MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-3 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 114/2008/1

Grace armla Ragan

v.

Emanuel Mizzi

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan hu appell ad istanza tal-konvenut minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali fl-1 ta’ April 2009 li biha cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut u laqghet it-talbiet

attrici, bl-ispejjez kontra l-konvenut. Ai fini ta' zgumbrament iffissat terminu ta' hamsin jum mid-data tas-sentenza.

2. Ghal ahjar intendiment ta' dan l-appell is-sentenza tal-Ewwel Qorti sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha.

"Il-Qorti;

"F'din il-kawza[1] l-attrici qeghda titlob li l-konvenut jigi zgumbrat minn porzjon raba' maghrufa bhala Ta' Ghammar, ta' cirka sighajn u nofs li tinsab fil-limiti tal-Ghasri bil-faccata fuq l-isqaq fi Triq il-Fanal, Ghasri. L-attrici ssostni li din ir-raba' nghatat lill-konvenut b'tolleranza u bi pjacir, bil-kundizzjoni li meta jridha lura ikun obbligat li jaghtiha lura. Ghalkemm b'ittra ufficjali nterpellatu sabiex jaghtiha lura din il-porzjon raba', irrifjuta.

"Min-naha tal-konvent[2] eccepixxa li t-talba tal-attrici m'ghandix bazi ghaliex il-pussess tar-raba' hu tutelabbli mil-ligi.

"Il-qorti semghet il-provi u trattatzzjoni tad-difensuri tad-difensuri u fit-13 ta' Marzu 2009 il-kawza giet differita ghas-sentenza.

"Mill-provi rrizulta li:-

(a) L-attrici hi proprjetarja ta' porzjon raba' maghrufa bhala Ta' Ghammar, limiti tal-Ghasri li ghandha kejl ta' cirka sighajn u nofs.
(b) Snin ilu l-konvenut inghata d-detenzjoni tar-raba' sabiex jahdimha.
(c) Fil-bidu ta' Awwissu 2008 intbaghatet ittra legali (fol. 6) lill-konvenut flimkien ma' dikjarazzjoni li giet annessa ma' l-istess. Il-konvenut gie mitlub jiffirma d-dikjarazzjoni li fiha jinghad li qieghed jahdimha *"minghajr hlas sempliciment b'tolleranza u bil-kondizzjoni li meta trid hi tista' tghidli biex nohrog minnha."* u li l-konvenut kien qala'

[1] Prezentata fl-14 ta' Novembru 2008.
[2] Risposta guramentata prezentata fil-31 ta' Dicembru 2008.

l-pajpijiet li kien ghamel fl-ghalqa sabiex iwassal l-ilma minn post iehor li ghandu fil-vicinanzi.
(d) Il-konvenut wiegeb permezz ta' ittra datata 10 ta' Awwissu 2008 (fol. 8) fejn iddikjara li hu dispost li johrog mill-ghalqa jekk fil-futur tigi zviluppata u li l-pajpijiet li ghamel kienu qeghdin iservu biex jittella' l-ilma mill-bir ghal skop ta' irrigazzjoni tal-ghalqa.
(e) Id-difensur tal-attrici baghat ittra ohra datata 3 ta' Settembru 2008 (fol. 9) u ddikjara li mill-ittra tal-konvenut kien evidenti li qieghed jippretendi li ghandu x'titolu fuq ir-raba'. Il-konvenut gie mwissi li jekk fi zmien gimgha ma kienx ser jiffirma d-dikjarazzjoni annessa ma' l-ittra tal-4 ta' Awwissu 2008, kienu ser jittiehdu passi gudizzjarji biex il-konvenut jigi zgumbrat mir-raba'.
(f) Il-konvenut wiegeb b'ittra ohra datata 22 ta' Settembru 2008 (fol. 10) fejn ittratta biss il-kwistjoni tal-ilma.

"Skond il-konvenut ghandu dritt li jibqa' fid-detenzjoni tar-raba' li hi proprjeta' tal-attrici ghaliex jirrakkonta kif xi ghoxrin (20) sena ilu kien ftiehem ma' l-attrici li jahdem din ir-raba' u min-naha tieghu jibda jaghti l-prodott mir-raba'. Pero' bil-miktub ma sar xejn. L-attur irrakkonta kif kemm ilu jahdem ir-raba' kien, minn zmien ghal zmien, jaghti xi prodott lill-attrici. Fil-kors tat-trattazzjoni d-difensur tal-konvenut ikkonferma li l-attur jippretendi li ghandu titolu ta' mezzadrija.

"Fil-gurisprudenza lokali gie kunsidrat li l-mezzadrija hu ftehim ta' lokazzjoni (ara per ezempju **Francis Sant Cassia et nomine vs Pawlu Zahra et**[3] deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Dicembru 1984). Fil-kawza **Giuseppe Caruana vs Paolo Zarb**, Prim'Awla, Qorti Civili, 3 ta' Dicembru 1920 (**Vol XXIV pII p357**), konfermata mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April 1921 (**Vol XXIV pI p726**) gie osservat: "*la mezzadria e` una specie di locazione e pertanto va regolata dalle leggi governanti il contratto di locazione della cose*", u "*in difetto di scrittura tale contratto non puo` protrarsi per piu` di quattro anni".* Kuntratt li "*dottrinalment il-mezzadrija ghandha affinita`*

[3] Imhallef H. Harding.

kbira mal-lokazzjoni eppure tippartecipa mill-kuntratt ta' socjeta`*" (**Gio Maria Cilia et vs Rosa Muscat**, Prim'Awla, Qorti Civili, 16 ta' Dicembru 1955[4]) fejn ikun hemm komunjoni ta' interessi. Dan fis-sens "*li fih l-element tad-divizjoni tal-profitti bhas-socjeta`" (**Carmelo Sant et vs Fortunata Galea et**, Qorti tal-Appell, 27 ta' Gunju, 1949[5]).

"Il-qorti ma taqbilx li l-konvenut irnexxielu li jaghti prova sodisfacenti li ghamel xi ftehim simili mal-konvenuta. Il-fatt li kemm ilu jahdem ir-raba' seta' kien qieghed, kull meta jfettillu, jaghti xi prodott minn din ir-raba' lill-attrici ma jfissirx li n-negozju guridiku kien dak ta' mezzadrija. Lanqas ma jirrizulta li qatt kien hemm xi ftehim dwar l-ammont ta' prodott li kellu jaghti lill-attrici. Inoltre, ma jirrizultax li l-partijiet ftehemu dwar iz-zmien tal-ftehim li l-konvenut isostni li kien ghamel ma' l-attrici. Fic-cirkostanzi l-qorti temmen li ghandha taghti kredibilita' lill-verzjoni li l-konvenut kien fir-realta' qieghed jahdem ir-raba' bi pjacir tal-attrici, u xejn iktar. Ghalhekk l-attrici ghandha kull jedd li titlob lill-konvenut sabiex jaghtiha lura l-pussess tar-raba'.

"**Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet tal-attrici u ghal fini ta' zgumbrament qeghda tiffissa terminu ta' hamsin (50) jum mil-lum. Spejjez a karigu tal-konvenut.**"

L-appell tal-konvenut

3. Illi l-konvenut hassu aggravat bis-sentenza surreferita u interpona dan l-appell permezz ta' rikors datat 13 ta' April 2009.

4. L-aggravji tal-konvenut appellant fil-qosor huma s-segwenti:

[4] XXXIX.ii.816.
[5] Vol. XXXIII.i.481.

I. L-Ewwel Qorti ghamlet apprezzament skorrett tal-provi u ma tatx interpretazzjoni korretta tal-ligi u tal-gurisprudenza citata mill-istess Qorti.

II. Illi t-tolleranza ma tista' qatt tigi presunta, u ghalhekk kienet skorretta l-Ewwel Qorti meta assumiet li t-tolleranza allegata mill-appellata kienet giet ippruvata.

Ir-Risposta tal-attrici

5. L-attrici appellata rrispondiet l-appell u fir-risposta taghha l-aggravji relattivi tal-appellant gew kollha kontestati u ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant. Ghar-rigward tal-fatti li ta l-konvenut fir-rikors tal-appell tieghu tghid li dawn huma ghal kollox skorretti u inventati.

Fatti tal-kawza

6. F'din il-kawza l-attrici qeghdha titlob li l-konvenut jigi zgumbrat minn porzjon raba fl-Ghasri billi ssostni li dan ir-raba nghata lilu b'tolleranza u bi pjacir, bil-kundizzjoni li meta tridu lura hu jkun obbligat li jirritornah. L-attrici interpellatu b'ittra ufficjali sabiex jiirritorna din ir-raba izda ghalxejn billi l-konvenut kien qed jippretendi li r-raba kien tutelabbli mil-ligi.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

7. Illi l-Ewwel Qorti ddecidiet il-vertenza billi kkonkludiet li:

"Il-qorti ma taqbilx li l-konvenut irnexxielu li jaghti prova sodisfacenti li ghamel xi ftehim simili mal-konvenuta. Il-fatt li kemm ilu jahdem ir-raba seta' kien qieghed, kull meta jfettillu, jaghti xi prodott minn din ir-raba lill-attrici ma jfissirx li n-negozju guridiku kien dak ta' mezzadrija. Lanqas ma jirrizulta li qatt kien hemm xi ftehim dwar l-ammont ta' prodott li kellu jaghti lill-attrici. Inoltre, ma jirrizultax li l-partijiet ftehemu dwar iz-zmien tal-ftehim li l-konvenut isostni li kien ghamel ma' l-attrici. Fic-cirkostanzi l-qorti temmen li ghandha taghti kredibilita' lill-

verzjoni li lkonvenut kien fir-realta' qieghed jahdem ir-raba bi pjacir tal-attrici, u xejn iktar. Ghalhekk l-attrici ghandha kull jedd li titlob lill-konvenut sabiex jaghtiha lura l-pussess tar-raba".

8. Illi **fl-ewwel aggravju** tieghu l-appellant isostni li ghalkemm bejn il-partijiet ma kienx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri, ic-cirkostanzi u t-trapass ta' daqstant zmien li l-art ilha fil-pussess tieghu jindikaw li kien hemm ftehim informi ta' *mezzadria* ghall-kultivazzjoni tar-raba u ghal qsim tal-prodotti. Ikompli li fin-nuqqas ta' ftehim espress dwar iz-zmien tal-kiri, il-kiri li jaghti frottijiet jitqies li sar ghal zmien mehtieg ghall-gabra tal-frottijiet ta' erba' annati[6].

9. Illi skont il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, l-assocjazzjoni ta' persuna ohra fil-koltivazzjoni ta' fond rustiku, komunement u legalment konoxxuta "colonia parziaria", fejn min jahdem il-fond jahdmu bil-kondizzjoni li jaqsam il-prodott, ghandha hafna affinita` mal-lokazzjoni, eppure tippartecipa mill-kuntratt ta' socjeta`[7].

10. Illi fil-ligi taghna kif ukoll fil-gurisprudenza il-mezzadrija huwa trattat fl-istitut tal-lokazzjoni, ghalhekk "regolat mid-disposizzjoniiet relattivi ghal-lokazzjoni"[8] imma jippartecipa mill-kuntratt ta' socjeta` fis-sens "li fih l-element tad-divizjoni tal-profitti bhas-socjeta`" [9]

11. Skont l-Artikolu 1532 tal-Kap. 16 fil-kaz fejn ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri, (b) fil-kaz ta' kiri ta' raba, jekk il-fond jaghti frottijiet jitqies li sar ghaz-zmien mehtieg ghall-gabra tal-frottijiet ta' erba' annati. Biex iz-zmien ghall-aktar minn erba' snin jista' jitqies validu, dan ried isir b'kitba[10].

---

[6] Art. 1532 Kap 16.
[7] **Cilia et v. Muscat**, Prim' Awla, Qorti Civili, 16 ta' Dicembru 1955.
[8] **Zammit v. Busuttil**, Prim' Awla, Qorti Civili, 28 ta' Ottubru 1960.
[9] **Sant vs Galea,** Appell Civili, 27 ta' Gunju, 1949 u App. Inf**. Abdilla v. Magri**, 7 ta' Lulju 2003.
[10] Art 1233(1)(e) Kap. 16.

12. Illi fil-kaz ta' mezzadria il-ko-rispettiv irid jinghata u jigi accettat b'mod regolari fi kwantitajiet illi jkunu miftehma bejn il-partijiet. Bhal kull forma ta' hlas, huwa ahjar li ssir ircevuta halli dak li jkun ikollu prova tas-sehem tieghu ghall-okkupazzjoni ta' fond.[11]

13. Skont il-konvenut il-ftehim bejniethom kien li huwa jahdem ir-raba tal-attrici u in kontro kambju kien jaghtiha l-prodott[12]. L-attrici min-naha taghha tichad li kien hemm xi ftehim fis-sens indikat mill-konvenut izda ssostni li r-raba nghata lill-konvenut b'tolleranza u bi pjacir, bil-kundizzjoni li meta tridha lura hu jkun obbligat li jirritornaha.

14. F'dan il-kaz il-konvenut accetta li ma kienx hemm ftehim bil-miktub imma jsostni li r-raba kien ilu zmien twil ghandhu u dan jindika li kien hemm ftehim informi ta' *mezzadria.* Jghid li kien talab lill-attrici biex tikrilu l-ghalqa imma huma ghamlu biss ftehim verbali biex mill-prodotti li jkollu jroddilha parti mill-prodotti. Matul dawn l-ghoxrin (20) sena huwa kien jaghtiha haxix tal-borma u hija kienet taccettah. L-attrici tichad li kien hemm ftehim dwar qsim ta' prodotti. Il-konvenut kien qed jahdem ir-raba biss bi pjacir taghha u b'tolleranza.

15. Illi mill-atti prodotti jirrizulta li apparti li ma sar ebda ftehim espress jew bil-miktub, u lanqas inhargu ricevuti, ma kienx gie stabbilit il-korrispettiv li kellu jinghata mill-konvenut. Apparti dan, lanqas ma kien kemm ftehim dwar zmien. Fil-fatt il-konvenut xehed li: "*Jien nikkonferma li ma kelliex il-ftehim kemm il-darba kelli mmur b'dan il-prodott ghand iz-zija".* Hu jghid biss li "*Kont immur kull meta jidhirli. Ma kienx hemm ritmu fuq dan".*

16. Illi fil-fehma ta' din il-Qorti dan jsahhah it-tezi tal-attrici illi l-konvenut kien qieghed jokkupa din l-art minghajr titolu u b'mera tolleranza u l-kelma mezzadria qatt ma ssemmiet imkien.

17. L-ewwel aggravju ghalhekk qed jigi michud.

---

[11] **Abdilla v. Magri**
[12] Ara fol. 20.

18. **Fit-tieni aggravju** l-appellant jissottometti li l-attrici kienet qed tallega li huwa kien qed jiddetjeni l-art b'mera tolleranza ghalhekk kien jinkombi fuq l-istess attrici l-piz tal-prova ta' dan, izda l-attrici ma gabet ebda prova biex tissostanzja din l-allegata tolleranza.

19. Hu ormai pacifiku fil-gurisprudenza taghna illi l-atti ta' semplici tolleranza ma jistghux iservu ta' fondament ghal xi dritt. "Min ikun qed igawdi beneficcju b'tolleranza m'ghandu ebda titolu hlief il-kunsens tal-propretarju, li jista' jirtira dan il-permess meta jrid, u ghalhekk m'ghandu ebda dritt jagixxi biex jafferma l-ezercizzju ta' dak il-beneficcju". "It-tolleranza m'ghandiex tigi prezunta u ghandha tigi pruvata almenu 'prima facie'"[13].

20. Ghalkemm il-konvenut wiegeb li huwa kellu titolu tutelabili skont il-ligi, gie ppruvat f'din il-kawza mill-attrici illi l-pussess tal-konvenut kien wiehed ta' tolleranza sakemm jidhrilha hi mod iehor u ma sar ebda negozju guridiku ta' mezzadria. Din it-tolleranza llum spiccat bit-talba tal-attrici biex il-konvenut jizgombra mir-raba. Kien jispetta lill-konvenut li jipprova li hu kellu pussess tutelat mil-ligi, haga li ma pprovax. Ghalhekk il-konvenut m'ghandux triq ohra hlief li johrog minn din l-ghalqa.

21. Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-allegazzjoni tal-konvenut illi huwa qed jokkupa din l-ghalqa b'titolu ta' mezzadria mhijiex fondata. Ghalkemm jirrizulta illi kien hemm xi okkazjoni fejn il-konvenut ta xi prodott lil attrici b'daqshekk ma jfissirx illi kien hemm ftehim ta' mezzadria kif fuq definit.

Decide

23. Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tiddeciedi billi tichad l-appell interpost u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant. Ai fini tal-izgumbrament it-terminu ffissat ta' hamsin jum jibda mid-data ta' din is-sentenza.

[13] PA **Sammut v. Micallef** et 27/5/1960; **Xuereb v. Sant Fournier Vol XXXV1 -1-292.**

< Sentenza Finali >

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