BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA' GĦALL-GŻEJJER TA' GĦAWDEX U KEMMUNA

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa 25 ta' Frar 2022

Rikors numru: 5/2013BS

George Galea

vs

Tonio Xuereb

Iċ-Chairman;

Ra r-rikors li permezz tiegħu r-rikorrent, wara li ppremetta illi huwa l-propjetarju ta' biċċa raba' fil-limiti ta' Għajnsielem, Għawdex magħrufa bħala "Ta' Cordina" tal-kejl ta' ċirka elfejn mitejn u tmienja u erbgħin metru kwadru (2,248m.k.);

Illi dina r-raba' kienet imqabbla lill-awturi tal-intimat għal tmien ewro u ħmistax-il ċentezmu (€8.15) fis-sena, ossia tliet liri maltin u nofs (Lm3.50), liema qbiela tagħlaq fil-ħmistax (15) t'Awwissu ta' kull sena. Illi l-intimat qed jippretendi illi huwa l-eredi ta' Salvu Xuereb illi kien wiret il-qbiela ta' dina l-art mingħand missieru u issa qiegħed jippretendi illi dina l-art hija mqabbla lilu u ddepożita l-qbiela l-qorti.

Illi l-awturi tal-intimat sradikaw id-dwieli li kien hemm f'dina r-raba' u biegħu r-raba' franka li kellhom imma qatt ma rrinunzjaw għall-qbiela fuq dina r-raba'.

Illi l-esponenti jixtieq illi jibda jaħdem ir-raba hu bl-għajnuna ta' wliedu u jħawwel siġar taż-żebbuġ f'din l-għalqa sabiex anke jkun jista' eventwalment jibda' jagħsar iż-żejt kif ukoll jiżra' d-dwieli għall-għasir tal-inbid.

Illi l-esponenti llum għandu età avvanzata u ma jistax joqgħod jistenna aktar illi dina l-qbiela tispiċċa imma l-intimat jerġa' hu aktar avvanzat fl-età.

Talab li dana l-Onorabbli Bord, prevja illi jillikwida l-kumpens talvolta dovut lill-intimat għal kwalunkwe wiċċ illi jirriżulta illi jrid jiġi kumpensat skont il-liġi, jawtorizza lill-esponenti jirriprendi l-pussess tal-imsemmija għalqa fl-iskadenza li jmiss tat-tiġdid tal-qbiela tal-imsemmija għalqa.

Ra ir-risposta tal-intimat illi eċċepixxa:

Illi l-esponenti jikkontesta t-talbiet rikorrenti bħala infondati fid-dritt u fil-fatt.

Illi huwa kkontestat li l-esponenti jew l-awturi fit-titolu tiegħu sradikaw xi dwieli li kien hemm fir-raba, jew li biegħu xi raba' li setgħu jaħdmuha.

Illi huwa wkoll kontestat li r-rikorrenti jeħtieġ ir-raba' għall-użu personali tiegħu jew tal-familja tiegħu.

Illi fi kwalunkwe każ, l-esponenti għandu bżonn ir-raba' in kwistjoni sabiex jaħdimha kif dejjem għamel, peress li hija fonti importanti għall-għejxien tiegħu u tal-familja tiegħu. M'hemmx dubju li l-bżonn tal-esponenti għal din ir-raba' huwa ferm ikbar mill-bżonn tar-rikorrenti għall-istess.

Għaldaqstant it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Lis-soċjetà konvenuta sabiex tħallas is-somma ta' elfejn erba' mija u tletin lira maltin (Lm2,430) rappreżentanzi salarji u bonuses dovuti lil Stefan Gross matul il-perjodu ta' Frar u April tas-sena 2004.

Inkluż ukoll l-ispejjeż tal-ittri legali datati 20 ta' Lulju u 31 t'Awwissu tal-2004 u l-imgħaxijiet skont il-liġi.

Ra li din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord hekk kif presedut;

Ra x-xhieda kollha miġbura;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet skambjati bejn il-partijiet;

Sema' s-sottomissjonijiet finali bil-fomm;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum;

Ikkunsidra:

Provi

Mill-provi illi ġew ippreżentati jidher illi l-attur huwa l-proprjetajru tal-art mertu ta' din il-kawża liema art kien xtraha mingħand Pawlu Gauci. Mhuwiex magħruf meta l-attur xtara din l-art għar-raġuni illi l-attur ma ppreżentax kopja tal-att tal-bejgħ. Madanakollu, mhuwiex kontestat illi l-attur huwa l-proprjetarju tal-art in kwistjoni u ilu proprjetarju tagħha għal snin twal. L-attur xehed illi l-art xtraha madwar tletin sena ilu.

Meta l-art inxtrat mill-attur din ir-raba' kienet tinħadem minn Leli Buttigieg. F'xi żmien Buttigieg ċeda l-qbiela tar-raba' favur Toni Xuereb ossia n-nannu tal-konvenut. Toni Xuereb imbagħad għadda r-raba' lil ibnu Saviour Xuereb u fis-sena 2001 ir-raba' nqalbet fuq il-konvenut li jirriżulta ppruvat illi huwa reġistrat bħala *full-time farmer*.

L-attur xehed illi meta xtara r-raba' in kwistjoni, fiha kien hemm miżrugħ xi dwieli. Il-konvenut ikkonferma dan u kkonferma wkoll illi d-dwieli maż-żmien tneħħew. Mhux magħrufa r-raġuni il-għaliex id-dwieli tneħħew għaliex ħadd mill-partijiet ma ressaq provi f'dan ir-rigward.

L-art de quo hija fiha kejl ta' madwar elfejn mitejn u tmienja u erbgħin metri kwadri (2,248 m.k.) u hija mqabbla versu qbiela fl-ammont ta' tmien ewro u ħmistax-il ċenteżmu (€8.15) fis-sena. Sa minn mindu l-attur akkwista din ir-raba' huwa qatt ma rrikonoxxa lill-familja Xuereb bħala bdiewa li kienu jaħdmu dik l-art tant illi l-familja Xuereb ilha s-snin tiddepożita l-qbiela l-Qorti.

Din il-kawża saret għaliex l-attur jgħid illi *"jixtieq illi jibda jaħdem ir-raba' hu bl-għajnuna ta' uliedu u jħawwel siġar taż-żebbuġ f'din l-għalqa sabiex anke jkun jista' eventwalment jibda jagħsar iż-żejt kif ukoll jiżra d-dwieli għall-għasir tal-inbid."*

Il-konvenut irribatta illi l-attur m'għandux bżonn din ir-raba' għall-għajxien tiegħu. L-attur illum jgħodd disgħa u tmenin (89) sena. Jgħid għalhekk il-konvenut illi qajla jista' jitwemmen li ta' età tant avvanzata l-attur sejjer jibda jaħdem ir-raba' mertu ta' din il-kawża. Jgħid ukoll illi jekk l-attur jixtieq

verament jibda jaħdem ir-raba', dan għandu porzjonijiet oħra x'jista' jibda jaħdem u jkabbar fihom dak illi jixtieq.

Mill-provi illi ġew imressqa jirriżulta illi l-konvenut ilu sa minn età żgħira jaħdem ir-raba', l-ewwel beda jgħin lin-nannu tiegħu u eventwalment lil missieru. Meta missier il-konvenut waqaf mix-xogħol, il-konvenut ħa r-riedni f'idejh u beda jaħdem ir-raba' kollu hu. Il-konvenut xehed illi huwa għandu madwar ħdax(11)-il tomna raba' li fihom ikabbar prodotti differenti. Tressqu provi li juru li r-raba' kkultivata mill-konvenut trendi kwantitajiet kbar ta' ħxejjex li l-konvenut jissuplixxi lill-bejjiegħa. Saħansitra saret il-prova li l-konvenut ġieli anki kabbar il-patata għall-esportazzjoni.

Mill-*employment history* tal-konvenut jirriżulta illi huwa ilu reġistrat bħala bidwi fuq bażi *full time* mill-1 ta' April 1998. Jirriżulta wkoll illi fil-5 ta' Jannar 2009 il-konvenut ġie reġistrat bħala li qiegħed jaħdem fil-kostruzzjoni fuq bażi *part-time*. Dwar dan il-konvenut xehed illi hu jaħdem ftit sigħat ma' ħuh isuq it-trakkijiet. Teddy Xuereb, kuntrattur, huwa ħu l-konvenut. Huwa kkonferma li l-konvenut jaħdem miegħu għal madwar għoxrin (20) siegħa fil-ġimgħa u ta' dan jitħallas komplessivament is-somma ta' ħamest elef u erbgħin ewro (€5,040) fis-sena.

L-Azzjoni

L-azzjoni intentata mill-attur hija impernjata fuq l-Artikolu 4(2) (a), (ċ), (f) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Dik il-parti tad-dispożizzjoni illi hija rilevanta għall-kawża odjerna taqra hekk:

(2) Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li –

(a) jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment għal perijodu ta' mhux anqas minn erba'snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni; jew

...

(ċ) ir-raba' jkun ġie sullokat jew il-kirja tiegħu tkun ġiet trasferita mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna oħra li ma tkunx xi kerrej ieħor tal-istess raba'jew membru tal-familja; jew

...

(f) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', naqas li jwettaq dak l-

obbligu jew abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bitraskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara,ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frottfir-raba':

Iżda ċ-ċirkostanza msemmija fil-paragrfu (a) ma tkunx raġuni biżżejjed biex jiġi milqugħ ir-rikors ta' sid il-kera, jekk il-kerrej jipprova li r-raba' in kwistjoni jkun fonti importanti tal-għajxien tiegħu u tal-familja tiegħu u jekk il-Bord ikun sodisfatt lil-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jiġi milqugħ:

Iżda wkoll, meta r-raba' jinkludi razzett li jkun użat mill-kerrej bħala l-uniku post ta' residenza tiegħu u tal-familja tiegħu,iċ-ċirkostanza msemmija taħt il-paragrafu (b) ma tkunx raġuni biżżejjed biex jiġi milqugħ ir-rikors ta' sid il-kera jekk il-kerrej majitħallix iżomm dak ir-razzett bil-kera u taħt il-kondizzjonijiet lijiġu stabbiliti mill-Bord jew jekk ma jkunx provdut minn sid il-keradar oħra fejn joqgħod, raġonevolment tajba għall-mezzi tiegħu ugħall-mezzi tal-familja tiegħu u għall-bżonnijiet tagħhom dwar il-kobor.

Il-Bord sejjer jibda billi jqis l-ewwel kawżali u ċjoè li sid il-kera jeħtieġ ir-raba' għal skopijiet agrikoli. L-Artikolu 4(2)(a) tal-Kap. 199 jistipola illi sabiex tintlaqa' t-talba ta' sid il-kera fuq din il-kawżali, is-sid irid jipprova b'sodisfazzjoni illi:

i. jeħtieġ ir-raba' għal skopijiet agrikoli;

ii. ir-raba' ser tinħadem minnu jew minn membru tal-familja tiegħu;

iii. in-neċessità ser tippersisti għal minn tal-anqas erba' (4) snin konsekuttivi dekorribbli mid-data tat-terminazzjoni tal-kirja.

Il-proviso għall-Artikolu 4(2)(a) ikompli jipprovdi li t-talba għar-ripriża tal-pussess ma tistax tiġi akkolta jekk kemm-il darba l-bidwi inkwilin iseħħlu jagħmel il-prova illi r-raba' in kwistjoni huwa "*font importanti għall-għajxien tiegħu*" u li ser ibati aktar minn sid il-kera jekk it-talba tiġi akkolta.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Aquilina vs George Camilleri** deċiża fis-26 ta' Ottubru 1983, ġie stabbilit illi l-kriterji sabiex tiġi deċiża talba għar-ripresa tal-pussess ibbażata fuq il-ħtieġa tas-sid, huma s-segwenti:

1. *irid jiġi pruvat sodisfaċentement illi s-sid jeħtieġ l-art għalih jew għall-membri tal-familja tiegħu;*

2. *sussegwentement, jekk is-sid jissupera l-ewwel ezami, trid issir indaġġini dwar jekk l-art hijiex fonti mportanti għall-ghixien tal-kerrej u l-familja tiegħu; u f'kaz affermattiv*

3. *irid fl-ahharnett jigi stabbilit min mill-partijet ser ibati l-akbar aggravju. Dwar il-grad ta' bżonn meħtieġ mis-sid, dan il-Bord kien fisser illi "huwa sufficjenti ghar-rikorrenti li jikkonfermaw l-intenzjoni taghhom li jiehdu lura l-pussess tar-raba biex tinhadem minnhom ghall-iskopijiet agrikoli u ma jkunux jirrizultaw cirkostanzi li jwasslu ghall-inverosimiljanza ta' din l-allegazzjoni…." (ara Maria Giovanna Vella pro et noe vs Carmel Pace: 30.6.1993).*

Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Pace et vs Jane Vassallo** deċiża fl-10 ta' Ottubru 2005 minn dan il-Bord kif diversament presedut ingħad hekk dwar il-kawżali in diżamina:

2. *Il-Bord ghandu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba kien jehtiega biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-famijla. Din il-prova trid issir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera. Il-kerrej ghandu jipprova li r-raba in kwistjoni kien fonti importanti ta l-ghejxien tieghu u tal-familja tieghu. Jekk dan it-tieni element jigi sodisfacentement pruvat millkerrej, il-Bord ghandu jghaddi ghall-ezami komparattiv li lkerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh. (ara 'Calleja et vs Calleja et,' Appell 6.10.2000,'Caruana vs Degabriele', Appell 3.11.04).*

3. *Id-disposizzjoni tas-subinciz 2(a) ta artikolu 4 "tistabilixxi bhala prerekwiziti sine qua non ghar-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali (a) li r-ripreza tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli, (b) illi sid il-kera kien qed jitlob ripreza tieghu biex juza r-raba personalment; (c) li allura l-persuna, kwalifikata skond din id-disposizzjoni biex taghmel uzu mir-raba, tkun gabillott" ('Mizzi vs Stellini', Appell 23.6.00).*

4. *Barra dan il-gurisprudenza tghallem li l-kelma 'requires' fil-kuntest taghha li hija uzata fl-art 4(2)(b) insibuha wkoll uzata fil-ligi tal-kera, u fil-fehma tal-Bord ghandu jkollha l-istess sinjifikat u interpretazzjoni li gie moghti lil dik il-kerlma f'dik il-ligi. Infatti huwa car li l-kelma 'requires' bhal 'mehtieg' fit-test Malti tindika bzonn u mhux semplici 'xewqa' jew 'preferenza'. Ghalhekk hu applikabbli dak li qalet il-Qorti ta l-Appell f'A. Saliba vs M. Caruana (28.5.66) 'il-piz tal-prova ta dan il-bzonn hu fuq is-sid, li jehtieg juri mhux biss li hu qed jagixxi in 'buona fede', imma anke li hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg li tigi ppruvata necessita assoluta izda jehtieg jigi pruvat grad ragonevoli ta bzonn ….. ("Portelli et vs Saliba", deciza mill-Bord, 1.7.98 u kkonfermata fl-Appell fit-13 ta' Jannar 1999).*

Fir-rikors promotur l-attur juża l-kelma "*jixtieq*" sabiex jiddeskrivi t-talba tiegħu għaliex qiegħed jitlob ir-ripriża fil-pussess tar-raba'. Il-Bord josserva li l-iskop tal-Artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199 mhuwiex dak illi jeżawdixxi x-xewqa ta' sid il-kera iżda illi jittutelah meta dan ikun fil-bżonn illi jieħu lura dik ir-raba'. Żgur illi l-kelma "jixtieq" mhijiex indikattiva ta' bżonn fis-sens illi trid id-disposizzjoni. Madanakollu, *ammesso ma non concesso* illi forsi l-attur m'esprimiex ruħu bi kliem propizju, il-Bord sejjer jifli l-provi kollha mressqa mill-attur sabiex jgħarbel jekk dan l-allegat bżonn realment jirriżultax.

Jibda' biex jingħad illi l-piż tal-prova jinkombi fuq l-attur u għalhekk huwa l-attur illi jrid iressaq provi konvinċenti li jeħtieġ ir-raba'. Il-Bord jinnota illi l-attur ikkonċentra l-isforzi tiegħu sabiex jagħmel il-prova li l-konvenut għandu mezzi alternattivi ta' introjtu, inkluż minn raba' ieħor fil-pussess tal-konvenut. Waqt illi ħa ħsieb iressaq tali provi, l-attur żelaq għaliex naqas milli jressaq dawk il-provi li kienu tant meħtieġa għas-suċċess tal-azzjoni tiegħu abbażi tal-Artikolu 4(2)(a). F'dan ir-rigward il-Bord josserva illi waqt illi l-attur jgħid illi jrid ir-raba' għall-koltivazzjoni tas-siġar taż-żebbuġ u tad-dwieli sabiex eventwalment jagħsar iż-żejt u l-inbid, ma ressaq ebda prova dwar min sejjer jaħdem din ir-raba'. Huwa inverosimili illi raġel ta' disgħa u tmenin (89) sena sejjer jibda jaħdem ir-raba'. Huwa daqstant ieħor inverosimili illi l-għajxien tal-attur, fl-età veneranda tiegħu, jiddependi fuq l-introjtu mit-tħaddim tar-raba'.

Il-Bord jinnota li l-attur ma ressaq ebda prova in sostenn tal-ħtieġa li hu jew il-familjari tiegħu għandhom sabiex jiksbu l-pussess tar-raba' u lanqas ma ġab prova li hu jew xi ħadd mill-familjari tiegħu huma reġistrati bħala bdiewa jew li huma midħla tar-raba'. Effettivament, mill-atti mhuwiex magħruf min huma l-familjari li ser jgħinu lill-attur fix-xogħol tar-raba'. Daqstant ieħor hija karenti l-prova illi n-neċċessità tal-attur għar-ripriża fil-pussess sejra tippersisti għal minn ta' lanqas erba' (4) snin mid-data tat-terminazzjoni tal-kirja li għaddejja favur il-konvenut.

Ladarba l-attur sejjes it-talba tiegħu fuq l-Artikolu 4(2)(a) il-Qorti trid tara wkoll jekk ir-raba' in kwistjoni hijiex fonti importanti għall-għajxien tal-kerrej u tal-familja tiegħu. F'dan ir-rigward fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Pace et vs Jane Vassallo** deċiża fl-10 ta' Ottbru 2005 minn dan il-Bord kif dakinhar presedut, ingħad illi:

> 9. *Kif fuq intqal, il-kerrej, wera li gie stabbilit il-bzonn, irid jipprova li r-raba hu ghajn importanti ghal ghixien tieghu u tal-familja. Ghajn importanti giet imfissra hekk fis-sentenza in re "Mizzi et vs Sacco" (App. 31.5.96).*
>
> *"mhux bizzejjed illi r-raba jkun ghall-inkwilin fonti ta dhul; irid ikun fonti importanti tal-ghixien. Dan fis-sens illi jekk jonqos dan id-dhul, il-mezzi ta l-*

ghixien tieghu kienu ser ikunu markatament pregudikati, anke jekk mhux necessarjament b'mod determinanti jew vitali. Din il-prova trid skond il-ligi issir mill-inkwilin"

Intqal ukoll li l-ligi ma tuzax it-terminu 'qliegh' li jfisser allura illi ma tesigiex illi l-prodott agrikolu rikovat mir-raba ghandu necessarjament jinbiegh u jigi ridott fi flus biex jigi accettat li hu 'fonti' ghal ghixien ta l-inkwilin. Hu wkoll possibbli ……. Illi l-prodott jigi uzat totalment jew in parti ghall-konsum domestiku ta l-inkwilin u l-familja tieghu. (Farrugia vs Aquilina, 28.4.96)

Fil-każ in eżami nsibu illi l-konvenut huwa bidwi *full-time* u huwa reġistrat bħala tali mal-*Employment and Training Corporation*. Jirriżulta wkoll illi fis-sena 2001 il-konvenut applika għall-*Farmers Registration Card*. Għalkemm il-konvenut stess ikkonferma illi għandu xogħol ieħor fuq bażi *part-time*, l-introjtu minn dan ix-xogħol żgur illi mhuwiex biżżejjed sabiex il-konvenut imanti l-familja tiegħu partikolarment lit-tlett uliedu illi għadhom qegħdin jikbru. Mir-*returns* tat-taxxa tal-konvenut jidher illi l-qliegħ mir-raba' mhuwiex wieħed fiss u lanqas ma huwa konsistenti għaliex id-dħul ivarja skont il-prezz tal-prodott fis-suq. Il-biedja tinvolvi wkoll diversi spejjeż, xi kultant kbar ħafna li l-bidwi jkollu jbati. Il-Bord josserva illi l-konvenut ma kienx kapaċi jgħid fix-xhieda tiegħu kemm huwa sewwa sew l-introjtu tiegħu mir-raba' u jgħid li dak li hemm dikjarat fir-*returns* tat-taxxa jirrifletti l-introjtu. Madanakollu dawn ir-*returns* li ġew esebiti fl-atti la huma ffirmati u lanqas datati. Mill-provi prodotti, partikolarment mix-xhieda ta' Jesmond Micallef u minn dik tal-Avukat Dottor Joseph Grech, jidher illi r-raba' jħalli introjtu konsiderevoli għall-konvenut u għall-familja tiegħu. Jesmond Micallef xehed illi r-raba' tal-konvenut trendi kwantità kbira ta' prodotti agrikoli li huma wkoll ta' kwalità tajba. Jidher għalhekk illi l-konvenut qiegħed jisfrutta r-raba' fl-pussess tiegħu mill-aħjar illi jista' u jkabbar diversi uċuħ fiha. Żgur għalhekk illi għalkemm il-konvenut għandu aktar raba', li kieku l-konvenut kellu jiġi mċaħħad mit-tomnejn raba' proprjetà tal-attur, id-dħul tiegħu ser jonqos ulterjorment bil-konsegwenza illi l-*hardship* fuqu u fuq il-familja tiegħu tkun akbar.

Magħdud kollox flimkien il-Bord iqis illi l-konvenut irnexxilu jipprova sodisfaċentement illi din ir-raba' hija fonti importanti ta' l-għajxien tiegħu kif tesiġi l-liġi. Mill-banda l-oħra meta wieħed jikkompara l-*hardship* rispettiv tal-partijiet jidher evidenti illi l-attur ma seħħlux jiskarika l-piż tal-prova billi ma weriex sodisfaċentement illi r-raba' huwa bżonjuż għalih qua sid il-kera jew għall-familja tiegħu.

Għalhekk, il-Bord iqis illi din il-kawżali ma ġietx sodisfaċentement ippuvata mill-attur.

It-tieni kawżali tittratta l-allegazzjoni illi r-raba' in kwistjoni ġiet trasferita mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera.

Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Ursola Tabone vs Anthony Cini** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Lulju 2005 fejn ingħad hekk:

> *L-ewwel raguni ghat-terminazzjoni tal-kirja mressqa mir-rikorrenti tirreferi ghall-allegazzjoni ta' sullokazzjoni jew assenjazzjoni mhux awtorizzata da parti ta' l-intimat Cini lill-intimat l-iehor Saliba. Intqal f'dan ir-rigward illi: "The question of transfer of tenancy arises principally either on the occasion of assignment, or of a sublease, or on the death of the tenant…. The concept of intuitus personae …plays a considerable role in agricultural contracts, particularly in share-tenancy agreements. It is frequently by reference to the personality of the tenant and to his working capacity and that of his family collaborating within, that an owner leases his land…. Transfers of leases or subletting, apart from the possibilities for speculation which they involve, run counter to this principle." (Abensour and Moral-Lopez:Principles of Land Tenancy Legistaltion (FAO 2nd Ed. Rome 1966) p.44-45)*
>
> *…*
>
> *Anke hawn jibda biex jigi puntwalizzat illi huwa s-sid li jrid jipprova li l-inkwilin, bla kunsens tieghu, issulloka r-raba jew assenja l-qbiela. Kif drabi ohra osservat, "tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita`. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli ..." – "**Concetta Theuma et -vs Rev. Dun Gwann Mercieca et**", Appell, 20 ta' Frar 1996;*
>
> *Jikkompeti wkoll li jigi precizat illi fil-kaz ta' kirjiet ta' fondi rustici, a differenza tal-kaz prospettat fl-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 relattiv ghal-lokazzjonijiet ta' fondi urbani, ilkunsens li galih jirreferi l-Artikolu 4 (2) (c) tal-Kapitolu 199 mhux mehtieg li jkun tassattivament espress. Ghaldaqstant biex il-kerrej ma jinkorrix fis-sanzjoni tal-ligi partikolari hu bizzejjed li l-kunsens tas-sid ikun anke tacitu jew prezunt;*
>
> *Indiskutibilment, l-Artikolu 4 (2) (c) precitat jikkommina d-dekadenza mid-dritt ta' l-inkwilinat kontra l-kerrej li jissulloka r-raba jew jitrasferixxi l-kirja tieghu minghajr il-kunsens tas-sid. Dan naturalment "lil xi persuna ohra" li ma tkunx xi kerrej iehor ta' l-istess raba jew membru tal-familja, kif hekk a propozitu jirrizulta li hu*

Pasqualino Saliba fil-kaz prezenti. Dan ifisser illi jekk is-sid jirnexxielu jipprova li l-konkluzjoni bejn il-kerrej Anthony Cini u l-imsemmi Pasqualino Saliba saret minghajr il-kunsens preventiv tieghu dan jintitolah jirriprendi l-pussess tar-raba mikri. Jispetta ghalhekk li jigu analizzati l-provi processwali biex jigi determinat jekk tabilhaqq jokkorrux ic-cirkostanzi li jintitolaw lis-sid li jiehu lura l-pussess tar-raba minhabba l-allegata sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja;

Jinsab stabbilit bhala fatt indisputat illi kif dikjarat mill-intimat Anthony Cini huwa partat ir-raba lokat lilu mill-appellant odjern ma' raba iehor li kien f' idejn Pasqualino Saliba. Hu x' inhu l-valur probattiv ta' din id-dikjarazzjoni jibqa' l-fatt illi fuq il-provi attendibbli l-Bord sab li l-appellant, kif ukoll Ursola Tabone, kienu jafu li r-raba ghadda f' idejn Pasqualino Saliba. Il-Bord iddeduca dan mill-fatt illi Anthony Cini kien informa b' dan lil Ursola Tabone u din ma sabet ebda oggezzjoni. Skond Anthony Cini meta hu gharraf lis-sid li se jidhol Saliba minfloku din wegbitu "Jien xorta wahda imbasta ggibuli l-qbiela" (fol. 91). Ta' min jinnota li l-imsemmija Ursola Tabone, ghalkemm tiddikjara li lil Pasqualino Saliba ma tafux, effettivament tirrikonoxxi li kienet konxja tal-fatt li dan kemm-il darba hadem ir-raba in diskussjoni (fol. 29);

Huwa fatt inkontestat illi r-ricevuti moghtija lil Pasqualino Saliba mill-amministratur tas-sid, l-attwali appellant, inhargu f' isem Anthony Cini. Minn dan il-fatt l-appellant jislet b'argoment illi jekk il-hlas baqa' jsir minn Cini ossija r-riceuvti nhargu f' isem dan kien ifisser li Paqualino Saliba kellu biss is-semplici uzu tar-raba imma dan ma jistax jivvanta qbiela favur tieghu;

Din il-Qorti ma tistax taccetta bhala valida din il-proposizzjoni. Fir-rigward taghmel dawn l-osservazzjonijiet:

Jekk is-sid kienet taf li Pasqualino Saliba kien qed jahdem ir-raba u/jew kellu l-uzu taghha huwa ferm improbabbli li hi ma kienetx taf bit-trasferiment li kien sar. Mhux hekk biss. Il-fatt li accettat li dan jahdem ir-raba ma jistax ma jammontax ghall-konsapevolezza, ghallanqas tacita, tat-trasferiment li kien sar lil dan;

Kif jinsab deciz, "biex ikun hemm kunsens tacitu hemm bzonn essenzjalment ta' zewg rekwiziti, cioè li dak li jikkonsenti jkun pjenament konsapevoli tal-vera portata u l-effetti ta' l-att li jinghad li huwa qieghed tacitament jakkonsenti jew jaccetta, u di più illi lkomportament tieghu jkun tali li jkun inkonciljabbli mal-volonta`

tieghu li jzomm fermi d-drittijiet tieghu, b'mod li l-kondotta tieghu ma tkunx tista' tigi spjegata b' mod iehor hlief li huwa jkun accetta l-operat li ghalih ikun qed jigi allegat li akkonsenta" (Kollez. Vol. LI P I p 287);

Jezistu oltre dawk senjalati, provi attendibbli ohra fl-atti li juru b' mod inekwivokabbli illi s-sid, l-amministratur taghha u x-xhieda prodotti mis-sid kienu lkoll konxji tal-fatt illi r-raba kien jinsab f' idejn Pasqualino Saliba. Hekk, per ezempju, l-appellant mhux biss jaccetta li kien dan li kien qed jirrikorri ghandu ghall-hlas tal-qbiela izda wkoll li kien ghad ibeghlu r-raba. Kien hu li fit-22 ta' Settembru 1999 (fol. 59) baghat lura l-flus tal-qbiela lil Saliba;

Fic-cirkostanzi maghrufa l-aggravju fuq dan il-punt ma jsibx sostenn fil-provi prodotti li invece juru li l-fatti kienu kif rakkontati mill-appellati;

Stabbilit il-permess ghandu jinghad illi l-konsiderazzjoni l-ohra sollevata mill-appellant in meritu ghall-validità tac-cessjoni hi fil-fehma tal-Qorti priva minn kull fondament legali. Bizzejjed jigi rilevat illi skond id-definizzjoni provvduta mil-ligi fl-Artikolu 2 tal-Kapitolu 199 "cessjonarju tal-kirja" tinkludi dik "il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew tacitu tal-kerrej". M' hemmx dubju li l-persuna li kienet attwalment qed tgawdi l-kirja bil-kunsens espress u certament tacitu tal-kerrej Anthony Cini kien Pasqualino Saliba. Dan il-fatt certament jivvesti l-kwalità ta' cessjonarju tal-kirja lil dan l-appellat. F' kaz bhal dan il-kitba ma kienetx necessarja. Kienet iva mehtiega fil-kaz "ta' persuna li lilha tkun giet ceduta l-kirja", inkluza wkoll fit-tifsira ta' l-espressjoni "cessjonarju tal-kirja";

Naturalment dan il-fatt wahdu ma jnisselx awtomatikament ir-rikonoxximent forzuz ta' sid ir-raba jew jivvesti lic-cessjonarju bit-titolu ta' "kerrej" jekk, allavolja "cessjonarju tal-kirja" ma jkunx ukoll "membru tal-familja". Dan skond it-tifsira ta' kerrej fit-test tal-ligi (Artikolu 2). Il-kwestjoni hawn mhix din, imma jekk kienx hemm ksur effettiv tad-dispost tas-subparagrafu (d) tas-subinciz (2) ta' l-Artikolu 4 da parte tal-kerrej Anthony Cini;

*Dan precizat, tajjeb li jigi osservat illi fis-subinciz (2) (d) ta' l-Artikolu 4, il-ligi fir-rigward tal-kirja, tuza l-kliem "giet trasferita". Li jfisser allura li kif uzata hu kolpit kull xorta ta' trasferiment u mhux necessarjament ic-cessjoni biss. Biex wiehed jissellef mis-sentenza fl-ismijiet "**Salvu Cutajar -vs- Emanuel Schembri**", Appell, 7 ta' Ottubru 1996 – fejn fiha giet interpretata l-lokuzzjoni "ittrasferixxa"*

("made over" fit-test Ingliz) uzata fl-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 – "mit-terminologija differenti wzata, l-Artikolu 9 ma hux limitat ghaccessjoni, kif kontemplat fil-Kodici Civili, izda jikkolpixxi kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens (espress) tas-sid, u ma jaghmel ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment kontemplat bl-Artikolu 9". Din l-enuncjazzjoni tghodd ugwalment fil-kaz in ispecje, salv ghax-xorta tal-kunsens li f' dan il-kaz ta' kirja rustika mhux bil-fors irid ikun espress;

Jibqa' fondamentali però l-fatt illi s-sid f' dan il-kaz, kif fuq manifest, kienet akkonsentit ghal tali trasferiment. Minn dan jitnissel li s-sid hu obbligat jirrispetta dan it-trasferiment. Dan ghaliex il-fakoltà, una volta moghtija, ghandha l-effett li tipprekludi lis-sid jiehu lura l-pussess tar-raba mikri lil Anthony Cini gheluq il-lokazzjoni korrenti, haga li altrimenti kien ikollu dritt jaghmel taht il-Kapitolu 199, kieku ma kienx ghall-fatt tal-kunsens moghti.

F'dan ir-rigward il-Bord jinnota illi fix-xhieda tiegħu l-attur jgħid illi meta xtara r-raba' de quo mingħand Pawlu Gauci r-raba' kienet imqabbla lil Leli Buttigieg u li wara li l-attur kien diġà akkwista r-raba', Leli Buttigieg dawwar il-qbiela fuq in-nannu tal-konvenut. Il-Bord qies illi l-attur baqa' ma ressaq ebda prova dwar meta huwa xtara r-raba' de quo u għalhekk ma tirriżultax il-prova dwar jekk huwiex minnu jew le illi fiż-żmien tal-akkwist ir-raba' kienet qiegħda tinħadem minn Leli Buttigieg. Madanakollu l-attur xehed ukoll illi:

"L-Avukat Dottor Joseph Ellis:

Min kien il-gabillot meta xtrajtha int?

Xhud:

Kien meta kien il-gabillott kien Leli Buttigieg.

...

Xhud:

Go fiha mbaghad meta xtrajtha jien wara li xtrajtha jien dahal Toni Xuereb go fiha.

Il-Qorti:

Kif dahal Toni Xuereb? ...

...

Xhud:

Ghax hu cediha lil Toni Xuereb Leli Buttigieg.

L-Avukat Dottor Joseph Ellis:

Leli Buttigieg cediha lil Toni Xuereb.

Xhud:

Ehe u s-sid meta jien xtrajtha minghand certu wiehed jismu Pawlu ma kienx jaf li Leli taha lil Toni lil Toni Xuereb meta lili bieghli r-raba.

L-Avukat Dottor Joseph Ellis:

Ok jigifieri mela jigifieri meta dhalt int il-gabillot kien x'jismu?

Xhud:

Kien Leli, Leli Xuereb, Leli Buttigieg.

L-Avukat Dottor Joseph Ellis:

Leli Buttigieg. Eh? Kien Leli Buttigieg imbaghad?

Xhud:

Imbaghad Leli Buttigieg kien tawha, kien tawha lil Toni Xuereb in-nannu ta' dak.

L-Avukat Dottor Joseph Ellis:

U meta tahielu ghandek ideja?

Xhud:

M'ghandhiex ideja jien.

...

Xhud:

Ilu teltin sena.

L-Avukat Dottor Joseph Ellis:

Qabel kont xtrajtha int.

Xhud:

Heq.

...

Xhud:

Kien qabbad lil bidwi Toni Xuereb u hadu ghand il-patri u ghamillu rcevuta wahda ghax ma kienx qatt ma kien halsu ta' kemm dam hemmhekk hu lilu ghamillu rcevuta wahda minghand il-qassisin ghand il-patrijiet."

Minn din ix-xhieda joħroġ biċ-ċar illi l-attur ma jafx sewwa sew meta l-qbiela daret fuq in-nannu tal-konvenut. Għalkemm inizzjalment l-attur xehed illi l-qbiela daret wara li kien diġà xtara r-raba' aktar tard jgħid illi ma jafx meta daret il-qbiela. Jgħid ukoll illi lanqas Pawlu Galea ma kien jaf li l-qbiela kienet daret minn fuq persuna għal oħra. L-attur jikkonferma wkoll illi kien jaf li l-qbiela daret fuq Xuereb għaliex Pawlu Galea kien informah li Buttigieg u Xuereb kienu marru jħallsu l-qbiela u dwar dan ingħataw xi karta mill-qassisin. L-attur baqa' ma ġab ebda prova ta' x'karta seta' dan Toni Xuereb irċieva mingħand il-qassisin. Lanqas ma ġab prova dwar meta xtara l-art hu u dwar meta sewwa sew il-qbiela nqalbet fuq Toni Xuereb. Fin-nuqqas ta' tali provi ma jistax jingħad b'ċertezza li Toni Xuereb mhux diġà kien qiegħed fil-qbiela minn qabel ma xtara r-raba' l-attur. Il-Bord josserva wkoll illi l-attur xehed illi hu qatt ma rċieva ħlas tal-qbiela mingħand il-familja Xuereb u li dawn iddepożitaw il-flus il-Qorti però naqas milli jesebixxi kopja taċ-ċedoli ta' depożitu iżda din il-prova baqgħet ma saritx. Waqt illi l-konvenut u martu kkonċedew u kkonfermaw illi l-qbiela qiegħda u ilha s-snin tiġi depożitata l-Qorti, xorta waħda ma ġiex stabbilit minn mindu beda jseħħ dan.

Ferm il-premess, il-Bord iqis illi l-attur ma ressaqx provi konvinċenti sabiex juri li t-trasferiment tal-qbiela sar mingħajr il-kunsens tiegħu. Terġa' u tgħid, għalkemm irriżulta ppruvat illi l-qbiela ilha s-snin illi daret fuq in-nannu tal-konvenut, imbagħad fuq missieru u fis-sena 2001 fuq il-konvenut stess, jidher illi l-attur dam sas-sena 2013 sabiex ħa passi a tenur tal-Artikolu 4(2)(ċ). F'dan ir-rigward il-Bord iżid josserva illi għalkemm mill-atti, speċifikament mix-xhieda tal-konvenut, irriżulta illi l-attur kien ħa passi fil-konfront ta' Toni Xuereb, in-nannu tal-konvenut, kif ukoll fil-konfront ta' Salvu Xuereb, missier il-konvenut, il-Bord mhuwiex edott mir-raġuni tat-talbiet tal-attur f'dawk il-proċeduri.

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Bord iqis illi lanqas din il-kawżali ma ġiet ippruvata.

Jibqa' għalhekk biex tiġi mistħarrġa l-aħħar kawżali u ċjoè dik dwar ħsarat fir-raba'.

Issir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet **Michael Angelo Zammit et noe vs Felix Xiberras**, deċiża fis-7 ta' Lulju 2005 fejn il-Qorti daħlet funditus fil-kwistjoni tar-ripriża tal-pussess abbażi tal-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199. Ingħad hekk:

> *B' introduzzjoni, jibda biex jigi ri-affermat il-principju illi l-kerrej ghandu b' obbligu "jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja" (Artikolu 1554, Kodici Civili). Jinsorgi minn dan bhala principju ta' ligi illi t-talba ghar-ripreza ghandha tigi milqugha jekk, inter alia, il-kerrej ma jkunx hares dan l-obbligu u ma jkunx ghalhekk esegwixxa kif jixraq il-kondizzjonijiet tal-kirja;*
>
> *Naturalment gie avvertit bosta drabi illi mhux kull nuqqas ghandu jwassal biex il-kerrej jitlef il-pussess tal-fond imma hemm bzonn li dak in-nuqqas ikun ta' certa mportanza. Il-materja tirreduci ruhha ghal kwestjoni ta' grad;*
>
> *F' dan il-kaz, fuq id-debita konstatazzjoni maghmula minnu l-Bord wasal ghal konsiderazzjoni li tali nuqqas kien jezisti. B' hekk ikkonkluda adezivament ghat-talba tar-rikorrenti fuq din il-bazi;*
>
> *Din il-Qorti issa qed tigi invitata mill-intimati appellanti tezamina l-atti in kwantu huma jikkontendu li tezisti raguni sufficcjenti biex din il-Qorti tiddiskosta ruhha minn din il-konkluzjoni;*
>
> *Dan affermat, din il-Qorti tibda biex tirregistra, b' osservazzjoni, illi bil-kontra ta' dak pretiz mill-appellanti; il--materja trid tigi ezaminata u dibattuta kemm fil-parametri ta' l-Artikolu 1564 tal-Kodici Civili u wisq aktar entro l-provvediment ta' l-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kapitolu 199. Jekk xejn ghaliex hu proprju dan l-ahhar provvediment li joffri l-motiv ghar-ripreza ta' fond rustiku jekk sid il-kera jipprova li l-gabillott, kerrej tieghu, "abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kira". Rigwardata fil-kuntest proprju taghha din l-espressjoni tal-ligi hi markatament, kif ser jigi muri aktar 'il quddiem, ta' importanza vitali ghar-rizoluzzjoni ta' l-istess aggravju interpost;*
>
> *Huwa pacifiku in linea ta' principju generali illi l-obbligu suddett, u cjoe li l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga uti bonus paterfamilias igib u jgorr mieghu b' obbligu li "l-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jaghmel*

ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera …" [Artikolu 1564 (1), Kodici Civili];

Huwa daqstant iehor pacifiku però minn dak rakkolt mill-gurisprudenza fuq l-istregwa ta' certi principji dottrinali, illi "l-principju enuncjat fil-precitat artikolu tal-ligi m' ghandux jigi ntiz fis-sens li l-konduttur ma jista' jaghmel ebda modifikazzjoni fil-fond, lanqas meta tkun necessarja jew utli biex ikun jista' jgawdi l-fond, u dan ghaliex ga la darba huwa ghandu d-dritt juzu u jgawdi l-fond ghandu jkollu l-fakolta` li jadottah ghal konvenjenzi u ghal bzonnijiet tieghu, b' obbligu naturalment li jpoggieh fl-istat li kien jekk ikun irid hekk il-lokatur" (Kollez. Vol. XLIX P I p 263). Limportanti jibqa' dak li l-miljoramenti jew tibdiliet "non alterano la sostanza della cosa" (Kollez. Vol. XXVIII P III p 937) u l-haga "in se stessa e nel suo assieme tibqa' impjegata skond id-destinazzjoni taghha u t-tibdil ma jiznaturax id-destinazzjoni tal-fond" (Kollez. Vol. XLVII P I p 264);

Jinsab deciz fil-kawza riportata a Vol. XXV P I p 206 illi "non si può a priori ed in linea di massima stabilire quali modificazioni apportate alla cosa locata dal conduttore siano legittime o meno; bisogna aver riguardo alle particolari circostanze del caso, e in ispecie alla professione, arte o mestiere del conduttore, all'uso per cui è stato locato il fondo, al consenso espresso o tacito del locatore, ed anche all'epoca in cui le modificazioni hanno luogo";

Tajjeb li jigi osservat illi fuq it-taghlim tal-Pacifici Mazzoni ("Delle Locazione"), citat f' din l-istess sentenza, gie espress illi: "Il progresso nelle sue infinite forme può esigere che si giudichi oggi o domani modificazione legittima quella che ieri appariva illegittima";

Huwa desumibbli minn dawn l-enuncjazzjonijiet, li baqghu applikabbli u adottati mill-Qrati taghna saz-zmenijiet recentissimi f' bosta decizjonijiet, illi hu rikonoxxut lill-kerrej certa awtonomija li jaghmel modifikazzjonijiet fil-fond mikri anke minghajr il-kunsens tas-sid, fermo restendo, f' dan il-kaz, id-destinazzjoni agrikola tal-fond. Il-kompitu tat-tribunal hu dak li jezamina fil-kaz specifiku jekk kienx hemm abbuz ta' dan id-dritt tal-jus variandi da parti tal-kerrej. Fi kliem iehor ghandu jigi ezaminat jekk il-modifikazzjoni introdotta fil-fond ghandhiex karattru ta' titjieb u utilita` ghall-fond u ghall-ahjar godiment tal-kerrej jew gabetx trasformazzjoni radikali u irreversibbli, b'dannu ghal sid il-fond;

Fil-każ tal-lum ma jirriżultax jekk il-qbiela tar-raba' in kwistjoni kinitx regolata bi skrittura u għalhekk mhux magħruf jekk il-kirja kinitx regolata b'kondizzjonijiet speċifiċi. Li jirriżulta huwa li r-raba' dejjem kienet intiża għal skopijiet agrikoli. Mhux kontestat illi r-raba' għadha sal-lum destinata u tintuża għal skopijiet prettament agrikoli. Il-kontestazzjoni tal-attur hija fis-sens illi fir-raba' de quo kien hemm xi dwieli li l-konvenut ikkonferma li tneħħew. Mhux magħruf meta dawn id-dwieli kienu fir-raba', meta tneħħew u għaliex.

Għalkemm ma hux kontestat illi d-dwieli tneħħew, jirriżulta illi bil-modifikazzjonijiet illi saru d-destinazzjoni tal-fond ma nbidlitx b'tant illi r-raba' għadha sservi skopijiet agrikoli. Il-modifikazzjonijiet lanqas ma ppreġudikaw id-drittijiet ta' sid il-kera li in ogni każ xehed li jixtieq jieħu lura l-pussess tar-raba' bl-iskop li jagħmel pjantaġġion tas-siġar taż-żebbuġ għall-għasir taż-żejt u ma jidhirx għalhekk illi jrid lura r-raba' għat-tkabbir tad-dwieli u l-produzzjoni tal-inbid.

Ferm il-premess, il-Bord iqis illi lanqas dan l-ilment ma jirriżulta ppruvat.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet hekk kif fuq esposti, dan l-Onorabbli Bord qed jiċħad it-talbiet tal-attur, filwaqt li qiegħed jilqa' l-eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenut, bl-ispejjeż kollha kontra l-istess attur.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur