MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Settembru, 2008

Appell Civili - Ghawdex Numru. 20/2003/1

Theresa armla Debono u uliedha Mary Rose mizzewga Deguara, John, Susan mizzewga Enriquez, Margaret mizzewga Frendo, Michael, Bernardette mizzewga Rausi u Anna mizzewga Cassar, ilkoll ahwa Debono

vs

Salvu Camilleri

Il-Qorti,

Fid-9 ta’ Settembru, 2004, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza in parte fl-ismijiet premessi:-

> “Il-Qorti;
>
> Rat l-avviz fejn l-atturi wara li talbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut jizgombra mir-raba msejha “tal-Mintuff” sive “tal-Ghalaq”, kuntrada ta’

Hondoq ir-Rummien, limiti tal-Qala, Ghawdex tal-kejl ta’ cirka erbat elef disa’ mija u tmenin metru kwadru (4980mk) li kienet giet lilu koncessa b’lokazzjoni permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tat-tmienja (8) ta’ Mejju tas-sena elf disa’ mija u erbgha u tmenin (1984) mill-awtur ta’ l-atturi, il-mejjet Vincent Debono. Ai termini ta’ l-istess kuntratt, dina l-lokazzjoni skadiet fl-10 ta’ Novembru 2000 izda l-konvenut qed jirrifjuta illi jitlaq il-pussess ta’ l-istess ghalqa minkejja illi gie ripetutament interpellat.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittri interpellatorji tat-30 ta’ Lulju 2002, tas-27 ta’ Novembru 2002 u tat-22 ta’ Lulju 2003 u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa qed jigi mharrek.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta’ in kwistjoni ma jecedix il-hamest elef lira.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ta’ Salvu Camilleri fejn eccepixxa:

1. in-nuqqas ta’ kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri biex tisma’ u tiddeciedi din il-kawza stante li l-kompetenza hija f’idejn il-Bord tal-Qbejjel ghall-Gzejjer ta’ Ghawdex u Kemmuna, kif jigi pruvat dettaljatament waqt is-smiegh ta’ dan l-avviz.

2. illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-konvenut, Salvu Camilleri, ghandu titolu ta’ qbiela fuq l-art mertu ta’ dan l-avviz, liema qbiela giet kreata f’Novembru 2001 meta skadiet il-kirja originali u giet imgedda u mhalsa skond il-ligi, kif jigi pruvat dettaljat waqt is-smiegh ta’ l-istess avviz.

3. salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt.

L-atturi f’din il-kawza qeghdin isaqsu ghall-izgumbrament tal-konvenut mir-raba msejha “tal-

Mintuff" sive "tal-Ghalaq" fil-kuntrada ta' Hondoq ir-Rummien, limiti tal-Qala, Ghawdex. Il-konvenut in linja preliminari oppona n-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti *ratione materiae*.

Hija din l-ewwel eccezzjoni li ser tigi trattat u deciza. Il-punt in diskuzzjoni hu jekk hix din il-Qorti li ghandha tinvesti l-meritu jew jekk dan jaqax taht il-mansjonijiet tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba. Huwa nkontestat illi l-oggeti tad-disputa hi bicca raba ta' kejl ta' circa 4980 metri kwadri sita fil-Qoala, Ghawdex, li l-awtur ta' l-atturi kien "ta u kkonceda bi qbiela" lill-konvenut skond kuntratt in atti Nutar Michael Refalo tat-8 ta' Mejju 1984. Jidher li l-qofol tal-vertenza fuq dan il-punt tirrivolvi fuq is-sinifikat u t-tip ta' "qbiela" li giet koncessa. Dana, jirrizulta, hu ukoll l-hsieb tal-konvenut li fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tieghu jirristringi l-kwistjoni f'dan l-istadju ghal jekk l-art taqax taht id-definizzjoni ta' art agrikola fit-termini tal-Kap 199. Huwa a hawnhekk pacifiku li biex art, ossija raba, tgawdi mill-protezzjoni ta' dan ic-citat Att ghandha tkun art lit kun principlament mikrija ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, sigar tal-frott jew dwieli u ghal skopijiet li ghandhom x'jaqsmu ma' l-agrikoltura, inkluz it-twaqqif ta' serer, cloches, jew cold frames, izda ma tinkludix art intiza biex jirghu l-annimali.

Fil-verita' u bhala fatt, jirrizulta, fil-kaz in ezami, li l-kuntratt ma jispecifikax x'kien l-iskop tal-qbiela u lanqas ma jispjega l-konvenut meta xehed quddiem dina l-Qorti. Donnu, li, kif sottomess fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tieghu, hu jistrieh fuq l-allegata presunzjoni li raba imqabbel huwa raba li gie imqabbel ghal skopijiet ta' agrikoltura.

Din il-Qorti fuq daqshekk tghid li hi mhix a konoxxenza ta' ebda presunzjoni f'dan is-sens li tohrog mil-ligi jew il-konswetudini. Dak li hu ntuwibbli u desumibbli lilha mill-kuntratt hu li l-kirja ta' l-art meritu dina l-kawza ma jirrizultax li sar

ghall-skopijiet agrikoli fis-sens li taqa’ taht id-definizzjoni ta’ raba taht il-Kap 199.

Il-fatt li l-lokatur zamm id-dritt ta’ l-uzu ta’ l-istess raba ghalih u uliedu fi zmien il-kacca fuq ir-raba de quo huwa, fil-fehma taghha, bizzejjed sinifikattiv.

Tiddeciedi, ghaldaqstant, li tichad l-ewwel eccezzjoni ta’ l-inkompetenza u thallli l-kawza sabiex tinstema’ u tigi deciza fuq il-meritu.

Spejjez ta’ din l-istanza ghall-konvenut.”

L-istess Qorti ddecidiet il-meritu tal-kawza odjerna fis-26 ta’ Settembru, 2007 kif gej:-

“Il-Qorti,

Kawza li tittratta talba ghall-zgumbrament minn art li l-atturi jsostnu li l-konvenut qieghed jokkupa minghajr titolu.

Rat l-avviz tat-talba li permezz tieghu l-atturi talbu li l-konvenut jigi kkundannat jizgombra mir-raba’ msejha Tal-Mintuff sive tal-Ghalaq, kuntrada ta’ Hondoq ir-Rummien, limiti tal-Qala, Ghawdex tal-kejl ta’ circa erbat elef disa’ mija u tmenin metru kwadru (4980mk) li kienet inghatat b’lokazzjoni permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-nutar Michael Refalo tat-tmienja (8) ta’ Mejju tas-sena elf disa’ mija u erba’ u tmenin (1984) mill-awtur tal-atturi, il-mejjet Vincent Debono. Skond l-istess kuntratt, dina l-lokazzjoni skadiet fl-10 ta’ Novembru 2000 izda l-konvenut qed jirrifjuta illi jitlaq il-pussess ta’ l-istess ghalqa minkejja illi gie ripetutament interpellat.

Permezz ta’ nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fit-18 ta’ Novembru 2003 (fol. 13) il-konvenut eccepixxa li:

1. In-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri bix tisma' u tiddecidi din il-kawza stante li l-kompetenza hija f'idejn il-Bord tal-Qbejjel ghal Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna, kif jigi pruvat dettaljament waqt is-smiegh ta' dan l-avviz.

2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghal premess, il-konvenut, Salvu Camilleri ghandu titolu ta' qbiela fuq l-art mertu ta' dan l-avviz, liema qbiela giet kreata f'Novembru 2001 meta skadiet il-kirja originali u giet imgedda u imhallsa skond il-ligi, kif jigi pruvat waqt is-smiegh tal-kawza tal-istess avviz.

Semghet ix-xhieda.

Rat id-digriet moghti fid-9 ta' Frar 2007 (fol. 112) li permezz tieghu l-Qorti cahdet it-talba sabiex jinhatar espert agrikolu sabiex jirrelata fuq il-karatteristici tar-raba'. Dan apparti l-fatt li fil-fehma ta' din il-Qorti tali talba m'hijiex rilevanti ghal finijiet sabiex wiehed jistabilixxi ghal kemm zmien tigi mgedda kirja wara li l-perjodu pattwit jiskadi.

Rat is-sentenza moghtija fid-9 ta' Novembru 2004 (fol. 71-73) li permezz taghha giet michuda l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza fosthom in-noti ta' sottomissjonijiet li gew prezentati mill-partijiet.

Rat li mill-atti jirrizulta li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidrat:

1. Il-fatti ta' din il-kawza huma semplici:

(a) Permezz ta' ftehim li sar fit-8 ta' Mejju 1984 (fol. 17-18) il-konvenut inghata bi qbiela *"l-bicca raba' imsejha Tal-Mintuff sive tal-Ghalaq kuntrada*

ta' Hondoq ir-Rummien limiti Qala, Gozo tal-kejl ta' circa erbat elef disgha mija u tmenin metri kwadri u konfinanti mill-lvant beni ta' Toni Camilleri, majjistral beni ta' l-eredi Bondi, punent nofsinhar beni ta' Carmelo Camilleri…". Il-kirja saret taht dawn il-kondizzjonijiet:-

- Perjodu ta' tmien snin *di fermo* u tmien snin *di rispetto* u tiddekorri mill-11 ta' Novembru 1984;
- Qbiela ta' erbgha liri Maltin (Lm4) kull sena;
- Il-lokatur irrizerva d-dritt tal-uzu tal-istess raba' ghalih u ghal uliedu fi zmien tal-kacca.

(b) Skond it-termini tal-ftehim il-kirja skadiet fil-11 ta' Novembru 2000.

(c) Fis-27 ta' Novembru 2002 intbaghatet ittra mill-avukati tal-atturi fejn gharrfu lill-konvenuti li ma kienux ser jaccettaw hlas ta' kera u rritornawlu c-cekk tal-kera lura (fol. 23). Minn din l-ittra jidher li kienet diga' ntbaghatet ittra lill-konvenut datata 30 ta' Lulju 2002 fejn gie mgharraf li s-sidien ma kienux disposti jgeddu l-kirja.

(d) Fil-11 ta' Dicembru 2002 il-konvenut iddepozita l-kera fil-Qorti ghall-perjodu mit-2 ta' Novembru 2001 sal-1 ta' Novembru 2002 (fol. 22).

2. Is-sentenza parzjali moghtija fid-9 ta' Novembru 2004 minn din il-Qorti diversament presjeduta (fol. 71-73) kienet tittratta l-kwistjoni dwar kompetenza ta' din il-Qorti. Minn din is-sentenza ma sarx appell. F'dik is-sentenza l-Qorti waslet ghal konkluzjoni li l-iskop tal-lokazzjoni ma kienetx sabiex l-art tinhadem bhala *"art agrikola"* kif defenita fl-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199), u li ghalhekk dan l-Att ma kienx applikabbli ghall-kaz odjern. Il-Qorti ddikjarat li *"dak li hu ntuwibbli u desumibbli lilha mill-kuntratt hu li l-kirja ta' l-art meritu dina l-kawza ma jirrizultax li sar ghall-skopijiet agrikoli fis-sens li taqa' taht id-definizzjoni ta' raba' taht il-Kap. 199"* (fol. 72). Il-Qorti mbaghad ghaddiet biex tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, u b'hekk kienet qeghda tiddikjara li hi kompetenti sabiex tiehu konjizzjoni tat-talba attrici in kwantu l-art in

kwistjoni ma kienitx principalment mikrija ghal xi wiehed mill-iskopijiet indikati fid-definizzjoni moghtija fil-Kap. 199 u ghalhekk ma kienx kompetenti il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba. Din il-Qorti kif presjeduta, hi x'inhi l-opinjoni taghha, ghandha idejha marbuta bid-decizjoni li nghatat mis-sentenza tad-9 ta' Novembru 2004 u l-provvedimenti tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199) ma japplikawx. Ghalhekk l-argumenti li ghamel il-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet prezentata fil-5 ta' Settembru 2007 ma jistghux iregu f'dan l-istadju.

3. Wara s-sentenza preliminari tad-9 ta' Novembru 2004, is-sitwazzjoni hi regolata mill-provvedimenti tal-Kodici Civili (Kap. 16). Mill-provi jirrizulta li l-kirja pattwita skadiet fil-11 ta' Novembru 2000. Jidher li l-lokaturi accettaw il-kera ghas-sena ta' wara (2000-2001) izda wara rrifjutaw il-hlas. Tant hu hekk li ntbaghatet ittra lill-konvenut fejn talbuh lura l-art in kwantu l-kirja ma kienitx ser tigi mgedda[1]. Skond l-Artikolu 1532 tal-Kodici Civili (Kap. 16):

"Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri, ghandhom jigu mharsa regoli li gejjin:

(a) il-kiri ta' bini jew ta' haga mobbli jitqies maghmul ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, jigifieri, ghal sena, jekk il-kera jkun gie miftiehem

[1] Fir-rigward tal-kongedo utli li wiehed jirreferi ghas-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell (Imhallef P. Sciberras) fil-kawza fl-ismijiet **Emanuel Abela vs Paul Abela et** deciza fil-5 ta' Marzu 2003, fejn gie kkonfermat li l-kongedo jista' jkun ukoll verbal u fejn lokatur jirrifjuta l-hlas tal-kera kien fih innifsu manifestazzjoni cara tieghu li ma jkompli jikri l-fond lill-inkwilin (ara wkoll sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) Imhallef P. Sciberras fil-kawza **Francis Schembri et vs Francis Grech** deciza fit-13 ta' Settembru 2007). Ghalkemm hu rilevanti li wiehed isemmi wkoll li fil-kaz ta' kiri ta' raba' din tispicca *ipso jure* bl-eghluq taz-zmien (anke jekk ikun prezunt) (Artikolu 1567 tal-Kodici Civili) u ma jirrizultax li hemm bzonn li l-lokatur jaghti kongedo (ara per ezempju f'dan is-sens sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Imhallef P. Sciberras) moghtija fil-kawza **Joseph Philip Testaferrata Bonici et vs Perit Carmelo Bonanno** deciza fis-7 ta' Lulju 2003 u sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Peter Sammut Briffa et vs Maria Dolores Zammit et** deciza fis-17 ta' Ottubru 2002).

tant fis-sena; ghal xahar, jekk il-kera ikun gie miftiehem tant fix-xahar; ghal gurnata, jekk ikun gie miftiehem tant kull jum. Izda, meta ma jkunx hemm prova jekk il-kera giex miftiehem bis-sena, bix-xahar, jew bil-gurnata, jitqies li gie miftiehem skond l-uzu.

(b) Il-kiri ta' raba' jitqies li sar, jekk il-fond hu li jista' jaghti frottijiet, ghaz-zmien mehtiega ghall-gabra tal-frottijiet ta' erba' annati; jekk il-fond ma jistax jaghti frottijiet, ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, bhal ma jinghad ghall-bini;

(c) Jekk ikun hemm xi uzu partikolari dwar iz-zmien tal-kiri ta' xi hwejjeg, il-kiri, dwar dawn il-hwejjeg, jitqies li sar ghaz-zmien meqjus skond dak l-uzu".

Imbaghad l-Artikolu 1536 tal-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi:

"jekk meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jigi mholli fit-tgawdija tal-haga mikrija lilu, jinghadd li l-kiri gie mgedded taht l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, ghal zmien meqjus kif jinghad fl-artikolu 1532, minbarra ghal dak li hu raba', illi l-kiri tieghu jinghadd imgedded ghaz-zmien li hu mehtieg ghall-gabra tal-frottijiet ta' sena:

Izda, jekk il-kera jithallas b'rati, il-kiri, hlief fil-kaz ta' raba', jinghadd imgedded ghaz-zmien tal-hlas ta' rata wahda".

Ghalhekk b'applikazzjoni ta' dan il-provvediment, il-kirja li saret fis-sena 1984 giet imgedda taht l-istess *"jeddijiet u obbligi"*, **pero' ghaz-zmien meqjus mil-ligi**. Fil-kaz tal-lum kemm jekk il-kirja tal-art hi meqjusa bhala wahda li kienet tirrendi frott jew li ma tistax taghti l-frottijiet, it-tigdid kien ghal sena (cjoe' kemm jekk tapplika dak li jghid l-Artikolu 1532 jew l-Artikolu 1536). Rajna wkoll kif

wara l-iskadenza 2000-2001 is-sidien ma accettawx iktar kera u anzi talbu lill-konvenut sabiex johrog mill-art. Fil-kaz ta' raba' il-kirja tispicca *ipso jure* ma' l-eghluq taz-zmien[2]. Hi x'inhi s-sitwazzjoni m'hemmx dubju li l-kirja spiccat u fic-cirkostanzi l-lokaturi ghandhom kull dritt li jiehdu lura l-art.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi filwaqt li tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenut tilqa' t-talba ta' l-atturi kif dedotta u ghal finijiet ta' zgumbrament tal-konvenut tiffissa terminu ta' xahrejn (2) mil-lum.

Spejjez kontra l-konvenut."

L-appell propost mill-konvenut huwa dirett kemm ghar-revoka tas-sentenza tad-9 ta' Novembru, 2004 li biha l-ewwel Qorti cahditlu l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza kif ukoll ghal dik fil-meritu tas-26 ta' Settembru, 2007 li permezz taghha dik il-Qorti laqghet it-talba attrici ghall-izgumbrament tieghu mir-raba'. Il-qofol kollu ta' l-aggravju tieghu hu impernjat fuq is-sottomissjoni illi la l-ewwel Qorti naqset milli tiddekreta r-rikors tieghu tal-5 ta' Mejju, 2004 ghall-hatra ta' perit agrimensur dan gablu pregudizzju stante li ma setax igib il-prova li r-raba', jew parti minnu, kienet qed tinhadem. Huwa, ghaldaqstant, jikkontendi illi l-proceduri kollha mir-rikors tieghu msemmi tal-5 ta' Mejju, 2004 sad-definizzjoni tal-kawza ghandhom jigu dikjarati nulli. In aggunta, jissottometti wkoll illi f'kull kaz riferibilment ghad-decizjoni fil-meritu l-ewwel Qorti ma kellhiex lanqas tasal ghal dik il-konkluzjoni taghha billi l-atturi ma pprovawx il-premessi tat-talba taghhom;

Jidher mill-atti istruttorji illi l-fatti u l-punti saljenti tal-kawza sa l-istadju li fih l-ewwel Qorti ppronunzjat ruhha fuq l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza kienu dawn:-

[2] Artikolu 1567 tal-Kodici Civili (Kap. 16).

(1) Fl-udjenza tas-26 ta’ Marzu, 2004 xehed il-konvenut li rrifera ghall-iskrittura ta’ ftehim ta’ lokazzjoni bejnu u zewg l-attrici Theresa Debono. F’din l-udjenza huwa llimita ruhu dwar l-iskadenzi tal-qbiela u dak tal-hlas jew ta’ depozitu taghhom taht l-awtorita` tal-Qorti. Kwantu ghall-uzu li kien qed isir minn dan ir-raba’ huwa baqa’ ma ddivulga xejn;

(2) L-iskrittura ta’ ftehim tat-8 ta’ Mejju, 1984 (ara kopja a fol. 17) lanqas ma tispecifika x’kellu jkun dan l-uzu. Tillimita ruhha biss biex tghid li qed tigi koncessa lill-konvenut bicca raba’ bi qbiela ta’ erba’ liri (Lm4) fis-sena u ghal zmien ta’ tmien (8) snin *di fermo* u tmien (8) snin *di rispetto* dekorribbli mill-11 ta’ Novembru 1984. Mill-kumplament tipprovdi ghal rizerva favur il-lokatur-koncedent u uliedu tad-dritt ta’ uzu ta’ l-istess raba’ fi zmien il-kacca;

(3) Mill-atturi ma xehed hadd minnhom izda b’Nota pprezentata fis-26 ta’ Marzu, 2004 gew esebiti sett ta’ ritratti relattivi ghar-raba’ in kwestjoni. Ara fol. 25;

(4) Fil-5 ta’ Mejju, 2004 il-konvenut intavola rikors biex jitlob is-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza u biex il-Qorti tappunta espert agrikolu sabiex jirrelata dwar l-istat tar-raba’ u jekk dan huwiex “raba’ agrikolu” jew xort’ohra. Din it-talba giet opposta mill-kontroparti izda l-istess rikors baqa’ ma giex degretat;

(5) *Sua sponte* pero` l-ewwel Qorti issospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza biex ikollha zmien tezamina n-Noti rispettivi ta’ l-Osservazzjonijiet intavolati mill-partijiet fuq l-istess invit taghha. Ara verbal ta’ l-udjenza tas-27 ta’ Lulju, 2004 (fol. 58);

(6) L-eccezzjoni preliminari ta’ l-inkompetenza giet finalment deciza fid-9 ta’ Novembru, 2004;

Mill-fatti premessi ghandhom jitnisslu dawn il-konsiderazzjonijiet li, fil-hsieb tal-Qorti, meta dawn il-fatti

jigu oggettivament evalwati, ghandu jkollhom il-piz taghhom:-

(1) Meta l-konvenut jeccepixxi l-inkompetenza tal-Qorti ordinarja billi jirpoza dan l-assunt tieghu fuq il-bazi li l-mertu tal-kontroversja kien imiss lit-tribunal specjali, f'dan il-kaz il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba', hu htieglu jipprova mhux biss li kellu kirja favur tieghu izda, u dan hu l-aktar importanti fil-kaz in ispecje, li dik il-kirja kienet wahda ta' natura agrikola fit-termini tad-definizzjoni li l-Kapitolu 199 jaghti lill-kelma "raba'". Dan huwa hekk ghaliex, kif dottrinalment ricevut, l-oneru tal-provi hu impost fuq il-partijiet kollha in kawza u, allura meta, bhal f'dan il-kaz, il-konvenut jissolleva dik l-eccezzjoni huwa jehtieglu jsostni l-fatt migjub bhala fondament taghha intiz li jikkontrasta l-pretiza ta' l-atturi. Tghid is-sentenza fl-ismijiet "**Francesca Mallia -vs- Salvatore Guillaumier**", Appell Civili, 12 ta' Jannar, 1962, trattasi minn kirja ta' fond urban u dik tad-destinazzjoni tieghu, "U, allura, ghax *reus in excipiendo fit actor* il-fatt minnu allegat, li jikkostitwixxi l-kontroprova minnu offerta, ghandu jigi provat minnu";

(2) Dejjem in tema ta' provi huwa indiskuss illi d-disponibilita` taghhom hu mholli, skond id-djalettika processwali, fl-inizzjattiva tal-parti u dik tal-valutazzjoni tieghu dwar provi li hu ghandu jgib. Dak li hu cert hu l-principju generali li l-piz tal-provi jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega l-fatti migjuba ghas-sostenn tad-domanda jew ta' l-eccezzjoni;

(3) Issa fil-kaz in ezami l-appellanti jilmenta li l-ewwel Qorti ma pprovdietx fuq it-talba tieghu biex jigi koncess igib il-prova tad-destinazzjoni tar-raba' mqabbel lilu permezz ta' espert agronomu. Dan huwa veru ghaliex mill-atti ma jirrizultax li r-rikors tieghu b'dik it-talba gie degretat. B'danakollu l-fatt li tezisti din l-irregolarita`, il-Qorti xorta wahda ma tistax taccetta t-termini assolutisti li bih hu redatt l-aggravju, ghax, apparti l-konsiderazzjoni li n-nomina ta' periti hi dejjem fakoltativa u mhux obbligatorja ghall-Qorti (ara "**Charles Faenza -vs- John Cutajar**", Prim' Awla, Qorti Civili, 3 ta' Frar, 1971), lanqas

ma jidher, fil-fattispeci, illi kienu jokkorru ragunijiet qawwija u perswasivi li jissuggerixxu l-adozzjoni ta' dan ir-rimedju probatorju. Dan anke fir-riflessjoni ta' certa kondotta processwali adottata mill-appellanti;

(4) Sewwa hafna nghad f'diversi decizjonijiet tal-**Qorti tal-Kassazzjoni Taljana** illi "*la circostanza che la consulenza tecnica possa assurgere anche a fonte oggettiva di prova come strumento di accertamento e descrizione di fatti, oltre che alle loro valutazione, non la rende un mezzo sostitutivo dell'onus probandi, segnatamente in ordine ad elementi conoscitivi che costituiscono il presupposto delle valutazione del consulente*" (99/4755). Anzi, kif issokta wkoll jinghad, tali konsulenza "*è quindi legittimamente negata dal giudice qualora la parte tende a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerta di prove ovvero a compiere una attivita esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provate* (01/3343 u 03/9060). *In particolare, il consulente non puo` essere chiamato ad accertare fatti che possono formare normale oggetto di prova testimoniale, ne tanto meno di esprimere giudizi sul contenuto degli accordi contrattuali intercorsi tra le parti (85/250)*". Dawn is-siltiet illustrattivi huma mehudin mill-"**Commentario breve al Codice di Procedura Civile**" ta' Carpi, Colesanti u Tarruffo, Edizione Cedam, 2004, pagna 207;

(5) Dan kollu jwassal ghal din l-osservazzjoni. Kien jinkombi fl-ewwel lok fuq l-appellanti li permezz tax-xhieda tieghu, anke jekk ghal bzonn korroborata minn xhieda u provi ohra, li jipprova hu nnifsu dik id-deduzzjoni tieghu migjuba ghas-sostenn ta' l-eccezzjoni u mhux, minghajr din il-prova, jippretendi li, ghall-inerzja tieghu, jirrikorri ghall-awzilju ta' espert agronomu. Il-mudell tal-*bonus paterfamilias* li l-ligi komuni tesigi minghandu fl-Artikolu 1554 (a), Kodici Civili, kienet tesigi minnu li hu jinqeda bir-raba' lokat "ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt" jew, fl-assenza, "ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi". Dan hu sew logiku sew guridiku in kwantu mhux kull qbiela ta' raba' tattira l-organu gurisdizzjonali tal-Bord imwaqqaf b'ligi specjali;

L-ezemplari rakkolti mill-gurisprudenza huma bosta b'illustrazzjoni ta' dan il-hsieb. Ara sentenzi fl-ismijiet "**Don Michele Zammit -vs- Michele Rago**", Prim' Awla, Qorti Civili, 19 ta' April, 1912 trattasi minn lokazzjoni ta' raba' ghal skop ta' kacca, jew dik fl-ismijiet "**Colin Tabone -vs- Anthony Vella**", Appell Civili, 28 ta' Novembru, 1983 relattiva ghal qbiela ghall-uzu ta' insib. Rilevanti f'din l-ahhar sentenza l-osservazzjoni illi "il-fatt li barra mill-insib l-intimat kien jiehu wkoll li jista' mir-raba' ma hu xejn straordinarju u lanqas ma hu inkonsistenti ma' l-iskop principali ta' l-insib". Kif ghamlet qabilha s-sentenza ta' l-istess Qorti tat-18 ta' Ottubru, 1968 fl-ismijiet "**Vincent Micallef -vs- Michael Parnis**", ghaddiet, imbaghad, biex iddikjarat li l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' ma kienx il-*forum* idoneju ghal kawza b'dawk il-fattispeci. Incidentalment, la qeghdin in tema, din il-Qorti ma tistax thalli ghaddej minghajr kumment l-ispropozitu ssuggerit mill-appellanti illi l-ligi specjali (Kapitolu 199) tikkreja xi presunzjoni favur l-inkwilin illi r-raba' mqabbel hu wiehed ghal skopijiet agrikoli u li, allura, sta ghal parti avversarja li tikkumbatti tali presunzjoni. Minn imkien mil-ligi ma hi rikavata din il-presunzjoni li l-appellanti jattribwixxi lil-legislaturi li kkompilawha u la dan hu hekk, lill-gudikant ma jistax jigi impost fuqu xi determinata decizjoni applikabbli ghal fattispeci. Huma bosta mbaghad is-sentenzi li jaffermaw illi l-intenzjoni tal-legislatur trid tirrizulta mil-ligi nnifsiha u mhux mid-dibattiti parlamentari. Dawn jistghu, tutt' al piu`, joffru materjal ghall-valutazzjoni tal-kontenut tal-ligi izda l-opinjonijiet individwali hemm moghtija ma jbiddlux il-volonta superjuri tal-poter legislattiv, kif espressa bil-kliem u bil-kostruzzjoni tal-ligi stess. Ara "**Stella Xuereb *et* -vs- Carmelo Attard *et***", Prim' Awla, Qorti Civili, 11 ta' Jannar, 1958, pagna 839 u "**Avukat Dottor Vincenzo Depasquale *nomine* -vs- Francesca mart Michele Aquilina *et***", Appell Civili, 28 ta' Ottubru, 1968. Proprju f'din l-ahhar decizjoni l-Qorti esprimiet ruhha fis-sens li "ma tistax toqghod fuq id-*debates* parlamentari biex tikkontrolla jew twaqqa dak li, fil-fehma taghha, il-ligi stess fi kliemha tiddisponi";

(6) Jekk kif inhu hawn il-kaz il-kuntratt ta’ ftehim hu sieket fuq ix-xorta ta’ uzu li kellu jsir mir-raba’, il-konvenut appellanti kien fid-dmir li jipprova b’mod adegwat u konvincenti illi l-iskop principali tal-kirja kien dak ta’ l-izvilupp agrarju tar-raba’. Jekk dan hu jibqa’ ma jaghmlux l-ebda censura ma tista’ tigi addossata lill-Qorti fejn din tinterpreta l-konvenzjoni skond l-intenzjoni tal-partijiet li tkun tirrizultalha mit-termini tal-kuntratt (ara “**Onor. Edgar Cuschieri *nomine* -vs- Perit Gustavo R. Vincenti**”, Appell Civili, 13 ta’ Frar, 1950) jew ukoll minn cirkostanzi u konsiderazzjonijiet ohra; ad ezempju, il-kondotta assunta mill-kerrej fl-ezekuzzjoni ta’ l-obbligazzjonijiet tieghu;

(7) Kif ghandu jirrizulta minn ezami tal-kazistika fuq is-suggett, il-Qrati taghna, ghall-iskop li jistabilixxu n-natura tal-kirja, minn dejjem taw importanza lil dawk ic-cirkostanzi li kienu jimmanifestaw il-vera natura tal-kuntratt u dan biex jassikuraw jekk il-kirja tar-raba’ kienetx wahda li tirrientra fil-kompetenza taghhom u allura regolata mid-disposizzjonijiet tal-ligi komuni jew kellhiex, anke fuq l-interpretazzjoni minnhom tal-ligi specjali, tircievi l-protezzjoni taht din l-ahhar ligi b’mod li kienet allura tesorbita minn dik il-gurisdizzjoni taghhom. Ara “**Joseph Gauci -vs- Catherine Kerkoub**”, deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fl-20 ta’ Ottubru, 2003. Tali ezercizzju maggorment sar fil-kazijiet fejn il-kontrattazzjoni ma kienetx *expressis verbis* tindika precizament x’riedu jikkontrattaw il-partijiet;

(8) Wara li pponderat sew fuq din il-kwestjoni din il-Qorti hi tal-fehma illi, ankorke l-ewwel Qorti ma ddegretatx dak ir-rikors ghan-nomina ta’ persuna teknika kwalifikata, id-decizjoni taghha fuq il-punt tal-kompetenza ma tikkwalifikax ghan-nullita pretiza mill-appellanti ta’ din l-istess decizjoni u ta’ dak kollu li sar konsegwenti ghalih. Dan la fil-konsiderazzjonijiet u lanqas fil-konkluzjoni taghha. F’dan ir-ragonament din il-Qorti ma ghandhiex biss il-konfort ta’ l-ispjegazzjoni dedotta mill-ewwel Qorti tal-patt fejn il-lokatur zamm id-dritt, ghalih u ghal uliedu, li jikkaccja fir-raba’ lokat, izda ghandha wkoll il-korroborazzjoni tar-ritratti esebiti mill-partjiet, indikattivi tal-

fatt illi fil-parti maggur tieghu r-raba', anke mill-istess karattru tieghu, mhux suxxettibbli ta' destinazzjoni u produzzjoni agrikola fit-termini tat-tifsira tal-ligi specjali, supplimentat ukoll mill-konsiderazzjoni illi meta xehed aktar 'il quddiem huwa ammetta illi fir-raba' ta' estensjoni ta' erbat itmiem u nofs hemm kwart minnha li tinhadem ghax il-kumplament, u l-aktar fejn hemm sigar antiki taz-zebbug ma jistax jigi kkultivat. Fuq kollox, li huma uzawha ghall-kacca. Ara deposizzjoni tieghu fis-seduta tas-7 ta' Mejju, 2007. Anke taht dan il-profil l-insistenza ta' l-appellanti illi l-ewwel Qorti kien messha ddegretat dak ir-rikors tieghu ghall-hatra ta' perit agrimensur biex jigi evitat lilu pregudizzju, tidher li tistona u jkollu jinghad li dan il-pretest tal-parti sokkombenti, li trid tinqeda bin-nullita ta' l-atti ghad-dilungar ta' l-ezitu tal-kawza u t-tkattir ta' spejjez zejda u bla bzonn, la hu lecitu u lanqas accettabbli ghal din il-Qorti.

Ghall-motivi kollha predetti l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenzi appellati ta' l-ewwel Qorti, ikkonfermati, bl-ispejjez ta' din l-istanza a karigu tal-konvenut appellanti.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------