BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA'

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors numru 7/2016

Peter (562782M) u Maria Theresa sive Marthese konjugi Caruana (490363M)

vs

Joseph Buhagiar (685647M)

Illum, 28 ta' Jannar, 2021

Il-Bord

Ra r-rikors ipprezentat minn Peter Caruana fl-4 ta' Awwissu 2016, fejn gie premess:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' porzjoni diviza ta' art f' ta' Has-Sajd sive Santa Marija ta' Has Sajd fil-limiti ta' Haz-Zabbar bil-kejl ta' 4291.62 metri kwadri mill-istess ghalqa li tmiss mill-Majjistral mal-art ta' Has-Sajd, mix-xlokk ma' Marsaskala Bypass u grigal ma' porzjoni ohra ta' art u dan permezz ta' kuntratt ta' akkwist tal-24 ta' Frar 2016 fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef.*

2. *Illi dina l-istess art kienet imqabla lill-intimat Joseph Buhagiar mis-sidien antecedent ghall-aera annwali ta' hames liri maltin (circa EUR 11.65) pagabbli kull hmistax t' Awissu, izda ricentement r-rikorrenti saru jafu illi l-intimat m' ghadux jahdem dina l-art u ceda u/jew willa din l-istess art lil-huh Anthony Buhagiar, ad insaputa tar-rikorrenti u tas-sidien anticedenti.*

3. *Illi dan jammonta ghall-sullokazzjoni u cessjoni vjetata mil-ligi hekk kif preskritt ai termini tal-artikolu 4(2)(c) tal-Kap 199.*

Ghaldaqstant r-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jordna r-ripreza tal-art in kwistjoni ossia art ta' Has-Sajd sive Santa Marija ta' Has-Sajd fil-limiti ta' Haz-Zabbar bil-kejl ta' 4291.62 metri kwadri, minghand l-intimatfi zmien qasir u perentorju u dan wara li l-intimati jiehdu kumpens xieraq se et quatenus kif stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-provvedimenti kollha li l-Bord jidirlu xierqa u opportuni.

Ra r-risposta tal-intimat Joseph Buhagiar tal-5 ta' Ottubru, 2016, fejn gie ecceppiet li:

1. *Illi preliminarjament, it-talba ghall-fissazzjoni ta' kumpens xieraq migjuba fir-rikors promotur mhix kompatibbli mal-kawzali sostnuta mir-rikorrenti ghall-izgumbrament u f' dan is-sens l-istess rikors huwa irritu u null.*
2. *Illi fil-mertu kontrarjament ghal dak li jinsab allegat mir-rikorrenti, ma saret l-ebda sullokazzjoni u cessjoni vjetata mil-ligi tar-raba' involut.*

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut;

Rat l-atti kollha;

Rat il-provi kollha prodotti;

Ikkunsidra

Xhieda moghtija

Peter Caruana xehed li huwa xtara din l-art ai termini ta' kuntratt tal-24 ta' Frar, 2016. Spjega li wara li xtara din ir-raba', huwa vverifika mal-agenzija ta' pagamenti rurali (ARPA) u osserva li r-raba' kienet tidher registrata fuq Joseph Buhagiar u Carmelo Buhagiar. Spjega li l-parti li kienet fuq Carmelo Buhagiar daret fuqu issa. Spjega li meta tkellem ma' Joseph Buhagiar, dan qallu li l-art ma kienx qed jahdimha

iktar, u qallu sabiex imur ikellem lil huh Tony Buhagiar. Spjega li meta tkellem ma' Tony Buhagiar, dan qallu li huwa qed jahdem din ir-raba'. Spjega li Tony Buhagiar ma accettax offerta ta' flus li ghamillu, u kien infurmah biex ikellmu meta johroglu permess tal-bini fuq din l-art.

In kontroezami, huwa spjega li huwa ma jinteressahx jekk dik il-qbiela kienet tghajjat lil missier l-intimat. Spjega li meta xtara l-art, kien jaf li hija mqabbla. Spjega li kien jaf li Carmelo Buhagiar kien ser icedihielu, u haseb li l-parti li kienet fuq Joseph Buhagiar, kien ser icedihielu wkoll minhabba li ma kinitx tinhadem.

Keith Mallia in rapprezentanza tal-Agricultural and Rural Payments Agency xehed li huma jipprocessaw il-fondi tal-EU relattivi ghal sussidju ghal bdiewa. Spjega li l-bdiewa jiddikjaraw li jahdmu r-raba' fuq dikjarazzjoni taghhom, u mbaghad jingahtaw il-fondi skont l-ammont tal-art u certi prodotti li jaghmlu. Fis-sistema taghhom, ir-raba' bin-numru ZBR 05869295, hija f'isem Joseph Buhagiar. Joseph Buhagiar ilu li applika sa mis-sena 2003. Din l-agenzija bdiet tiehu d-dikjarazzjonijiet mill-2003, u s-sussisdju beda johrog mis-sena 2004. Spjega li l-bidwi li jiddikjara fuqu r-raba', ma jintalabx li jgib xi prova jekk huwiex sid jew kerrej. L-applikazzjoni ghal sussidju ssir kull sena, u minn 2004 sa 2016, dejjem gie ddikjarat li din ir-raba' tinhadem minn Joseph Buhagiar.

In kontroezami, huwa spjega li kull sena, fuq l-applikazzjonijiet, jittella' *sample* u jsiru spezzjonijiet fuq dawk ir-raba' li jkunu telghu fis-*sample*.

Tony Buhagiar spjega li huwa hu Joseph Buhagiar. Spjega li r-raba' jghajjat lil familja kollh,a u cioè fuq id-disat ahwa. Spjega li kull fejn xtara r-rikorrenti, huwa raba' li jghajjat lid-disa' ahwa. Ir-raba' gie mqabbel minn zmien il-buznanniet. Spjega li din l-ghalqa tghajjat lil huh Joseph, u huwa kien l-isptar u talbu biex jiehu hsieb din ir-raba'. Spjega li huwa kien qallu biex x'hin irid, imorru jdawwruha, izda huwa kien qallu li m'hemmx bzonn li din tiddawwar. Ikkonferma li huwa jahdem din ir-raba' hu stess. Spjega li hutu jghinu f'din ir-raba'. Spjega li huwa jmur ihallas il-qbiela. Spjega li din is-sena huwa ghamilha patata, u esportawha ghal barra. Spjega li l-qliegh jinqasam bejn l-ahwa kollha. Spjega li din l-art fiha nofs tomna tul. Spjega li kien hemm parti kienet tinhadem mill-kugin taghhom, Carmelo Buhagiar. Spjega li bejn ir-raba' li kienet f'idejn Carmelo Buhagiar u r-raba' in kwistjoni li hija f' idejhom, hemm kanal.

Huwa spjega li l-art tqabblet lill-werrieta kollha. Missieru, Guzeppi Buhagiar, kien halliha lil uliedu kollha. Spjega li l-intimat huwa huh. Spjega li missieru miet fis-sena 1996, u halla testament fejn halla lil kulhadd indaqs. Spjega li qabel il-ktieb tal-kera ezebit, kien hemm ktieb iehor. L-ircevuta tas-16 ta' Awwissu 1990, tidher fuq Giuseppe Buhagiar, li huwa missieru. Il-bqija mbaghad, mahrugin fuq il-werrieta ta' Giuseppe Buhagiar. Spjega li Carmela Buhagiar tigi ohthom il-kbira. Spjega li kull wiehed mill-ahwa johrog sehmu.

Huwa ezebixxa wkoll testament ta' missieru, fejn missieru halla lid-disat itfal, eredi . Spjega li l-qbiela tithallas ftit qabel Santa Marija. Spjega li l-qbiela ilha tithallas lil Dr Peter Caruana Galizia. Spjega li hu u huh, l-aktar li kienu jiehdu hsieb din ir-raba' meta miet missieru, ghalkemm hutu kienu jghinu wkoll. Spjega li huh ghadu jcekcek fir-raba' peress li issa ghandu età avvanzata.

Huwa kompla jghid li l-qbiela tkopri l-art kollha nkluza l-bicca proprjetà ta' Caruana. Spjega li huwa beda jahdem din ir-raba', qisu erba' jew hames snin ilu, ghax qabel, kien jahdimha huh Guzeppi. Qabel kien hemm missieru f'din ir-raba'. Spjega li qabel kien ihallsu l-qbiela ghand Dr Porsella Flores, u mbaghad, bdew ihallsu ghand Dottor Peter Caruana Galizia. Spjega li qabel, kienu jigu s-sidien ukoll ghall-hlas, ghaliex qabel kien isir hlas ta' zewg tigigiet u ikla bajtar. Imbaghad iz-ziju Manuel Buhagiar, kien infurmahom li jridu jmorru jhallsu hemmhekk. Spjega li fuq l-*area* ta' Haz-Zabbar, wahda tithallas qbiela ghall-ghelieqi kollha. Sostna li l-art baqghet tghajjat lil huh.

Spjega li huwa gie avvicinat mill-kugin tieghu fejn qallu li s-sid trid tbiegh. Spjega li huwa kien kellem lil hutu, izda s-sid ma kellmitu xejn. Spjega li sussegwentement, Maureen Crossey kienet baghtet ghalih u spjegatlu li hija kienet bieghet ir-raba', u talbitu biex icediha. Spjega li huwa kien qalilha li kieku kienu jixtruha huma.

Dottor Peter Caruana Galizia spjega li huwa kien qed jassisti lil Maureen Crossey meta bieghet l-ghalqa ta' Has-Sajd, Haz-Zabbar lir-rikorrenti. Spjega li kien hemm hafna problemi ghax ir-rikorrenti kien haseb li minghajr bidwi. Spjega li ma kienx ser isir il-kuntratt, imma mbaghad kien sar. Spjega li l-ircevuta a fol 57, hija ta' Renzo Porsella Flores, li kien amminstratur qabblu. Qal li huwa dahal bhala amministratur. Spjega li wara skopra li l-familja kollha Cassar Desain, kienet qasmet, u kien hemm konfuzjoni kif ser titqassam il-kera. Spjega li l-eredi ta' Giuseppe Buhagiar, ihallsu parti mill-qbiela. Spjega li kien jigbor fuq post 12, Triq

Has Sajjied, Haz-Zabbar, il-kera ta' 24 lura, u kien hemm 2 liri karnagg, jigifieri hemm raba' mieghu. Spjega li waqaf jircievi fl-2008. Spjega li hemm ukoll art ta' Plier Zabbar. Din ir-raba' mertu ta' din il-kawza, thallas fuqha l-ahhar, fl-1 ta' Awwissu 2017, u l-qbiela kien ta' EUR 41.93c. Spjega li huwa kien minghalih li l-qbiela kienet tingabar f'isem Cassar Desain, inkluza Maureen Crossey. Spjega li wara li xtara Peter Caruana, huwa kien qalilhom biex ma jibqghux ihallsu aktar ghandu, ghax tant kien hemm tahwid dwar min kellu jircievi l-qbiela. Spjega li huwa kien jircievi l-qbiela fuq territorju kbir tal-familja Cassar Desain, u ma kienx jaf li dawn kienu qasmu.

Spjega li huwa kien jircievi l-qbiela minghand l-eredi ta' Giuseppe Buhagiar ghax kienu jhallsu ta' territorju kbir. Spjega li Peter Caruana xtara parti mit-territorju li huwa kien idahhal il-qbiela minghand il-werrieta ta' Giuseppe Buhagiar. Sostna li l-hlas ta' EUR 41 tkopri t-territorju kollu. Spjega li huwa talab li ma jibqghux ihallsu l-qbiela ghandu ghaliex huwa ma jafx liema hi l-parti ta' Peter Caruana.

Adrian Borg spjega li huwa *Land Surveyor* u li meta mar fuq il-post, gie muri minn Anthony Buhagiar, nofs il-kanal li jaqsam il-bicca fejn jahdem Anthony, u l-bicca li ma kinitx qed tinahdem. L-area ta' 1251 metri kwadri, hija l-area li qed tinhadem minn Buhagiar. Spjega li meta jittiehdu d-dimensjonijiet tat-territorju, dawn jammontaw ghal area ta' 4065 u mhux ghal 4291. Spjega li d-divizjoni fuq is-sit mill-marki li kien hemm, hija wahda tajba, mentri il-qisien u l-marki fuq il-pjanta, ma jikkombacawx. Spjega li f'din l-*area* li tinhadem ta' 1251 metri kwadri, ma hemmx bini.

Joseph Buhagiar xehed li x'hin gie biex jiehu l-pensjoni, missieru kien dawwar din ir-raba' fuqu. Spjega li mbaghad, huwa kien dahhal lil huh. Spjega li huwa qabad jahdimha u dahhal lil huh. Qal li huwa diehel fiz-zmien, u qed jitlaqha f'idejn huh. Spjega li missieru kien ghaddihielu madwar tletin sena ilu. Sostna li huwa dahhal lil huh madwar ghaxar snin ilu. Spjega li l-qbiela tithallas mill-ahwa kollha. Sostna li proprjament, hutu kienu jhallsuha. Spjega li huwa sar jaf lir-rikorrenti, kemm ilu li xtara r-raba'. Insista li r-rikorrenti xtara l-parti li kien jahdem il-kugin tieghu.

In kontroezami, huwa spjega li meta qal li missieru dawwarha fuqu, huwa kien qed jirreferi li dawwarha fuq ismu mar-*records* tal-Ghammieri.

Rapport tal-membri teknici

Il-membri teknici waslu ghas-segwenti konkluzzjonijiet:

Il-parti tar-raba' suggetta ghar-rikors kienet mahduma sew bi prodott sabih ta' patata kif jidher fir-ritratti.

Il-membri teknici tal-bord innutaw u l-partijiet ikkonfermaw li l-unika kawza hi li dik dik ta' sullokazzjoni u ghaldaqstant m' hemmx kaz ta' benefikati.

L-access ghalaq ghal habta ta' l-3.00 ta' wara nofs in-nhar.

Ikkunsidra

Il-Bord jaghmel, qabel xejn, referenza ghall-ewwel eccezzjoni mressqa mill-intimat, fis-sens li preliminarjament, it-talba ghall-fissazzjoni ta' kumpens xieraq migjuba fir-rikors promotur, mhix kompatibbli mal-kawzali sostnuta mir-rikorrenti ghall-izgumbrament, u f'dan is-sens, l-istess rikors huwa irritu u ghandu jigi michud. Il-Bord jaghmel referenza ghal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fid-decizjoni tal-24 ta' Novembru, 2003, fil-kawza fl-ismijiet, Monica mart Joseph Caruana u Randolph Frendo Azzopardi vs Joseph Borg u Emanuel Pace, fejn intqal:

"Kwantu ghall-kwestjoni sollevata fl-ewwel aggravju din hi ghal kollox insostenibbli. Dawn fuq zewg aspetti. Fl-ewwel lok, in kwantu t-talba tat-rikorrenti sidien tirpoza fuq is-subinciz (f) ghall-Artikolu 4 (2) tal-Kap. 199 ma huwiex mehtieg, u anzi hi eskluza, talba ghall-kompensazzjoni. Dan huwa hekk deducibbli minn semplici titwila superficjali tas-subincizi (4) u (5) ta' l-istess Artikolu 4. Huwa biss fil-kazijiet kontemplati fis-subincizi 4 (2)(a) – talba ghar-ripreza ghall-uzu personali jew minn xi membru tal-familja – u 4(2)(b) – talba ghar-ripreza ta' raba mhux saqwi ghalliskop ta' kostruzzjoni fuqu – illi l-ligi trid li jithallas kumpens xieraq lill-bidwi. Huwa f'dawn il-kazijiet specifici biss li l-legislatur rabat it-tmien tal-lokazzjoni mal-kumpens dovut lill-kerrej. Hu allura proprju f'dawn il-kazijiet li r-rikors kellu jikkontjeni talba espressa ghal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas, kif hekk jiddetta l-Art 4(1)(b) tal-istes ligi. Diversament, dejjem f'dawn l-istess kazijiet, ir-rikors promotur ikun kolpit b'nullita`. Ara a propozitu "Michael Attard et –vs-Carmelo Desira", Appell, 13 ta'Mejju 1987.

Fil-kazijiet tas-subincizi l-ohra u cjoe` (c) (d) (e) u (f) il-ligi ma tghidx li ghandha ssir talba appozita ghal-likwidazzjoni tal-kumpens. Ir-raguni hi wahda ovvja. F'dawn is-

subincizi hemm kontemplati c-cirkostanzi fejn il-kerrej ikun hu li wettaq xi trasgressjoni ta' dover bil-fatt tassullokazzjoni bla kunsens, in-nuqqas ta' kultivazzjoni tarraba, il-morozita`, nuqqas ta' tiswija tal-hitan cirkondanti rraba, hsarat u ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji. F'dawn l-ipotesijiet ir-rikors ma huwiex null jekk ma jkunx fih talba ghal kompensazzjoni meta t-tehid jintalab fuq xi wahda minnhom. Vide b'ezemplari "M. Grima et –vs- Carmelo Attard et", Appell, 18 ta' Frar 1991.

Biex jinghad kollox, imbaghad, il-Kodici ta' Procedura jipprovdi illi fejn in-nullita` eccepita ma titqajjemx quddiem il-qorti ta' l-ewwel grad, dik in-nullita` prevvista skond lArtikolu 789 (1)(c) ma tistax tinghata a tenur tas-subinciz (2) tal-istess artikolu, meta l-parti li teccepiha in sede appell tkun baqghet taghmel jew, ghad li tkun taf biha, tkun halliet li jibqghu jsiru attijiet ohra wara, minghajr ma teccepixxi dik in-nullita`. Ara b'illustrazzjoni ta' dan decizjoni fl-ismijiet "Carmelo Schembri –vs- Pio Vassallo", Appell, Sede Inferjuri, 24 ta' Jannar 1979.

Kwantu ghas-subinciz (d) ghall-Art 789 (1), ukoll riferit mill-appellanti, f'dan il-kaz l-att promotur, kif fuq manifest, ma kien nieqes minn ebda partikolarita` essenzjali gjaladarba t-talba ghall-kumpens fil-kaz hawn ezaminat ma kienetx "espressament mehtiega mil-ligi".

Il-Bord ma jqisx li l-fatt li gie mnizzel talba ghall-fissazzjoni ta' kumpens xieraq, tirrendi r-rikors irritu, u ghalhekk, ghandu jigi michud in vista ta' dan. It-talba ghall-fissazzjoni ta' kumpens xieraq, ma kellhiex issir meta t-talba ghal ripreza hija bbazzata fuq l-Artikolu 4(2) (c) tal-Kap 199 tal-Ligijeit ta' Malta, izda b'daqshekk, ma jfissirx li din it-talba tirrendi ir-rikors irritu. Sempliciment f'kaz li dan il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti ghal ripreza tal-art mertu ta' din il-kawza, huwa ghandu jichad it-talba ghal fissazzjoni ta' kumpens xieraq.

Ikkunsidra

Il-Bord iqis li f'dan il-kaz, qamet il-kwistjoni ta' sullokazzjoni u cessjoni mir-rikorrenti, bhala l-bazi ghalfejn qed jintalab li s-sid jinghata lura r-raba' mertu ta' dan il-kaz. Wahda mir-ragunijiet prospettati mil-ligi fil-kapitolu 199 ghar-ripreza da parti tas-sid tar-raba'minnu lokat, hi dik fejn ir-raba' jkun gie sullokat, jew il-kirja tieghu giet trasferita minghajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna ohra, li ma tkunx xi kerrej iehor tal-istess raba' jew membru tal-familja (Artikolu 4(2) (c)). In re "Bonnici pro et noe vs Mizzi (14 ta' Dicembru, 1977), il-Bord (Ghawdex) fisser li "*……mhux kwalunkwe sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja minghajr il-kunsens ta' sid il-kera tintitola lis-sid li jitlob ir-ripreza tal-pussess tar-raba'……. Dan il-*

principju jghodd ukoll jekk is-sullokazzjoni jew trasferiment issir meta l-kerrej ikun ghadu haj. Anzi …… dan kien precizament il-kaz il ried jolqot il-legislatur meta uza il-kliem "ir-raba jkun gie sullokat". (ara wkoll "Agius noe vs Pulis" Appell mill-Bord 9 ta' Settembru, 1997).

Fil-kaz odjern, irrizulta li r-raba' kienet mikrija lil missier l-intimat, Giuseppe Buhagiar. Jidher mix-xhieda tal-intimat, li missieru meta rtira, ghadda din ir-raba' biex jahdimha hu, u in fatti, dawwarha fuq isem l-intimat ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-Ghammieri. Irrizulta wkoll li meta dan dahal fiz-zmien, talab lil huh Anthony Buhagiar, biex jiehu hsieb din ir-raba' hu, filwaqt li huwa kien gieli jmur 'jcekcek' (skont kif xehed Anthony Buhagiar) f' din ir-raba', peress li sahhtu ma kinitx ittih li jaghmel iktar. Irrizulta mix-xhieda wkoll moghtija, u anke mill-ircevuti kollha ezebiti, li l-qbiela kienet tithallas minn hut l-intimati, u li skont Anthony Buhagiar, din kienet tithallas mill-ulied kollha (disa') ta' Giuseppe Buhagiar. In oltre, skont l-istess Anthony Buhagiar, il-prodott, u jekk ikun hemm xi qliegh minnu, kien jinqasam bejn id-disat ahwa kollha.

Qabel xejn, ghandu jigi rilevat li kif intqal mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Gunju, 2006, fid-decizjoni fl-ismijiet, Villa Fermaux Limited u Dernise Farm Limited vs Carmelo u Mary konjugi Schembri, "*huma komuni hafna s-sitwazzjonijiet fejn kerrej ta' raba li jkun wasal f' certa eta`, jew ghax ma jkunx jiflah aktar jahdem ir-raba, jiddeciedi li jaqsam ir-raba lokat bejn uliedu. Dan naturalment ghal motiv ukoll li jiskansa dissidji bejniethom ghal wara mewtu. F' kaz ta' qasma bhal din jinholqu relazzjonijiet guridici li jipproducu l-effetti taghhom u huma vinkolanti inter partes. Ara "Abela utrinque" (ibid.), Appell Inferjuri, 29 ta' Marzu 1996*".

Issa bl-operat tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta, gjaladarba wkoll, kif inhu hekk ukoll ben car, il-kirja kienet effettivament wahda fil-kors tar-rilokazzjoni taghha, l-intimat kien jikkwalifika bhala kerrej skont kif din il-kelma hi mfissra fl-imsemmi Kapitolu 199:-

"'Kerrej' tinkludi kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja, u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bhal dak, tinkludi fl-ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jghix mal-kerrej jew kien qed jahdem ir-raba mieghu jew ghalih jew ikun ilwerriet tal-kerrej; tinkludi ukoll, relattivament ghal sullokatur, sub-konduttur, liema kelma ghandha titqies f' dik ir-relazzjoni bhala li jkollha l-istess tifsir bhal kerrej fl-estensjoni shiha tieghu";

In fatti ghal finijiet tar-rizoluzzjoni tal-vertenza, meta wiehed japporta dawn ghad-definizzjoni tal-kelma "kerrej" fl-Artikolu 2 tal-Kapitolu 199, huwa essenzjali li minnhom jigi ndagat jekk il-konvenut, innegabilment "membru tal-familja" tal-kerrej kif din l-espressjoni hi hekk definita fl-istess Artikolu 2, kienx jissucciedi fit-titolu ta' l-inkwilinat. Dan taht xi wahda minn dawn iz-zewg aspetti, jigifieri:-

a) jew permezz ta' successjoni b'titolu partikolari in forza ta' rapport guridiku qua "cessjonarju tal-kirja" fit-termini tat-tifsira ta' din l-espressjoni fil-Kapitolu 199;

b) jew wara l-mewt tal-inkwilin, skond il-gradwatorja gerarkika stabbilita fit-tifsira tal-kelma "kerrej".

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-6 ta' Settembru, 2006, fl-ismijiet Carmel u Victor Cordina, kif ukoll Joseph Cordina vs Saviour Sciberras, intqal li hu provvdut ghall-espressjoni "cessjonarju tal-kirja" fl-Artikolu 2, Kapitolu 199, illi din tinkludi sub-kunduttur u, meta ma jkun hemm la persuna li lilha tkun giet ceduta l-kirja, u lanqas sub-kunduttur, il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew tacitu tal-kerrej, u cessjoni ghandha tinftiehem skont hekk. Skont din id-definizzjoni, mhix rikjesta *ad validitatem,* xi forma partikolari ghal kaz tal-kunsens tal-kerrej cedut lil persuna li tkun fil-godiment attwali tal-kirja. Dan ghaliex, kif espressament provvdut, tali kunsens jista' jkun kemm espress jew tacitu. Il-forma in iskritto hi però, hekk obbligatorja fil-kaz ta' kull cessjoni ohra lil persuna, li, ghalkemm membru tal-familja, ma tkunx ukoll qieghda fid-detenzjoni attwali tal-godiment tar-raba bil-kunsens tal-kerrej. Naturalment, l-oneru tal-prova tal-kunsens tal-kontraenti cedenti, tinkombi fuq min jinvoka c-cessjoni. Hu jehtieglu jiddimostra li kien hemm is-sostituzzjoni ta' soggett gdid (ic-cessjonarju) fil-posizzjoni guridika, attiva u passiva, ta' wiehed mill-kontraenti originarji (ic-cedent);

Issa mill-provi prodotti, dan il-Bord iqis li meta missier l-intimat wasal ghal pensjoni, huwa ghadda ir-raba' in kwisjtoni lill-intimat, u dan baqa' jahdem din ir-raba' sakemm missieru baqa' haj, u anke wara li missieru miet. Ghalhekk mill-korp tal-provi jista' jigi ravvizat li kien hemm ukoll il-kunsens tal-missier meta dan kien ghadu haj. Ghaldaqstant, irrizulta li l-intimat hu "cessjonarju tal-kirja". Il-ligi specjali tal-Att dwar it-tigdid ta' kiri ta' raba' timponi fuq sid, ir-raba', u anke kontra l-volontà tieghu, li ghar-rigward ta' certi persuni li jkunu membri tal-familja tal-kerrej, tista' ssir ic-cessjoni tal-kirja lilhom matul il-hajja tal-kerrej, u li wara mewtu, persuni bhal dawn, membri tal-familja, jikkontinwaw fil-godiment tal-kirja agrikola. (Ara George Sladden v Grezzju Magro, Qorti tal-Appel, 5 ta' Gunju 2009). Il-fatt li l-ircevuti baqghu jinhargu f'isem l-eredi ta' Giuseppe Buhagiar mill-amministratur tal-

beni tas-sid tar-raba', ma jbiddel xejn mill-fatt li fil-verità, anke jekk ad insaputa tas-sid, l-intimat Joseph Buhagiar kien ic-cessjonarju tal-kirja. L-intimat huwa intitolat li jkun rikonoxxut fil-kirja minghand is-sid tar-raba' in vista tal-fatt li tul il-hajja ta' l-inkwilin missieru, huwa jidher li akkwista l-vesti ta' cessjonarju tal-kirja skont il-ligi. Ara ghal dak li jiswa ghall-fattispeci tal-kaz, id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell tad-19 ta' Mejju 2000, in re "Joseph Portelli -vs- L-Eccellenza Tieghu l-Isqof ta' Ghawdex Monsinjur Nikol Cauchi nomine et". F'dan il-kaz, ir-raba' ghadda f'idejn iben l-intimat, u kif già gie spjegat, skont il-Kap 199, dan jista' jsir .

Il-kwistjoni li tqum issa hija jekk saritx sullokazzjoni u/jew cessjoni mill-intimat fir-rigward ta' huh Anthony Buhagiar, hekk kif qed jallega r-rikorrenti fit-tieni premessa tar-rikors promotur. F'dan il-kuntest ikun hawnhekk opportun illi tiġi mfissra sew id-differenza bejn sullokazzjoni u ċessjoni ta' kirja. "*La sublocazione e' una nuova locazione intervenuta fra conduttore e subconduttore, e i suoi effetti sono regolati, salvo convenzione contraria, dalle regole dettate in tema di locazione, mentre la cessione contiene una trasmissione dei diritti e delle obbligazioni del conduttore a un terzo. La sublocazione lascia intatta la locazione, e, creando nuovi vincoli, puo' contenere patti nuovi, e sopratutto un prezzo diverso. La cessione dell'affitto e' l'abbandono che fa il conduttore a un terzo del suo contratto,per un prezzo convenuto che tien conto del complesso degli elementi utili del contratto e' puo' anche farsi a causa di donazione. Questo secondo contratto e' una vera vendita. I rapporti che nascono sono di venditore e compratore. Il conduttore, il presso quale* ***reliquiae conductionis*** *non rimangono, spogliatosi di ogni sua attinenza colla cosa locata, non ha altre azioni contro il cessionario se non quelle personali che gli derivano dalla vendita, mentre il cessionario entra nel luogo del primo conduttore." (*Digesto Italiano vol. XIV voce Locazione para. 158 pag. 1100).

Dwar cessjoni, il-Bord jaghmel referenza ghal dak li nghadd fis-sentenza, Pietru Magro et vs Abram Mifsud et, deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, fid-29 ta' Jannar 1999, fejn intqal li hu immedjatament ovvju mid-definizzjoni tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 199, illi membru tal-familja ghal fini ta' dan l-att, ma tinkludix l-ahwa. Il-ligi specjali li tirregola t-tigdid ta' kiri ta' raba' tipprovdi regoli definiti, li jirrestringu r-rilokazzjoni ghal dawk il-membri tal-familja li hi tispecifika fid-definizzjoni fl-Artikolu 2. Huwa biss f'dawn ic-cirkostanzi, li l-legislatur ried illi l-qbiela tghaddi u tkompli ex lege, fil-persuna ta' membru tal-familja tal-inkwilin. Ghaldaqstant, l-ahwa ma humiex annoverati f'din id-definizzjoni (vide Anton Meilaq vs Giuseppi Zammit deciza fil-23 ta' Jannar 2004). Il-Bord jaghmel referenza f'dan ir-rigward ghal dak deciz, f'Joseph Camilleri vs Antonio Zammit, fis-7 ta' Lulju 2003:

"Il-materja ghalhekk trid tigi nkwadrata fil-parametri tannormi prevvisti taht il-Kap 199. Ligi specjali din li dwarha l-atturi appellanti qed jinvokaw lil dina l-Qorti

tezamina akkuratament fl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet partikolari taghha ghall-fatti.

Kif gja fuq intqal ir-relazzjonijiet guridici that konsiderazzjoni jirrelataw ghal zmien tar-rilokazzjoni tarraba in kwantu fil-kaz de quo non si tratta ta' kirja li kienet qed tiddekorri fit-terminu originali taghha.

Konsegwentement, biex jigi apprezzat ahjar x'kellu jkun koncepit bhala "kerrej" jew "cessjonarju tal-kirja" filperijodu ta' rilokazzjoni, kien necessarju li wiehed jirreferi ghad-definizzjonijiet li l-ligi taghti lil dawn l-espressjonijiet fil-Kap 199.

It-terminu "kerrej" jinkludi "kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja u, wara l-mewt tal-kerrej meta ma jkun hemm l-ebda membru bhal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jghix mal-kerrej jew kien qed jahdem ir-raba mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej."

Ta' massima rilevanza ghall-interpretazzjoni ta' din iddefinizzjoni hija, imbaghad, it-tifsira tal-espressjoni "membru tal-familja" li jaghti l-Artikolu 2 tal-Kap 199. Tali espressjoni hi mfissra bhala li tinkludi "axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla, u larmla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej".

Minn din l-ahhar stabbilita definizzjoni hu lampantement ovvju illi "membru tal-familja ghal fini tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri tar-Raba la tinkludi ahwa u wisq anqas it-tfal talahwa jew in-neputijiet tal-kerrej. Li jfisser illi l-appellati ma jistghux jivvantaw titolu bis-sahha tal-fatt, anke jekk provat illi huma kienu qed jahdmu r-raba li kien in parti mqabbel ukoll ghand zijithom (fil-kaz tal-konvenut Chircop iz-zija ta' martu) Duminka Cutajar meta din mietet. In subjecta materja jghoddu d-decizjonijiet fil-kawzi fl-ismijiet "Pietru Magro et –vs- Abram Mifsud et", Appell, Sede Inferjuri, 29 ta' Jannar 1999 u "Carmelo Saydon et –vs- Anthony Aquilina et", Appell, Sede Inferjuri, 23 ta' April 1998.

Issa l-kliem "membru tal-familja" huma allaccjati biss malordni gerarika mil-ligi stabbilita ghas-sitwazzjoni sopravenjenti l-mewt tal-kerrej, izda l-istess kliem jikkwalifikaw ukoll lil dawk li fil-familja seta' jitqies li jissucciedi fit-titolu 'ex lege' l-kerrej li jkun cessjonarju talkirja. Titolu dan li jirresupponi li gie vestit tul il-hajja talinkwilin.

It-terminu "cessjonarju tal-kirja" "tinkludi sub-konduttur u meta ma jkun hemm la persuna li lilha tkun giet ceduta lkirja (li ovvjament ghandha tfisser cessjoni tad-drittijiet bilkitba (Art 1470 tal-Kodici Civili) u li necessarjament ukoll ghandha tirrivesti d-dispost ta' l-Art. 1471 tal-Kodici Civili. Ara sentenza fl-ismijiet "Giuseppe Pulis –vs- Michele Demanuele", Appell Civili, 1 ta' Novembru 1994), u lanqas sub-konduttur, il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew tacitu tal-kerrej u "cessjoni" ghandha tinftiehem skond hekk."

Gjaladarba l-appellati ma humiex membri tal-familja tal-ko-inkwilina Duminka Cutajar ma jistghux allura jitqiesu "membri tal-familja cessjonarji tal-kirja" ghall-ghanijiet specjali tal-Kap 199. L-appellati ghalhekk la setghu jikkwalifikaw bhala successuri fit-titolu u lanqas bhala cessjonarji tal-kirja skond id-definizzjoni tal-kelma "kerrej" fl-Art 2 tal-Kap imsemmi."

Ghaldaqstant, jekk **verament sehhet cessjoni,** hekk kif qed jigi allegat mir-rikorrenti, din semmai ma tissodisfax ir-rekwiziti tal-Artikolu 2 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan għaliex ħu l-intimat ma jikkwalifikax ma' dawk il-membri fil-familja li jistghu jitqiesu li jissucciedu fit-titolu ex lege u lanqas ma jikkwalifika bħala ċessjonarju tal-kirja skont l-istess definizzjoni ta' membru tal-familja.

Issa f'dan l-istadju, il-Bord iqies li raba' jista' jinhadem permezz ta' terzi, u ma hemm xejn stramb jew straordinarju illi sid, u anke f'dan il-kaz, kerrej, iqabbad terzi biex jahdmu r-raba' ghalih, jekk dan ikun aktar vantaggjuz. (Vide Giuseppe Bonnici vs Leonard Incorvaja, Prim' Awla, 3 ta' Ottubru, 2003). Jekk ir-raba' jinhadimx mill-intimat innifsu jew tramite terzi, ma taghmilx differenza. Kif saput, ma hux eskluz fil-ligi, li l-inkwilin jinkariga persuni ohra biex jahdmu fir-raba' fl-interess tieghu (Vide Joseph Zerafa vs Toni Casha, Appell, 10 ta' Mejju 2006 u Markiz Joseph Scicluna vs Joseph Bezzina et, Appell, 6 ta' Ottubru 1999). In fatti, f'Paolina Tanti vs Louis Cachia, deciza fil-11 ta' Jannar 2006, il-Qorti tal-Appell ghamlet referenza ghal Concetta Camilleri et vs Antonia Vella, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Gunju 1988, fejn anke jekk mhux fl-istess sens identiku ghal dan il-kaz, il-hsieb traccjat huwa wiehed ferm rilevanti peress li hemm intqal:

"L-appellanti jissokta jikkwerela lill-Bord l-apprezzament li dan ghamel tal-provi. Huwa jtenni li, gjaladarba r-raba in lokazzjoni ghand ir-rikorrenti appellati kien jinhadem blassistenza ta' terzi, allura b' daqsehkk huma kellhom diga` aktar raba milli fil-fatt kapaci jahdmu huma personalment. L-enfasi li jaghmel l-appellanti qeghda fuq il-kelma "personalment". Issa huwa veru illi anke skond ittest tad-disposizzjoni applikabbli, u fuq riportata, il-ligi ssemmi din il-kelma aktar minn darba. Dan pero` ma ghandux ifisser li r-raba reklamat lura irid bilfors jinhadem mis-sid personalment jew minn membru tal-familja personalment, kif din il-kelma ordinarjament tfisser, u cjoe billi tigi prestata l-hidma fizika u materjali tas-sid jew talmembru tal-familja tieghu;

Kif kellha okkazjoni tirritjeni l-Qorti ta' l-Appell, li maghha din il-Qorti tikkonkorda, l-interpretazzjoni ma ghandhiex tkun wahda strettissima. Inghad li b' dik il-kelma "ma jfisserx li jrid ikun is-sid jew il-familjari tieghu li fizikament ikun/u ser jahdem/jahdmu r-raba li jkun, imma biss li s-sid jew il-familjari tieghu fizikament

jew permezz tal-mano d' opera ta' haddiehor fl-interess taghhom u inkarigati minnhom jahdmu huma r-raba de quo. Altrimenti sid ta' eta` avanzata jew marid li ma jistax jahdem ir-raba hu minhabba l-eta` jew sahhtu u li m' ghandux familjari biex jahdmulu r-raba u li xorta ghandu bzonn ir-raba lura u jista' jimpjega bidwi jahdimhielu ikun prekluz milli jiehu lura r-raba lokat, liema eventwalita` certament mhux dak li evidentement riedet il-ligi aktar u aktar meta l-fatt li ma jistax jahdem personalment minhabba eta` avvanzata jew minhabba mard jista' fil-fatt jaccentwa l-bzonn gharripresa ta' l-istess raba" – "Concetta armla ta' Giuseppi Camilleri et -vs- Antonia armla ta' Saverio Vella et", 30 ta' Gunju 1988."

Il-Bord iqis li mill-provi prodotti, ghalkemm jidher li r-raba' kienet f'idejn l-intimat minn mindu missieru hareg bil-pensjoni, dan talab lil huh biex jahdimlu r-raba' peress li sahhtu ma ghadhiex ittih. Il-Bord iqies li b'daqshekk, ir-rikorrenti **ma rnexxielhomx jippruvaw li saret xi tip ta' sullokazzjoni jew cessjoni a favur ta' Anthony Buhagiar**. Addirittura sal-lum il-gurnata, huwa l-istess intimat li ghadu registrat biex jiehu sussidju mill-fondi ta' l-Unjoni Ewropeja, hekk kif irrizulta mix-xhieda moghtija mir-rapprezentant ta' l-ARPA. Ghadu jirrizulta wkoll li huma l-ahwa kollha ta' Giuseppe Buhagiar, li ghadhom ihallsu l-qbiela relattiva. In oltre, fix-xhieda tieghu, Anthony Buhagiar spjega li meta ħuh talbu biex jaħdimlu r-raba' hu, u li jekk hemm bzonn dan idawwarha fuqu (probabilment sabiex jibqa' jittiehed sussidju fuqha mill-ARPA), tant ma kinitx qed issehh xi cessjoni jew xi tip ta' sullokazzjoni, li l-istess Anthony Buhagiar kien qal lil huh li m'hemmx ghalfejn isir dan. Dan ikompli jikkonferma li Anthony Buhagiar dahal fix-xena biex jghin lil huh fil-hdim ta' din ir-raba', u mhux ghax ir-raba' giet ceduta favur tieghu, jew ghax ir-raba' giet sullokata lilu. Il-fatt li huwa Anthony Buhagiar li qieghed jahdem din ir-raba' u jiehu hsieb il-hlas tal-qbiela taghha flimkien ma' hutu l-ohra, kif ukoll li kien tkellem mar-rikorrenti u anke mas-sid antecedenti dwar din ir-raba', ma jwassalx lil dan il-Bord ghal konvinciment necessarju, li giet ippruvata li saret cessjoni jew sullokazzjoni a favur ta' Anthony Buhagiar fir-rigward ta' din ir-raba'. Fil-fehma ta' dan il-Bord, Anthony Buhagiar kien qed jiehu hsieb din ir-raba' biex jghin lil huh li dahal sew fiz-zmien.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, filwaqt li jichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat, u jilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimat. L-ispejjez ghandhom jigu sopportati mir-rikorrenti,

hlief ghal dawk relatati mal-ewwel eccezzjoni, li ghandhom jigu sopportati mill-intimat.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur