QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 28 ta' April 2017

Numru 6

Rikors numru 120/08 JRM

Marianna Calleja

v.

Emmanuel Calleja

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici Marianna Calleja, tas-6 ta' Frar, 2008 fejn gie premess hekk:

> "1. Illi l-esponenti ghandha l-kirja tar-razzett numru tlieta (3), Calleja Farm, fl-Ghallies, limiti tan-Naxxar.
>
> "2. Illi l-intimat Emanuel Calleja, illi jigi t-tifel tal-esponenti, qieghed jokkupa dan ir-razzett minghajr il-kunsens jew l-awtorita' taghha.
>
> "3. Illi l-esponenti ghandha kull interess biex terga' tigi ntegrata fil-pussess ta' dan ir-razzett.

"4. Illi l-esponenti taf personalment bil-fatti kollha.

"Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, jghid ghalhekk l-intimat ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

"1. Tiddikjara illi l-intimat qieghed jokkupa illegalment u minghajr il-kunsens u l-awtorita' tal-esponenti, detentrici tal-kirja, tar-razzett numru tlieta (3), Calleja Farm, fl-Ghallies, limiti tan-Naxxar;

"2. Tordna lill-intimat jizgombra dan ir-razzett u jirritornah lill-esponenti fl-istat pristinu tieghu u dan fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa dina l-Onorabbli Qorti;

"Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt sabiex jidher in subizzjoni".

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenut Emmanuel Calleja pprezentata fis-6 ta' Novembru, 2009, li permezz taghha kien eccepit:

"**1. ILLI** fl-ewwel lok r-rikorrenti trid tipprova t-titolu minnha vantat u dana skond id-dispost tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta;

"**2. ILLI** fit-tieni lok l-esponenti ma ghandu bzonn l-ebda kunsens da parti tar-rikorrenti stante li fid-dritt lilu spettanti jemani mill-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi kien u ghadu jrabbi l-bhejjem ma missieru u issa wahdu fil-fond mertu ta' din l-istanza;

"**3. ILLI** r-rikorrenti qatt ma kellha pussess lanqas formali tal-fond mertu tal-kawza odjerna peress illi r-rkorrenti u d-defunt zewgha missier l-esponenti kienu ilhom *de facto* separati mit-tmeninijiet;

"**4. ILLI** ghalhekk it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez".

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-5 ta' Ottubru, 2015, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi filwaqt illi cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut peress li ma kienux misthoqqa fil-fatt u fid-dritt, laqghet l-ewwel talba attrici fil-mertu, billi sabet illi l-konvenut ma kellu ebda titolu tajjeb biex jibqa' jzomm f'idejh ir-razzett maghruf bhala "Calleja Farm",

numru 3, f'Tal-Ghallies, fil-limiti tan-Naxxar, kontra r-rieda tal-attrici bhala l-kerrej maghrufa tal-istess razzett, kif ukoll laqghet it-tieni talba attrici limitatament billi ordnat lill-konvenut sabiex johrog mill-imsemmi razzett fi zmien tletin jum mid-data tas-sentenza u li jrodd lura bla xkiel, fl-istat li jinsab fih illum. Dan bl-ispejjez tal-kawza kontra l-istess konvenut.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha, wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi din hija azzjoni ta' żgumbrament minn fond minħabba nuqqas ta' titolu. L-attriċi tgħid li hija wirtet il-kirja ta' razzett li żewġha kien kera mingħand il-Gvern matul iż-żwieġ tagħhom u trid li binha l-imħarrek jitlaq mill-imsemmi razzett li żamm għalih waħdu wara li miet missieru u li jroddulha fl-istat oriġinali li kien fih;
>
> "Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek laqa' billi qal li ommu l-attriċi jmissha tipprova t-titolu tagħha u dan għall-finijiet tal-Kapitolu 69 jew tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Żied jgħid li huwa ma jeħtieġ l-ebda kunsens min-naħa tal-attriċi għaliex il-jedd tiegħu li jżomm ir-razzett f'idejh ġej bis-saħħa tal-liġi (id-dispożizzjonijiet tal-Kap 199) u dan billi hu kien ilu żmien irabbi l-bhejjem fl-istess razzett sa minn meta kien għadu ħaj missieru u hekk baqa' jagħmel wara l-mewt tal-istess missieru. Ċaħad li ommu l-attriċi għandha xi jedd fuq ir-razzett ladarba hi u żewġha kienu mifrudin fil-fatt għal bosta snin u għalhekk it-talbiet tagħha ma jmisshomx jintlaqgħu;
>
> "Illi l-fatti rilevanti li joħorġu mill-atti tal-kawża juru li l-attriċi tiġi omm l-imħarrek. F'Marzu tal-1976[1], żewġ l-attriċi, Ġużeppi Calleja, kien kera mingħand il-Kummissarju tal-Art medda art fil-limiti tal-Għargħur tal-kejl ta' madwar elf tmien mija u wieħed u għoxrin metru kwadru (1821m2) biex fuqha seta' jibni razzett għat-trobbija tat-tiġieġ, barrin u baqar, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet kollha hemm imfissra, fosthom bi ħlas ta' ħmistax-il lira Maltin (Lm 15)[2] kera fis-sena li titħallas kull sena bil quddiem. Flimkien mal-ftehim tal-kirja, l-kerrej intrabat ukoll li jibni l-imsemmi razzett skond il-kundizzjonijiet miftehma mal-istess

---
[1] Dok "MC1", f'paġġ. 9 – 12 tal-proċess
[2] Li jġibu €34.94 fi flus tal-lum

Kummissarju[3]. Din il-kirja saret biex tagħmel tajjeb għal razzett ieħor għat-trobbija tal-bhejjem li Calleja kellu fil-Kappara u li kien ittieħed mill-Gvern għat-twessigħ ta' triq[4];

"Illi żewġ l-attriċi kien ħaddiem tax-Xatt, iżda kien juża r-razzett biex fih irabbi l-baqar u l-barrin sal-qatla. L-imħarrek kien ukoll jaħdem ix-Xatt u jgħin lil missieru fir-razzett ukoll. Għal xi żmien, iben ieħor jismu Charles, kien rama jrabbi t-tiġieġ fl-imsemmi razzett wara li raġa' ġie lura mil-Libja[5], wara li kien ingħata xi self mingħand l-attriċi[6]. L-imħarrek huwa reġistrat mad-Dipartiment tal-Biedja bħala raħħal li jixtri l-bhejjem u jrabbihom sal-qatla fl-imsemmi razzett[7], iżda ma jirriżulta li għandu l-ebda permess fuq ismu jew liċenzi reġistrati mid-Dipartiment tal-Biedja[8];

"Illi żewġ l-attriċi miet intestat f'Marzu tal-2002. Wara talba li kienet saret mill-attriċi wara li ġie nieqes żewġha[9], d-Dipartiment tal-Artijiet bagħat jgħarrafha f'Novembru tal-2002[10], li kien qiegħed jagħrafha bħala l-kerrejja tal-art mikrija lil żewġha u ta' kulma nbena fuqha. Ir-riċevuti tal-ħlas tal-kera jinħarġu fuq isem l-attriċi[11]. F'dik is-sena, l-imħarrek ukoll kien qabbad avukat biex jitlob lid-Dipartiment jagħrfu bħala l-kerrej tar-razzett[12];

"Illi sadattant, bejn l-attriċi (u wliedha) u l-imħarrek bdew jinqalgħu l-kwestjonijiet għaliex, wara mewt il-missier, l-imħarrek għamel xi tibdil fil-binja u beda jżomm lil ħutu u 'l ommu milli jinqdew bir-razzett kif jixtiequ. Wara li kien romol, l-imħarrek kien beda jdaħħal mara fir-razzett u r-relazzjoni bejnha u familtu wkoll ma kenitx tajba. F'każ minnhom, meta l-attriċi sejħet lill-imħarrek imur ikellimha f'darha fil-Gżira u qaltlu biex jieħu 'l seħibtu f'daru tal-Mosta u joħroġ mir-razzett, tlewmu u ma kellmux lil xulxin aktar;

"Illi jidher li għal xi żmien ma trabbewx bhejjem fir-razzett wara li Charles Callejja waqaf mit-trobbija tat-tiġieġ u l-missier kien ġie nieqes[13]. L-imħarrek jgħid li wara mewt missieru hu baqa' jrabbi l-bhejjem fir-razzett;

"Illi f'xi żmien matul l-2007, l-attriċi ntebħet li l-imħarrek kien mar iħallas il-kera għall-art u l-Kummissarju tal-Artijiet ħariġlu riċevuta. Hija qabbdet avukat biex tipprotesta dwar dan mal-Kummissarju[14] u

---

[3] Dok "MC1", f'paġġ. 13 – 5 tal-proċess
[4] Affidavit tal-attriċi Dok "AB1", f'paġ. 21 tal-proċess
[5] Affidavit tiegħu Dok "AB3", f'paġ. 32 tal-proċess
[6] Xhieda tiegħu 8.6.2011, f'paġ. 157 tal-proċess
[7] Bin-numru R2024 u xhieda ta' Joseph Żammit 11.11.2010, f'paġ. 119 tal-proċess
[8] Xhieda ta' Reuben Montebello 5.5.2010, f'paġ. 95 tal-proċess
[9] Dok "MBA", f'paġ. 55 tal-proċess
[10] Dok "MC2", f'paġ. 16 tal-proċess
[11] Dokti "MC3" u "MC5" sa "MC7", f'paġġ. 17 – 9 u 25 – 7 tal-proċess
[12] Xhieda ta' Martin Bajada 16.2.2010, f'paġ. 62 tal-proċess
[13] Ara Dokti "AB2", "AB3", "AB4", f'paġġ. 30, 33, 36 tal-proċess
[14] Dok "MĊ4", f'paġ. 24 tal-proċess

minn dak inhar 'il quddiem ir-riċevuti reġgħu bdew jinħarġu kollha f'isimha;

"Illi f'Mejju tal-2007[15], l-attriċi bagħtet ittra bl-avukat lil binha l-imħarrek titolbu biex joħroġ mir-razzett u jagħtiha ċ-ċavetta. Fis-6 ta' Frar, 2008, infetħet din il-kawża;

"Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet legali marbutin mal-każ, jibda biex jingħad li din m'hijiex azzjoni ta' rivendika, imma waħda ta' żgumbrament fejn is-sid ta' ġid immobli (razzett) tgħid li l-imħarrek qiegħed iżomm dak il-ġid mingħajr ebda jedd. Min-naħa tiegħu, l-imħarrek ma jippretendix li l-ġid huwa tiegħu iżda jqis li għandu jedd għaż-żamma tar-razzett bi tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Att XVI tal-1967[16] minħabba li jgħid li kien hu li kien baqa' jħabrek ma' missieru fit-trobbija tal-bhejjem fl-imsemmi razzett sakemm missieru għalaq għajnejh, u għalhekk il-kirja għaddiet fuqu b'jedd qabel kull membru ieħor tal-familja tiegħu;

"Illi b'**kunsiderazzjoni preliminari**, il-Qorti temmen li għandha d-dubji tagħha kemm tabilħaqq l-attriċi, u wisq aktar l-imħarrek, jistgħu tassew isejsu l-jedd tagħhom fuq id-dispożizzjonijiet tal-imsemmi Att. Dan qiegħed jingħad għaliex il-kirja li l-Kummissarju tal-Art kien ta lil Ġużeppi Calleja (żewġ l-attriċi u missier l-imħarrek) kienet ta' art mogħxa (mfissra f'bosta mid-dokumenti mressqa bi prova bħala "*wasteland*") bil-għan speċifiku li jibni fuqha razzett u li l-kirja kellha l-għan waħdieni ta' trobbija tal-bhejjem. Il-kundizzjoni u l-għamla ta' l-art li fuqha ngħata l-kirja Ġużeppi Calleja jfissirha hekk ukoll xhud ieħor imressaq mill-imħarrek[17]. Art bħal din bilkemm tista' titqies bħala art agrikola għall-finijiet tal-Kap 199 u kif mifhuma mill-Qrati tagħna[18] fil-qafas tal-istess liġi. Meta kirja tkun dwar trobbija ta' bhejjem, ma jistax jingħad li tkun qbiela[19], liema rabta tirrigwarda użu u tkabbir ta' siġar, ħxejjex u wċuħ bħalhom u mhux użu jew attivita' "pastorali";

"Illi b'żieda ma' dan, mill-provi ħarġu sensiela ta' ċirkostanzi li jnisslu dubju serju dwar jekk l-imħarrek kienx tassew baqa' jrabbi bhejjem sal-qatla fl-imsemmi razzett matul ħajjet missieru u fil-waqt ta' mewtu u għas-snin kollha ta' wara bla waqfien[20]. X'aktarx, skond il-provi mressqa minnu wkoll, it-trobbija tal-bhejjem reġa' bdiha snin wara mewt missieru[21], f'liema każ ma jingħatalu l-ebda preferenza ta' titolu taħt il-liġi tal-1967, ukoll kieku din kellha tkun tgħodd għall-każ li għandna quddiemna;

---

15 Dok "MC8", f'paġ. 28 tal-proċess
16 L-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap 199)
17 Affidavit ta' Charles Xiberras 3.5.2010, f'paġ. 77 tal-proċess
18 Ara f'dan ir-rigward App.Inf. PS 4.5.2005 fil-kawża fl-ismijiet *Nicholas Jensen et vs Emanuel Galea*
19 App. Ċiv. 12.2.1992 fil-kawża fl-ismijiet *Licari noe vs Sammut* (Kollez. Vol: LXXVI.ii.220)
20 Ara x-xhieda ta' Joseph Żammit 11.11.2010, f'paġġ. 117 – 121 tal-proċess
21 Dokti "JZ1" sa "JŻ2", f'paġġ. 105 sa 111 tal-proċess

"Illi, f'kull każ, il-Qorti qiegħda tqis li l-kwestjoni tat-titolu jew tan-nuqqas ta' titolu fl-attriċi u fl-imħarrek trid tinbena fuq sisien oħrajn ta' dritt, kif sejjer jissemma aktar 'il quddiem;

"Illi, għal dak li jirrigwarda **kunsiderazzjonijiet ta' dritt fil-mertu**, tajjeb li wieħed jifhem x'ikun qiegħed jitfisser meta attur jixli lill-imħarrek li qiegħed iżomm jew jokkupa ġid bla ebda titolu. Din il-frażi tfisser li l-parti mħarrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli għall-post minnha miżmum[22]. Il-frażi "bla titolu" għandha titqies li legalment iġġib magħha għamla ta' okkupazzjoni li, sa mill-bidu nett tagħha, ma kinitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ittieħdet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-moħbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawża[23]. F'każ bħal dan, is-setgħa tal-qorti biex tisma' kawża bħal din tieqaf malli jirriżulta li l-imħarrek kellu tassew xi titolu fuqhiex iserraħ il-każ tiegħu[24];

"Illi, madankollu, l-prinċipji hawn fuq imsemmija għandhom jinftehmu f'sens limitat. Jiġifieri, l-qorti hija msejħa li tistħarreġ u tistabilixxi l-eżistenza ta' titolu tal-parti mħarrka fil-konfront tal-parti attriċi li trid tiżgumbraha. Ma huwiex biżżejjed, allura, li l-parti mħarrka tipprova li qiegħda żżomm fond bis-saħħa ta' xi relazzjoni ġuridika leġittima, hi x'inhi fil-konfront ta' xiħadd, hu min hu: il-parti mħarrka trid tipprova l-eżistenza ta' relazzjoni ġuridika li tagħtiha titolu fil-konfront tal-parti attriċi[25];

"Illi fejn attur jitlob it-tneħħija tal-parti mħarrka minn post fuq il-bażi li din tkun qiegħda iżżomm dak il-post bla ebda titolu, jaqa' fuq l-attur il-piż li jipprova dak li jallega. Dan ifisser li, f'kawża mibnija fuq il-kawżali tan-nuqqas ta' titolu, r-regola hija xorta waħda li l-piż jaqa' fuq min qiegħed jallega n-nuqqas ta' titolu skond ir-regola ġenerali tal-proċedura[26]. Iżda mbagħad hemm xi fatturi li jistgħu jxaqilbu dak il-piż[27]. Tqum ukoll il-kwestjoni dwar jekk l-attur jistax ikun mistenni li jipprova fatt negattiv jew non-fatt, u dan skond ir-regola "*negativa non sunt probanda*";

"Illi l-Qorti tifhem ukoll li jekk kemm-il darba l-parti mħarrka jseħħilha turi li f'xi żmien kellha tali jedd, ma jibqax aktar fis-setgħa ta' din il-Qorti biex tiddeċiedi jekk dak il-jedd intilefx jew jekk l-imħarrek jistħoqqlu jitneħħa mill-istess art minħabba ksur ta' xi rabta kuntrattwali. Dak huwa xogħol tat-tribunal kompetenti u mhux ta' din il-Qorti, li xogħolha f'kawża bħal din huwa biss li tqis jekk kemm-il

---

22 App.Inf. 12.8.1994 fil-kawża fl-ismijiet *Camilleri et vs Mifsud et* (Kollez. Vol: LXXVIII.iii.306)
23 App. Inf. 28.4.2004 fil-kawża fl-ismijiet *Joseph Paċe et vs Salvatore Attard et*
24 App. Inf. 2.8.1994 fil-kawża fl-ismijiet *Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo* (mhix pubblikata)
25 App. Ċiv. 30.3.2001 fil-kawża fl-ismijiet *Żammit vs Galea et noe* (Kollez. Vol: LXXXV.ii.171)
26 Art. 562 tal-Kap 12
27 App. Inf. 27.6.1953 fil-kawża fl-ismijiet *Żammit vs Ħili* (Kollez. Vol: XXXVII.i.577)

darba huwiex minnu jew le li l-pretensjoni tal-parti attriċi hijiex minnha[28];

"Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, l-attriċi ressqet provi tat-titolu li kellu żewġha għall-art u għar-razzett li bena fuqu. Mill-ftehim tal-kirja nnifsu, joħroġ li l-kirja kienet għal sena li tiġġedded b'sena sena. Ma tressqet l-ebda prova li sallum il-Gvern talab lura l-imsemmija art. Intwera tajjeb ukoll li s-sid tal-art (id-Dipartiment tal-Artijiet) għaraf lill-attriċi bħala l-kerrej wara mewt żewġha, minkejja t-tentattivi li seta' għamel l-imħarrek biex id-Dipartiment jagħraf lilu minflok. Fuq kollox, l-għarfien li ngħata lill-attriċi sa mill-2002 jidher li qiegħed jittenna darbtejn fis-sena bil-ħlas tal-kera u r-riċevuti dipartimentali maħruġa ma' kull ħlas;

"Illi, min-naħa tiegħu, l-imħarrek jgħid li għandu titolu ta' qbiela. Huwa jagħmel dan b'żewġ modi: l-ewwel billi jressaq l-argument li r-razzett kien id-dar fejn kien jgħammar missieru (sa ftit xhur qabel miet, meta, minħabba l-marda qerrieda li ħakmitu, mar iqatta' l-aħħar żmien fid-dar taż-żwieġ fil-Gżira); u t-tieni billi jargumenta li l-attriċi u missieru kienu mifruda "*de facto*" u li kien hu biss mill-familja kollha li baqa' jsefter fir-razzett u jżommu miexi;

"Illi l-Qorti diġa` wriet il-fehmiet tagħha għalfejn ma taqbilx li l-post huwa regolat bħala "art agrikola" taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, safejn l-argument tal-imħarrek u l-provi li pprova jressaq jippruvaw xi ħolqien ta' titolu f'dan ir-rigward bi preferenza fuq l-attriċi, il-Qorti ma ssibu bl-ebda mod mistħoqq. Għar-rigward tal-argument li missieru u l-attriċi ommu kienu nfirdu, dan lanqas ma jolqot tassew il-kwestjoni ta' dritt favurih, għaliex ma tressqet l-ebda prova li l-firda kienet waħda legali u f'kull każ jirriżulta li fl-aħħar xhur ta' ħajtu, missier l-imħarrek reġa' mar joqgħod ma' martu l-attriċi fid-dar tagħhom fil-Gżira. Fit-tielet lok, l-imħarrek lanqas ma jista' jistrieħ fuq il-fatt li r-razzett kien id-dar fejn jgħix missieru, u dan għaliex il-ftehim tal-kirja kien jagħmilha ċara li l-art ma kenitx ingħatat biex jittella' fuqha bini fejn wieħed jgħix, imma biss bini li jrid iservi ta' razzett għat-trobbija tal-bhejjem. Iċ-ċirkostanza li fiha missier l-attur kien imur jorqod fir-razzett ta' spiss ma kenitx dettata minn raġunijiet ta' għażla ħielsa li jistabilixxi fih id-dar fejn jgħix, imma mill-biżgħa li jekk ir-razzett jitħalla waħdu jinsterqu l-bhejjem u l-affarijiet minn ġewwa fih jew issir xi ħsara oħra. Jekk inhu hekk, ma jiswielu xejn l-imħarrek jgħid li r-razzett sar id-dar tar- residenza tiegħu sa mill-2005[29] meta romol u ma felaħx jibqa' joqgħod aktar fid-dar taż-żwieġ minħabba li l-post kien beda jumbrah. Bi tħaddim tar-regola tal-liġi[30], l-imħarrek ma seta' jagħmel l-ebda ħaġa li tibdel in-natura tal-kirja li kienet ingħatat lil missieru, l-aktar meta l-post ma kienx ingħata bħala dar fejn wieħed joqgħod, jew li joħloq xi titolu ġdid favurih b'dan il-mod. Dan kollu jingħad b'żieda mal-fatt li, sa minn xi tliet (3) snin

[28] App. Inf. 10.7.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Michael Caruana vs Emanuel Micallef*
[29] Affidavit tiegħu 3.5.2010, f'paġ. 79 tal-proċess
[30] Ara art. 2118 tal-Kap 16

qabel ma l-imħarrek romol, l-attriċi ommu kienet diġa ilha magħrufa bħala l-kerrej tal-art u tar-razzett minn sid l-art. Fl-aħħarnett, għalkemm l-imħarrek semma li huwa wkoll għandu riċevuti f'ismu li juru li sid l-art jagħrfu bħala l-kerrej tagħha, dawn baqa' ma ressaqhom qatt matul is-smigħ tal-kawża bi prova tajba favurih;
"Illi l-imħarrek lanqas ma wera lill-Qorti li huwa b'xi od ċessjonarju tal-jeddijiet li missieru seta' kellu fuq ir-razzett u wisq anqas seta' juri xi dispożizzjoni testamentarja favurih bi preferenza fuq ħaddieħor ladarba missieru jidher li miet intestat;

"Illi minn din il-ġabra ta' osservazzjonijiet u provi marbutin magħhom, joħroġ ċar biżżejjed li filwaqt li l-attriċi wriet li għandha titolu għar-razzett, l-imħarrek naqas li jagħmel dan fi grad tajjeb biżżejjed biex iwassal lill-Qorti biex taqbel miegħu;

"Illi ladarba l-Qorti qiegħda tasal għal din il-fehma, jiġi li l-**ewwel talba** attriċi jmissha titqies bħala waħda tajba u mistħoqqa għaliex ladarba ntwera li l-attriċi għandha titolu tajjeb fuq ir-razzett mertu tal-każ u l-imħarrek ma wera l-ebda titolu favurih għall-istess li jista' jeħodha kontra t-titolu tal-attriċi ommu, dan iġib li ż-żamma min-naħa tiegħu tar-razzett b'esklużjoni ta' kull ħaddieħor hija waħda abbużiva. Jidher ippruvat ukoll li din iż-żamma qiegħda ssir kontra r-rieda tal-attriċi;

"Illi għalhekk l-ewwel talba attriċi sejra tintlaqa';

"Illi fir-rigward tat-**tieni talba attriċi** l-Qorti hija tal-fehma li din tista' tintlaqa' f'biċċa minnha biss. F'din it-talba, l-attriċi trid li mhux biss l-imħarrek binha joħroġ mir-razzett u jroddulha lura, imma trid ukoll li jroddu lura fl-istat pristinu li kien fih. Filwaqt li l-effett tal-ewwel talba hu dak li jwassal tabilħaqq għall-iżgumbrament tal-imħarrek mir-razzett u r-radd lura tar-razzett għat-tgawdija tal-attriċi, ma jistax jitfisser ukoll li l-imħarrek għandu jneħħi kull benefikat minn ġewa fih. Li kieku kellu jsir hekk, l-istat pristinu tal-art mikrija lil Ġużeppi Calleja jkun ifisser li lill-attriċi tingħatalha lura medda ta' art mogħxa u jitwaqqa' kulma żewġha kien bena skond il-ftehim tal-kirja;

"Illi, min-naħa l-oħra, jekk kemm-il darba t-tieni talba attriċi tirreferi għal xi xogħlijiet li saru fir-razzett mill-imħarrek wara l-mewt ta' missieru, il-Qorti jidhrilha li ż-żieda f'xi kmamar li l-imħarrek għamel fir-remissa jew it-titjib li wettaq fir-razzett ma humiex imfissra bi preċiżjoni tali li l-Qorti tista' tagħraf x'sar u ma sarx fir-razzett minn Marzu tal-2002 'l hawn. Minbarra dan, ma jidhirx li bix-xogħlijiet kollha li setgħu saru, l-użu tar-razzett inġab fix-xejn jew li b'dawk il-bidliet b'kollox il-post ma jistax jibqa' jaqdi l-funzjoni ta' razzett. Jekk l-attriċi tgħid li b'dak li għamel l-imħarrek binha ġabilha xi dannu jew ħsara, l-kwestjoni jmissha titqajjem fi proċeduri għal dan il-għan quddiem il-Qorti xierqa. Fl-aħħarnett, ma ntweriex li dawk ix-xogħlijiet li seta' għamel fil-post l-imħarrek għarrqu l-istabili li kien hemm qabel jew naqqsulu fil-valur tiegħu**.** X'aktarx l-ilment tal-attriċi mhuwiex li x-xogħlijiet li saru naqqsu l-valur tar-razzett, imma li dawn saru mill-

> imħarrek minn rajh, b'nefqa għalih u biex igawdihom hu waħdu mas-sieħba tiegħu;
>
> "Illi għalhekk it-tieni talba sejra tintlaqa' biss safejn tordna t-tneħħija tal-imħarrek mir-razzett u l-art ta' madwaru u r-radd lura tal-istess razzett u art lill-attriċi fl-istat li jinsab fih illum;
>
> "Illi dan ifisser ukoll li l-ebda waħda mill-**eċċezzjonijiet fil-mertu** mqajma mill-imħarrek ma kienet tajba biex twaqqa' l-imsemmija talbiet attriċi;".

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut Emmanuel Calleja li, ghar-ragunijiet hemm imsemmija, talab ir-revoka tas-sentenza tal-5 ta' Ottubru, 2015, fl-ismijiet premessi, erogata mill-ewwel Qorti, fejn cahdet l-eccezzjonijiet tieghu u laqghet it-talbiet tar-rikorrenti, u minflok tilqa' l-eccezzjonijiet tieghu u tichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Marianna Calleja, fejn ghar-ragunijiet minnnha esposti, talbet lil din il-Qorti tichad l-appell imressaq mill-appellanti u minflok tikkonferma fis-shih is-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Rat ir-rikors tal-appellant Emanuel Calleja tal-10 ta' Ottubru, 2016, fejn talab li jesebixxi xi dokumenti a tenur tal-Artikolu 145 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta), filwaqt li fis-seduta tas-17 ta' Novembru, 2016, id-difensur tal-appellata oppona ruhu ghall-produzzjoni tad-dokumenti li taghhom intalab l-esebizzjoni,

peress li l-atti bil-miktub kienu ga nghalqu u peress li l-istess dokumenti huma rrilevanti ghall-finijiet tal-appell.

Rat li fl-istess seduta, din il-Qorti rriservat li tipprovdi dwar it-talba maghmula fir-rikors hawn qabel imsemmi, fis-sentenza taghha.

Rat il-verbal tal-31 ta' Jannar, 2017, li permezz tieghu, l-appell gie differit ghas-sentenza, wara li l-avukati difensuri tal-partijiet dehru quddiem il-Qorti u ttrattaw l-appell.

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz ix-xhieda u d-dokumenti mressqa mill-partijiet.

Ikkonsidrat:

Illi jkun xieraq li l-ewwel jigi trattat l-ahhar rikors imressaq mill-appellant, li permezz tieghu talab li jressaq provi godda, u dan billi ressaq xi dokumenti annessi mal-istess rikors, sabiex isostni li ghadu jrabbi l-annimali sal-lum il-gurnata. Huwa jghid li qieghed jaghmel dan a tenur tal-Artikolu 145 tal-imsemmi Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi li:

> "*145. Mar-rikors, mat-twegiba u mar-replika, ghandhom jingiebu d-dokumenti li jkunu sahhu t-talbiet tal-wiehed jew l-eccezzjonijiet tal-iehor*".

Fil-verità l-appellant ma ressaqx l-imsemmija dokumenti mar-rikors tal-appell tieghu tat-23 ta' Ottubru, 2015, izda pprezenta rikors separat kwazi sena wara. Ghalhekk kellu ragun id-difensur tal-appellata, jirrileva li l-proceduri bil-miktub kienu lahqu nghalqu.

Fi kwalunkwè kaz, kif kellha okkazjoni din il-Qorti, tirrileva dwar l-imsemmi artikolu tal-ligi, fis-sentenza taghha tal-24 ta' Gunju, 2011, fil-kawza fl-ismijiet **Josef Farrugia et v. Christopher Carabott et**:

> "*7. Dan l-artikolu jidher illi qieghed jaghti dritt inkondizzjonat lill-partijiet illi jipprezentaw kull dokument li jsahhah it-talbiet jew l-eccezzjonijiet, skond il-kaz, minghajr restrizzjoni. Madankollu, din il-qorti hija tal-fehma illi din id-dispozizzjoni tal-ligi ghandha tinqara u tiftehem fil-kuntest ta' dik li hija proprjament il-funzjoni ta' qorti ta' revizjoni, fis-sens illi din il-qorti ma ghandhiex, bhala regola, tqis provi illi ma ngibux quddiem qorti tal-ewwel grad ghax jekk taghmel hekk tkun qieghda ccahhad lill-partijiet mill-beneficcju tal-ezami doppju. Jinghad "bhala regola" ghax jista' jkun hemm cirkostanzi eccezzjonali fejn l-interessi tal-gustizzja jitolbu li ssir eccezzjoni ghar-regola, bhal meta d-dokumenti setghu jingiebu biss f'dan l-istadju jew ir-relevanza taghhom fegget biss fid-dawl ta' dak li jinghad fis-sentenza appellata.*
>
> "*8. Fil-kaz tallum, izda, mhux biss id-dokumenti kienu facilment accessibbli ghall-attur, illi tant hu hekk kien ga ipprezenta estratt minnhom quddiem l-ewwel qorti, izda wkoll kif jidher mis-silta migjuba fuq, l-ewwel qorti qalet espressament illi ma kinitx sejra tqis provi b'riferenza ghalihom. Jekk, allura, dawn id-dokumenti jingiebu f'dan l-istadju din il-qorti tkun qieghda effettivament taqdi l-funzjoni ta' qorti tal-ewwel grad billi tqis ghall-ewwel darba provi godda.*
>
> "*9. Ghandu jinghad ukoll illi jekk din il-qorti facilment tippermetti l-produzzjoni ta' dokumenti godda quddiemha b'interpretazzjoni wiesgha tal-art.145, tkun qieghda tistultifika kull tentativ tal-qrati tal-ewwel grad li jirregolaw il-gbir ordinat tal-provi billi jinsistu illi dokumenti jingiebu tempestivament u fi zmien utli biex il-qorti u l-parti l-ohra tezaminahom qabel is-smigh u mhux, bhal ma spiss jigri, jigu prodotti dokumenti waqt is-smigh u hekk tinholoq il-htiega ghal differiment "ghall-ezami tad-dokumenti". Din il-Qorti tkun obbligata li tqis bhala prova kull dokument li jista' jingieb flimkien mar-rikors tal-appell, parti tkun tista' tisfida b'impunita kull ordni moghtija minn qorti tal-ewwel grad ghal dan il-ghan*".

Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, minn harsa hafifa lejn id-dokumenti annessi mar-rikors in kwistjoni, jirrizulta car, li dawn kollha nhargu f'diversi dati qabel ma nghatat is-sentenza tal-ewwel Qorti u ma tressqet ebda prova ta' cirkostanzi eccezzjonali, jew li kien hemm xi ostakolu li kien jimpedixxi lill-appellant milli jressaq l-istess dokumenti quddiem l-ewwel Qorti, fil-waqt opportun. Ghalhekk, fuq l-iskorta tas-sentenza appena citata, din il-Qorti ma tarax illi f'dan l-istadju, ghandha tilqa' t-talbiet tal-appellant li jressaq provi godda, u ghall-istess ragunijiet, mhux ser tqis id-dokumenti pprezentati minnu bhala prova.

Imiss li jigi trattat ir-rikors tal-appell fil-mertu tieghu, li jissejjes fuq zewg aggravji principali: (i) applikazzjoni skorretta tal-ligi u (ii) nuqqas ta' apprezzament ta' provi. In kwantu l-appellant jallega l-applikazzjoni skorretta tal-ligi, fl-esposizzjoni tal-fatti jistqarr li l-Kummissarju tal-Artijiet ikkonceda lil Guzeppi Calleja, missier l-appellant u zewg l-appellanti, art moghxa, bl-obbligu specifiku li jibni fuqha razzett, intiz esklussivament ghat-trobbija tal-annimali (tigieg, baqar u/jew barrin), kif jirrizulta mill-iskrittura tat-23 ta' Marzu, 1976, bil-kera ta' hmistax -il lira (Lm15), fis-sena, li tithallas minn sena ghal sena, kull sena bil-quddiem. Izda jikkontendi li l-ewwel Qorti ghamlet osservazzjoni zbaljata meta kkonsidrat illi l-kirja *de quo* ma kenitx wahda agrikola, u

konsegwentement mhix regolata bil-ligi taht l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199 tal-Ligijet ta' Malta) u dan meta rriteniet illi:

> "*Art bħal din bilkemm tista' titqies bħala art agrikola għall-finijiet tal-Kap 199 u kif mifhuma mill-Qrati tagħna fil-qafas tal-istess liġi. Meta kirja tkun dwar trobbija ta' bhejjem, ma jistax jingħad li tkun qbiela, liema rabta tirrigwarda użu u tkabbir ta' siġar, ħxejjex u wċuħ bħalhom u mhux użu jew attivita' "pastorali*"".

L-appellant jghaddi biex jiccita gurisprudenza fis-sens illi fejn il-kirja tinkludi kemm bini bhal razzett jew kmamar, kif ukoll raba' flimkien mieghu, il-kriterju distintiv sabiex jigi determinat jekk fond hux wiehed urban jew rustiku ghandu jkun l-oggett principali tal-lokazzjoni, fejn fost affarijiet ohra jinghata l-ezempju tal-"*casa bottega*"*.* Inoltrè jinghad li l-kwistjoni mhix il-fond innifsu jew x'jissejjah, izda l-uzu li ghalih jinkera u jiccita mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' Frar, 1969, fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Bugeja v. Giovanni Pace**, fejn jinghad illi "*"raba'" mikri ghall-mergha tal-annimali ma jaghmlux fond agrikolu skond it-tifsira moghtija lill-kelma fil-Kap. 199 tal-Ligijiet. Minn naha l-ohra post anke gol-abitat, u mibni, jista' jkun "raba'" fis-sens tad-definizzjoni jekk jinkera principalment ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli*"*.*

In kwantu ghan-nuqqas ta' apprezzament tal-provi da parti tal-ewwel Qorti, jigi argumentat mill-istess appellant li jirrizulta car li l-art inghatat lil missieru ghat-trobbija tat-tigieg, baqar u/jew barrin u ghall-ebda annimali ohra. Jghid li mill-provi jirrizulta ampjament li dan l-obbligu gie osservat. Izda filwaqt li jiccita r-rapprezentant tad-Dipartiment tal-Artijiet

li bhala s-sid ukoll jirrikonoxxi l-kirja li hija rregolata skont il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk fil-fehma tieghu qatt ma jista' jitqies fond urban, izda jattakka l-istess Dipartiment talli wara l-mewt tar-ragel id-Dipartiment irrikonoxxa lill-mara li ghandha titolu legali billi hareg l-ircevuti f'isimha minghajr ma qies dak li jipprovdu l-istess ligijiet rilevanti ghall-kwistjoni.

L-appellant jaghmel referenza ghall-provi, fejn irrizulta car li tul is-snin missieru u hu baqghu jixtru t-tiben ghall-annimali minghand Charles Sciberras; jghid li ma jinsabx kontradett li ilu bil-permess tad-Dipartiment tal-Agrikoltura sa mill-1989, li kien beda jrabbi l-ghoggiela ma' missieru sa minn tletin sena ilu u li ghadu jaghmel hekk sal-lum, kif jirrizulta mix-xhieda ta' Simon Azzopardi. Skont hu, dawn il-provi kollha kellhom ixejjnu d-dubju tal-Qorti dwar il-fatt jekk ir-razzett baqax it-tul kollu ta' zmien jintuza ghat-trobbija tal-annimali.

Jishaq ukoll illi l-istess appellata kienet irrikonoxxiet li hu flimkien ma' missieru kienu jaghmlu uzu esklussiv mir-razzett, tant li wara li miet missieru ppretendiet li ladarba r-razzett kien jintuza minnu u minn missieru hu kellu jhallas nofs il-kont pendenti tal-elettriku, filwaqt li n-nofs l-iehor kellu jithallas mill-eredi kollha tal-missier. Ghalhekk jargumenta illi huwa kien jikkwalifika bhala "cessjonarju tal-kirja", ai termini tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, peress li qabel ma miet

missieru, li kien ir-rahhal li lilu kien koncess ir-razzett ghall-iskopijiet ta' trobbija ta' annimali, huwa kien bil-kunsens espress tieghu jgawdi u jrabbi l-bhejjem fil-fond in kwistjoni, kif ghadu jaghmel sal-gurnata tal-lum. Jinghad mill-appellant li jsegwi li d-Dipartiment tal-Artijiet zbalja meta ghazel li jirrikonoxxi lill-appellata u johrog l-ircevuta f'isimha, kif ukoll zbaljat il-Qorti li strahet fuq dokumenti li juru li l-koncessjoni hija ntestata fuq l-appellata, peress li fil-fehma tieghu, skont il-ligi, huwa kellu jigi rikonoxxut fl-inkwilinat.

Ghandu jinghad mal-ewwel li fil-fehma ta' din il-Qorti l-gurisprudenza citata mill-appellant ma toffrilu ebda serhan il-mohh, anzi, pjuttost isostnu d-decizjoni tal-ewwel Qorti. Hekk per ezempju fis-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tal-24 ta' Mejju, 2006, fil-kawza fl-ismijiet **Ines Calleja et. v. Nazzareno Ellul et.** inghad:

> "*Din ta' l-"iskop principali" hi tema rikorrenti li ghaliha jirrikorru l-Qrati. B'illustrazzjoni taghha wiehed jista' jirreferi ghal xi ezemplari. Hekk per ezempju insibu li l-Qorti ta' l-Appell iddeterminat li fond kompost minn razzett u tomnejn raba kien fond urban peress illi l-parti predominanti kienet kostitwita mir-razzett ("**Benjamino Sultana -vs- Giuseppe Sammut**", 6 ta' Frar 1950). Fl-istess sens hi s-sentenza fl-ismijiet "**Luke Vincent Gauci -vs- Anthony Grech et**", Appell, 11 ta' Gunju 1992, li, incidentalment, mal-kaz in ezami toffri xebh sorprendenti. Inversament, gie ritenut illi kmamar abitabbli mikrijin ma' ghalqa ma kienux jaghmlu l-fond urban ghax l-oggett principali kienet l-art agrikola ("**Paolo Zarb -vs- Joseph Coleiro**", 17 ta' April 1967);*".

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li l-art kienet mikrija ghat-trobbija tal-annimali, li fuqha nbena r-razzett minn missier l-

appellant u zewg l-appellata. Ladarba jinsab accertat li l-parti predominanti tal-fond huwa r-razzett, (u mhux art agrikola), dan ghandu jitqies bhal fond urban.

Il-punt ta' tluq fil-kaz odjern sabiex jigi ndirizzat l-aggravju tal-appellant, ghandu jkun id-definizzjoni ta' raba' ghall-fini tal-Kap. 199, sabiex tigi determinata l-klassifikazzjoni tal-fond in kwistjoni. L-imsemmija ligi tiddefinixxi l-kelma "raba'" 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 ma' l-agrikoltura, inkluza it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames, izda ma tinkludix art intiza biex jirghu l-annimali*;".

Fil-kuntest tal-Kap. 199, kif inghad minn din il-Qorti fis-Sede Inferjuri taghha, fis-sentenza tal-4 ta' Mejju, 2005, fil-kawza fl-ismijiet **Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe v. Emanuel Galea**:

> "*L-obbligu hu dak allura li l-kerrej jikkonduci gestjoni produttiva u jezercita attivita` agrarja. Kif espress fid-decizjoni fl-ismijiet "Markiz Joseph Scicluna -vs- Joseph Bezzina et", Appell, 6 ta' Ottubru 1999, "meta l-ligi titkellem dwar l-uzu tar-raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodott";*
> *Naturalment huwa lecitu li jigi sottolinejat illi l-art mikrija trid tkun suxxettibbli ta' koltivazzjoni;*".

Hekk ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Frar, 1992, fl-ismijiet **Victor Licari noe v. Joseph Mary Sammut**, inghad illi:

> "*il-kelma "raba'", hija marbuta biex tfisser anqas minn dak li normalment tfisser u hija marbuta mal-produzzjoni agrikola "ut sic" tant li hemm eskluza kull raba' li hija mqabbla ghat-trobbija ta' l-*

annimal jew ghall-kacca, jew ghall-pastorizja, biex tirgha fuqha merhla nghag jew moghoz jew baqar;".

F'dan il-kaz, huwa pacifiku li l-kirja tal-art in kwistjoni nghatat esklussivament ghat-trobbija tal-annimali, mhux ghall-koltivazzjoni tal-art. Indubbjament meta wiehed jara l-iskrittura tal-kiri tat-23 ta' Marzu, 1976, huwa car u m'hemm xejn izjed u xejn inqas ghajr l-iskop tal-kirja ghat-trobbija tal-annimali. Il-fatt li l-iskop wara l-kirja kienet it-trobbija tal-annimali, jinsab ikkonfermat ukoll mix-xhieda ta' Martin Bajada, impjegat fi hdan it-Taqsima Proprjetà tal-Gvern. Ladarba jirrizulta l-kriterju distintiv tal-kirja kienet it-trobbija tal-annimali, isegwi li lanqas biss ghandu jqum id-dubju dwar x'inhu l-oggett principali tal-lokazzjoni, fis-sens li l-lokazzjoni qatt ma kienet intiza bhala wahda agrikola, bl-iskop ta' koltivazzjoni ta' raba'.

Ma jirrizultax mill-provi li l-kirja kienet wahda agrikola, bl-iskop li tigi koltivata r-raba'. Anzi kif ritenut mill-ewwel Qorti, kemm l-ittra mahruga mid-Dipartiment tal-Artijiet, fejn giet rikonoxxuta l-appellata bhala l-kerrejja wara l-mewt ta' zewgha, kif ukoll l-ircevuti mahruga f'isem l-appellata jiddeskrivu l-art bhala "*Wasteland (Farm) Gharghur*". Hekk ukoll ix-xhud imressaq mill-istess appellant, Charles Xiberras, jiddeskrivi l-art fejn inbena r-razzett bhala kollha "*xaghri u blat*". Isegwi li meta wiehed jara l-iskop tal-kirja *de quo,* fil-kuntest tal-imsemmija definizzjoni moghtija mil-ligi, bl-ebda tigbid ta' immaginazzjoni ma jista' jinghad, li l-

art hija raba' ai termini tal-istess ligi (Kap. 199). Il-gurisprudenza citata mill-appellant fil-kuntest tal-kawza in ezami, ma tregix, peress li l-kirja *de quo* ma kenitx wahda agrikola, u konsegwentement mhix regolata bil-ligi taht l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199 tal-Ligijet ta' Malta). Dan iwassal ghall-konkluzjoni illi wiehed m'ghandux jara d-definizzjoni ta' kerrej taht il-Kap. 199 u b'hekk isegwi li lanqas ma jista' jregi l-argument tal-appellant, in kwantu jippretendi li huwa ghandu titolu ta' cessjonarju tal-kirja, ai termini tal-istess ligi, kif jittanta jghid l-istess appellant.

Ghalhekk sa fejn l-ewwel aggravju tal-appellant jiccentra ruhu fuq applikazzjoni hazina tal-ligi, dan ma jistax jirnexxi, u f'dan is-sens mhux ser jigi milqugh.

Imiss li jigi trattat it-tieni aspett tal-aggravu tal-appellant, dak dwar in-nuqqas ta' apprezzament ta' provi. Kif gustament rilevat mill-appellata fir-risposta taghha, bhala regola din il-Qorti ma tiddisturbax l-apprezzament tal-provi tal-ewwel Qorti jekk mhux ghal xi raguni gravi, li timmerita li tigi indirizzata.

Kif kellha diversi drabi okkazzjonijiet ohra li taghmel, din il-Qorti tirrileva, li bhala Qorti ta' revizjoni, hija ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-provi li tkun ghamlet l-ewwel Qorti, jekk tara li dik il-Qorti setghet legalment u ragjonevolment tasal ghall-konkluzjoni li tkun

waslet ghaliha. Din il-Qorti tintervjeni biss jekk tirradika fiha l-fehma li l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti huwa manifestament zbaljat b'mod li jekk tibqa' tregi l-konkluzjoni bazata fuqu, tkun qed issir ingustizzja lejn xi parti. Izda, din il-Qorti, anke bhala qorti ta' revizjoni, xorta ghandha tezamina l-provi kollha akkwiziti sabiex tistabbilixxi jekk il-konkluzjoni raggjunta mill-ewwel Qorti kenitx wahda li dik il-Qorti setghet ragjonevolment tasal ghaliha mill-provi.

Din il-Qorti ghalhekk fliet u ezaminat bir-reqqa l-provi prodotti sabiex tara jekk dan hux il-kaz. Fil-kaz odjern din il-Qorti hi tal-fehma li, kontrarjament ghal dak allegat mill-appellant, mill-provi akkwiziti, hemm provi bizzejjed li fuqhom l-ewwel Qorti setghet ragjonevolment tasal ghall-konkluzjoni li l-attrici ghandha titolu tajjeb fuq ir-razzett u li l-konvenut m'ghandu ebda titolu favurih, li bih jista' jehodha kontra t-titolu tal-attrici ommu. Dan qieghed jinghad mhux biss b'referenza ghall-fatt li kif inghad qabel, l-attrici appellata ilha maghrufa mis-sid bhala l-kerrejja legittima sa mis-7 ta' Novembru, 2002, u mill-ircevuti ta' hlas mahruga lilha, izda wkoll in-nuqqas tal-istess konvenut appellant li jressaq prova li huwa wkoll ghandu xi rcevuti f'ismu, li jaghtuh xi forma ta' titolu. Anzi skont ix-xhieda tar-rapprezentant tad-Dipartiment, meta l-appellant ittanta li jigi rikonoxxut mid-Dipartiment bhala l-kerrej, u ntalab li jinghata *no objection* minghand l-omm, din qatt ma saret. Wara kollox kif rilevat

ukoll mill-istess appellata, lanqas sar tentattiv da parti tal-appellant, sabiex jattakka d-decizjoni mehuda mid-Dipartiment tal-Artijiet.

Jinghad ukoll li ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), "kerrej" tfisser ukoll:

> "*(a) l-armla jew l-armel ta' kerrej basta li r-ragel u l-mara, fiz-zmien il-mewt tal-kerrej, ma jkunux, legalment jew fil-fatt, mifrudin minn xulxin*".

Il-kirja tal-art, li fuqha nbena r-razzett in kwistjoni, giet akkwistata minn Guzeppi Calleja, matul iz-zwieg tieghu mal-attrici Marianna Calleja. Wara l-mewt tal-missier, l-omm giet rikonoxxuta bhala l-kerrejja tal-fond "*Wasteland (Farm) Gharghur*". Ghalkemm l-appellant jittanta jghid li l-genituri tieghu kienu effettivament mifrudin, hawn ukoll ma tressqet ebda prova konklussiva li l-allegata firda kienet xi wahda formali, u fi kwalunkwè kaz tali asserzjoni hija mxejna mill-fatt li, l-istess appellant jistqarr li fl-ahhar zmien ta' hajtu, il-missier rega' mar joqghod ma' martu fid-dar taghhom fil-Gzira.

Minkejja li l-Qorti rat ix-xhieda ta' Charles Xiberas u ta' Simon Azzopardi, meta din il-Qorti ezaminat ix-xhieda ta' Joseph Zammit, in rapprezentanza tad-Dipartiment tas-Servizzi Veterinarji, kif ukoll id-dokumenti esebiti minnu, senjatament il-permessi ghac-caqlieq ta' bhejjem ghar-razzett in kwistjoni f'isem l-appellant, li proprju jibdew mis-sena 2007, lanqas issib censurabbli d-dubju li esprimiet l-ewwel Qorti

meta qalet li x'aktarx il-konvenut kien rega' beda t-trobbija tal-bhejjem, xi snin wara l-mewt ta' missieru, u ma kienx baqa' jrabbi bhejjem ghas-snin kollha bla waqfien. Dan ma jfissirx li xi zmien qabel il-mewt ta' missieru, l-appellant ma kienx qieghed jghin lil missieru fit-trobbija tal-annimali. Izda, fi kwalunkwè kaz, dan il-punt mhux meqjus determinanti ghall-kaz in kwistjoni, peress li kif inghad qabel, apparti l-fatt li mhix ritenuta applikabbli l-ligi taht il-Kap. 199 ghall-kaz in ezami, jibqa' l-fatt li filwaqt li l-attrici appellata tat prova inkonfutabbli tat-titolu taghha ta' kera, mhux l-istess jista' jinghad ghall-appellat.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, din il-Qorti ma thossx li ghandha tiddisturba l-apprezzament maghmul mill-ewwel Qorti fir-rigward.

Ghalhekk lanqas dan l-aggravju ma jimmerita l-akkoljiment tieghu.

In kwantu ghall-ahhar punt imressaq mill-appellant, li huwa bhala eredi ta' Guzeppi Calleja, ghandu sehem ma' hutu u li bhala ko-proprjetarju ma jista' qatt jigi zgumbrat peress li ghandu dritt igawdi l-proprjetà bhala titolari ta' sehem indiviz, ghandu jinghad li din hija eccezzjoni gdida li ma timmeritax li tigi investita f'dan l-istadju tal-appell. Dan aktar u aktar meta wiehed iqis li l-konvenut ittanta jressaq din l-eccezzjoni fi stadju inoltrat tal-kawza u l-ewwel Qorti gustament cahdet l-istess talba.

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenut appellant Emmanuel Calleja, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, tal-5 ta' Ottubru, 2015, fis-shih, b'dan illi t-terminu ta' tletin (30) jum li fih il-konvenut ghandu johrog mir-razzett u jroddu lura lill-attrici appellata, bhala l-kerrejja maghrufa tal-istess razzett, jibda jiddekorri mil-lum.

Bl-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-istess konvenut appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb