *trid tindirizza* l-kwistjoni ta' natura preliminari li qajjem il-konvenut u ċjoe` l-kompetenza ta' din il-Qorti *rationae valoris* u *rationae materiae.* Għar-rigward ta' l-ewwel kwistjoni jidher, mir-relazzjoni tal-Perit Laferla a fol. 34 *et seq*, illi l-valur lokatizzju tar-raba` kollha in kontestazzjoni jammonta għal Lm39.50. Għaldaqstant, din il-Qorti qiegħda tirrespinġi l-eċċezzjoni tal-konvenut;

Illi għar-rigward tat-tieni kwistjoni, u ċjoe` dik *rationae materiae*, din il-Qorti hija sodisfatta mix-xhieda ta' Mudesta Borg għar-rigward il-provenjenza tar-raba` in kwistjoni;

Illi kieku dan ma ssodisfax lill-konvenut kien imissu fetaħ kawża oħra quddiem il-Qorti kompetenti u talab lil din il-Qorti tissospendi sakemm tiġi deċiża dik il-kawża. L-eċċezzjoni tal-konvenut waħedha ma ssarraf f'xejn altru in tattika delitorja da parti tiegħu;

Illi għalhekk din il-Qorti qiegħda tirrespinġi l-eċċezzjoni tal-konvenut;

Fil-meritu din il-Qorti, wara li għamlet apprezzament tax-xhieda kollha f'dan il-każ, ma tistax ma tasalx għall-konklużjoni illi l-versjoni li taw l-atturi hija dik il-verjuri. Dan qed jintqal wara li din il-Qorti kellha l-opportunita` li tosserva l-aġir tagħhom fil-pedana tax-xhieda u rat il-ġenwinita` u l-korrettezza li biha xehdu;

Xehdu b'certezza, bla ekwivoċi u kkolloboraw din ix-xhieda kull wieħed mill-parti li jaf hu biex b'hekk ix-xhieda ma kinitx *rehearsed* imma ħarġu spunti diversi li taw ir-riflessjoni ta' l-istorja kollha u ċjoe` li Giuseppi Borg, meta ma felaħx aktar għall-ħidma ta' l-art, ippermetta lill-konvenut jaħdimha mingħajr flus jew konsiderazzjoni xort'oħra ħalli meta jrid ikun jista' jeħodha lura. Għamel dan għax beża' li l-Gvern jeħodhielu l-art jekk iħalliha żdingata;

Il-Qorti mbagħad kienet irrinfaċċjata bix-xhieda tal-konvenut li l-ewwel għażel li jixhed hu u l-familja tiegħu b'affidavit;

Illi, pero`, meta xehed *viva voce* din il-Qorti kellha l-opportunita` tara kif il-konvenut biddel il-versjoni tiegħu almenu tliet darbiet fuq il-punt l-aktar kruċjali ta' din il-kawża u ċjoe` l-*cosi dett* "ħlas ta' qbiela";

L-ewwel xehed li ħallas Lm60 kull sena għal xi tliet snin, imbagħad li ħallas f'pagament wieħed ta' Lm100, tliet snin qbiela - imbagħad qal li nesa u meta ppressat b'aktar domandi skarta dawn kollha billi qal li mill-bidu kien iħallas bil-prodott;

Jidher ċar pero` mix-xhieda ta' martu u ibnu illi meta beda jħallas bil-prodott, Giuseppi Borg ma aċċettax aktar flus!

Illi apparti l-inkonsistenza gwappi li hemm fix-xhieda tal-konvenut, din il-Qorti kellha l-opportunita` tavalwa l-aġir tiegħu fil-pedana tax-xhieda u għandha konvinċiment legali u morali li l-konvenut ma kienx qed jgħid il-verita`;

Illi għal dawn il-motivi l-Qorti tirrespinġi l-eċċezzjonijiet tal-

konvenut, tilqa' t-talbiet attriċi u tikkundanna lill-konvenut jiżgombra mir-raba' msemmija fl-avviż sal-15 ta' Awissu, 1995 u dana stante illi m'għandux titolu validu skond il-liġi biex jokkupahom. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut";

Minn din is-sentenza appella l-konvenut Joseph Muscat permezz ta' *petizzjoni ppreżentata fis-27 ta' Lulju, 1995, li biha* talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza minnu appellata u tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu u konsegwentement tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż;

L-atturi appellati ppreżentaw risposta għall-appell tal-konvenut fit-2 ta' Awissu, 1995 u ssottomettew li r-raġunijiet tagħhom għala l-appell tiegħu għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat;

Fl-ewwel nett jingħad illi l-konvenuti kellhom eċċezzjoni tan-nullita' tan-nota u l-petizzjoni ta' l-appell tal-konvenut, pero', din ġiet irtirata fis-seduta ta' qabel din. Għalhekk l-appell jista' jiġi deċiż fil-meritu;

Qabel xejn, din il-Qorti ser telimina aggravju ta' l-appell li evidentement, kif ser jiġi spjegat, ma jmissu tqajjem qatt mill-appellant. L-appellant *inter alia* jissottometti, bħala punt ta' dritt, illi l-kawża odjerna mhi xejn ħlief l-*actio rei vindicatoria* u għalhekk l-atturi f'tali azzjoni, qabel xejn, kellhom *jippruvaw it-titolu*

tagħhom bl-aktar mod sod qabel ma tista' tirnexxi l-azzjoni tagħhom;

Illi frankament din il-Qorti ma tistax tifhem kif din l-istanza setgħet jew tista' b'xi mod tiġi kkunsidrata bħala azzjoni *rei vindicatoria* meta hija sempliċement kawża għall-iżgumbrament tal-konvenut minn terren minħabba allegazzjoni ta' nuqqas assolut ta' titolu biex ikun jista' jokkupa l-istess terren;

Infatti, kif sewwa ġie sottomess mill-appellati, l-uniku titolu illi l-konvenut appellant ivvanta *li għandu kien dak ta' qbiela u ta'* xejn aktar li fl-ebda mod ma jbiddel il-fattispeċi u l-karatteristiċi ta' l-azzjoni li ġiet intavolata, li fis-sempliċita` tagħha, hi dik li hi;

L-appellant jissottometti ukoll illi l-Ewwel Qorti ma kellhiex raġun tiċħadlu l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza *rationae materiae* u jsostni illi l-forum kompetenti kien il-Bord tal-Qbiela li proprjament ma jissejjaħx hekk imma jissejjaħ il-Bord dwar it-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba`. Anke dan l-aggravju ma jimmeritax xi konsiderazzjonijiet speċjali. Infatti, kien ikun kompetenti dak il-Bord u mhux l-Ewwel Qorti kieku rriżulta almenu *prima facie*, illi l-konvenut appellant kellu titolu ta' qbiela. Pero`, *il-vertenza kollha ovvjament kienet* tirrisolvi ruħha l-ewwel u qabel kollox, qabel ma seta' jiġi ddikjarat kompetenti l-Bord imsemmi dwar jekk kinitx valida l-pretiża ta' l-atturi li l-konvenut qed jokkupa l-fond bla titolu jew le;

Kwantu jirrigwarda l-allegazzjoni jew is-sottomissjoni ta' l-appellant illi l-atturi kienu fid-dover illi jagħmlu prova tat-titolu tagħhom, din bħala eċċezzjoni rrisolviet ruħha appena l-Ewwel Qorti ġiet sodisfatta mill-prova illi saret u sakemm ma nġibitx kontestazzjoni, almenu *prima facie*, li dik il-prova ma kinitx

attendibbli, il-mod kif *iddeċidiet* l-Ewwel Qorti *ma jistax jiġi* ċċensurat minn din il-Qorti f'dan l-istadju;

L-aħħar aggravju ta' l-appellant jirrigwarda l-valutazzjoni li l-Qorti għamlet tal-provi mressqa quddiemha. Essenzjalment huwa jsostni li l-provi li ġab hu kienu suffiċjenti biex jipprova li hu kien iħallas qbiela lil Giuseppi Borg u li wara ċertu żmien minflok qbiela kien *iħallsu bi prodott u li* kien hemm mezzadria li, skond hu, tekwivali għal qbiela. Huwa jikkritika ukoll lill-Ewwel Qorti għall-mod kif, minħabba xi diverġenzi żgħar li rriżultaw fix-xhieda tal-konvenut u tal-persuni prodotti minnu, twasslet għall-konklużjoni li t-teżi tiegħu ma kinitx attendibbli;

Illi apparti l-*punt* li l-*mezzadria ma tistax tiġi* ekwiparata *għall*-qbiela, jiġi osservat illi mill-provi illi ġew mismugħa m'hemm xejn x'jindika li kien hemm mezzadria bejn Giuseppi Borg u s-suċċessuri tiegħu u l-konvenut, kif lanqas ma hemm x'jindika li l-valutazzjoni li għamlet l-Ewwel Onorabbli Qorti illi tagħti affidament aktar lix-xhieda ta' l-atturi milli dik tal-konvenut għandha tiġi b'xi mod iddisturbata. Effettivament, din il-Qorti stess wara li eżaminat il-provi, ttendi li taqbel ma' l-istess valutazzjoni li qed tagħmel tagħha u konsegwentement ser tgħaddi biex tiċħad l-appell peress illi ma jidhirx li hemm bażi fuq x'hiex jista', anke remotament, *jintlaqa'*;

Għal dawn il-motivi, *tiċħad* l-appell u *tikkonferma* s-sentenza appellata. B'dan illi ż-żmien illi fih il-konvenut għandu jiżgombra mir-raba' msemmi għandu jkun ta' mhux aktar minn xahrejn mil-lum. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jkunu a kariku tal-konvenut

appellant.