MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2003

Appell Civili Numru. 1284/2000/1

Maryrose, John u Joseph ilkoll Abdilla, Catherine Magro, George Magri u Mary Anne Vella bhala mandatarja specjali tal-assenti Margerita Agius

vs

Peter u Maria konjugi Magri

Il-Qorti,

Fl-20 ta' Mejju, 2002 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fil-15 ta' Settembru, 2000, fejn talbu lil din il-Qorti illi tikkundanna lill-konvenuti sabiex jizgumbraw mill-ghalqa ta' cirka erbat itmiem

maghrufa bhala Ta’ Misrah is-Sinjura fil-limiti tas-Siggiewi li qed jokkupaw minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ l-ittra legali tal-5 ta’ Lulju, 2000, u ta’ l-ittra ufficjali tad-19 ta’ Lulju, 2000, kontra l-konvenuti illi gew ingunti ghas-subizzjoni.

Ghal fini tal-valur lokatizzju, l-atturi jiddikjaraw li dan hu taht il-Lm500.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

1. Illi dina l-Onorabbli Qorti hija nkompetenti ratione materiae stante illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw l-ghalqa in kwistjoni taht titolu ta’ mezzadria.

2. Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi mhux minnu illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw l-ghalqa in kwistjoni b’mera tolleranza u minghajr titolu validu skond il-ligi.

3. Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenut Peter Magri jaqla’ l-ghixien tieghu mir-raba u ilu jahdem l-ghalqa in kwistjoni ghal dawn l-ahhar tmintax-il sena.

4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi f’din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-konvenuti mill-ghalqa maghrufa bhala Ta’ Misrah is-Sinjura fil-limiti tas-Siggiewi.

Il-konvenuti min-naha l-ohra qeghdin jghidu illi huma jokkupaw din l-ghalqa taht titolu ta’ mezzadria.

Irrizulta mill-provi illi l-ghalqa in kwistjoni hija proprjeta’ ta’ l-atturi. Fost l-atturi hemm missier il-konvenut. F’xi zmien l-ghalqa kienet mikrija lil wiehed maghruf bhala Mikelang Tas-Safra. Xi hmistax jew tmintax-il sena ilu, dan ta’ l-ahhar ma baqax jahdem din l-ghalqa u biex ma tibqax zdingata, l-attur George Magri kien talab permess minghand is-sidien sabiex juza din l-ghalqa. Dan il-permess inghata bil-kundizzjoni illi ma tithallasx qbiela, u meta l-atturi jkunu jridu l-ghalqa lura George Magri ghandu jirrilaxxha libera u franka f’idejhom. Kien b’dawn il-kundizzjonijiet illi l-attur George Magri dahal jahdem din l-ghalqa. F’xi zmien il-pussess ghadda minghand Goerge ghat-tifel tieghu l-konvenut Peter Magri li baqa’ jahdem l-ghalqa wahdu.

Dan l-ahhar l-atturi riedu din l-ghalqa lura u meta talbuha lill-konvenut, dana rrifjuta illi jirrilaxxha u b’hekk saret din il-kawza.

Ikkunsidrat:

Filwaqt illi l-konvenut jirrikonoxxi illi huwa qatt ma hallas xejn ghall-okkupazzjoni ta’ din l-ghalqa, jghid illi huwa ghandu titolu ta’ mezzadria peress illi jaghti xi prodott lil zijtu Catherine Magro, wahda mis-sidien. Il-konvenut gab in sosten tax-xhieda tieghu lil martu Maria illi tikkonferma illi kienu jaghtu xi prodott lil Magro, ghad illi lill-atturi l-ohra qatt ma tawghom xejn. Mart il-konvenut tghid ukoll illi dan il-prodott ma kienx jinghata kull sena, izda b’mod irregolari.

Min-naha taghha Catherine Magro tikkonferma illi kien hemm okkazjoni wahda meta l-konvenut gabilha xkora bi prodott ta’ l-ghalqa. Dina rrifjutat illi taccettahhom, izda l-konvenut minn jeddu qabad u hallihomla wara l-bieb. La hija u l-anqas l-atturi l-ohra ma qatt ircevew xi forma ta’ pagament iehor.

Missier il-konvenut, Goerge Magro qal illi huwa kien jahdem din l-ghalqa u jista’ jkun illi huwa talab xi permess biex jaghmel dan. Jaf illi huwa qatt ma hallas xejn ghall-okkupazzjoni ta’ din l-ghalqa u l-istess it-tifel tieghu.

Iddikjara illi huwa m'ghandux oggezzjoni illi t-tifel jibqa' f'din l-ghalqa, pero' jammetti wkoll illi hallas sehmu mill-ispejjez biex issir din il-kawza. Qal ukoll illi huwa miksur ma' ibnu u ilhom ma jitkellmu disa' snin.

Fix-xhieda tieghu quddiem il-Qorti, l-konvenut ammetta illi huwa rcieva ittra minghand l-atturi sabiex huwa jizgombra minn din l-ghalqa pero' rrifjuta illi jaghmel dan.

Ikkunsidrat:

L-allegazzjoni tal-konvenut illi huwa qed jokkupa din l-ghalqa b'titolu ta' mezzadria mhijiex wahda fondata. Filwaqt illi jirrizulta illi kien hemm okkazjoni wahda fejn il-konvenut ta xi prodott lil wahda mill-ko-proprjetarji, b'daqshekk ma jfissirx illi gie ssodat dan l-istitut.

Jibda' biex jinghad, illi l-mezzadria bhala kull ko-rispettiv iehor, ried jinghata u accettat b'mod regolari fi kwantitajiet illi jkunu miftehma bejn il-partijiet. Bhal kull forma ta' hlas, huwa desiderabbli illi ssir ircevuta halli dak li jkun ikollu prova tal-kontribut tieghu ghall-okkupazzjoni ta' fond. F'dan il-kaz ma hemm xejn ghajr okkazjoni wahda ta' ghoti ta' prodott illi zgur ma torbotx il-partijiet.

L-istess mara tal-konvenut tghid illi l-konvenut kien jaghti prodott kull meta jfettillu u zgur mhux kull sena. Dana jkompli jassoda t-tezi ta' l-atturi illi l-konvenut kien qieghed jokkupa din l-art minghajr titolu u b'mera tolleranza skond il-kundizzjonijiet orginarjament imposti lill-missieru, wiehed mill-atturi George Magri u l-mezzadria ma tidhol imkien.

Hu ormai pacifiku fil-gurisprudenza taghna illi l-atti ta' semplici tolleranza ma jistghux iservu ta' fondament ghal xi dritt. Hekk qalet il-kawza <u>Carmelo Farrugia vs Emanuele Friggieri</u> (Vol XL part 1 pagna 534). Il-Qorti ta' l-Appell f'din il-kawza rriteniet illi, "L-atti ta' semplici tolleranza ma jistghux iservu ta' fondament ghall-akkwist ta' pussess legittimu… Il-kriterji biex wiehed jiddeciedi jekk hux il-kaz jew le ta' tolleranza li x'aktarx hija tacita u anzi prezunta, ghanhdom jigu desunti mir-rapporti ta' familjarita', ta' hbiberija, ta' buon vicinat minn dak li hu

komunament hu wzat li jsir fil-pajjiz… Huma atti ta' semplici tolleranza dawk illi jistghu jipprokuraw certu vantagg lil min jaghmilhom minghajr ma jikkagunaw danni apprezzabbli lil min jissubihom u dan, quindi, juri nuqqas ta' kortezija jekk jaghmel oppozizzjoni ghalihom."

Kif gia inghad, meta missier il-konvenut dahal jahdem din l-ghalqa kien hemm rapporti ta' familjarita' u ta' hbiberija bejn il-partijiet u kien f'dan l-animu illi missier il-konvenut inghata l-permess sabiex jahdem din l-ghalqa. Meta mbaghad il-missier kiber, dahal jahdem ibnu, il-konvenut bl-istess kundizzjonijiet illi kellu l-missier. Dawn il-kundizzjonijiet huma cari u inekwivoci u il-konvenut illum ma jistax jaghmel oppozizzjoni ghat-talba ta' l-atturi sabiex jizgombra minn dan il-fond.

Irrizulta ampiament ippruvat illi l-pussess tieghu kien qieghed tollerat mis-sidien sakemm dawn jidhrilhom mod iehor. Din it-tolleranza llum spiccat bil-manifestazzjoni taghhom lill-konvenut sabiex dana jizgombra minn din l-ghalqa. B'din il-manifestazzjoni l-legittimita' tal-pussess tal-konvenut illum spiccat u ghalhekk m'ghandux triq ohra hlief li jobdi t-talba ta' l-istess atturi u johrog minn din l-ghalqa.

Ghal dawn il-mottivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba ta' l-atturi u tikkundanna lill-konvenuti illi fi zmien xahrejn mil-lum jizgumbraw mill-ghalqa ta' circa erbat itmiem, maghrufa bhala Ta' Misrah is-Sinjura, fil-limiti tas-Siggiewi illi qed jokkupaw minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti."

Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza bl-aggravju illi l-ewwel Qorti naqset li taghmel apprezzament tajjeb tal-provi; in partikolari, dawk prodotti minnhom in meritu ghat-titolu vantat ta' mezzadrija u li fuqu iffondaw id-difiza taghhom kontra l-azzjoni tal-atturi.

L-ewwel osservazzjoni li tibda biex taghmel din il-Qorti tikkoncerna l-fatt evidenti u daqstant iehor ovvju illi l-appellanti ma ghandhomx gharfien tal-portata guridika tat-terminu “mezzadrija”, jew ma approfondawx bizzejjed l-aspetti saljenti taghha.

Jinghad fid-decizjoni fl-ismijiet “**Giuseppe Caruana –vs- Paolo Zarb**”, Prim’Awla, Qorti Civili, 3 ta’ Dicembru 1920 (**Vol XXIV pII p357**), konfermata in sede appell fid-29 ta’ April 1921 (**Vol XXIV pI p726**), illi “*la mezzadria e` una specie di locazione e pertanto va regolata dalle leggi governanti il contratto di locazione della cose*”. Jinsab osservat ukoll illi “*in difetto di scrittura tale contratto non puo` protrarsi per piu` di quattro anni”.*

Issokta jigi rilevat illi *“la convenzione fatta con talcuno di dovere uno coltivare un fondo rustico e dividerne i frutti col concedente a carico del quale rimane il pagamento del fitto costituisce un contratto di colonia parziaria.*” – “**Salvatore Agius –vs- Margherita Galea**”, Appell Civili, 10 ta’ Novembru 1920 (**Vol XXIV pI p602**).

Gie imbaghad ipprecizat illi ghalkemm “*dottrinalment il-mezzadrija ghandha affinita` kbira mal-lokazzjoni eppure tippartecipa mill-kuntratt ta’ socjeta`*” (“**Gio Maria Cilia et –vs- Rosa Muscat**”, Prim’Awla, Qorti Civili, 16 ta’ Dicembru 1955). Dan fis-sens “*li fih l-element tad-divizjoni tal-profitti bhas-socjeta`*” (”**Carmelo Sant et –vs- Fortunata Galea et**”, Appell Civili, 27 ta’ Gunju, 1949).

Jibqa’ l-fatt illi ghalkemm huwa veru illi f’mezzadrija “*hemm hafna elementi tas-socjeta`li jimmodifikaw xi ftit in-natura taghha, izda, almenu skond il-legislatura taghna, ma jaslux biex ibiddlu n-natura prevalenti tal-kuntratt ta’ lokazzjoni*” – (“**Pacifico Galea –vs- Luigi Galea**”, Appell Civili, 12 ta’ Dicembru 1944, **Vol XXXII pI p53**). Ghalhekk kemm fil-ligi taghna kif ukoll fil-gurisprudenza il-mezzadrija huwa trattat fl-istitut tal-lokazzjoni, u ghalhekk “*regolat mid-disposizzjoniiet relattivi ghal-lokazzjoni*” – “**Gio Maria Zammit –vs- Paolo Busuttil**”, Prim’Awla, Qorti Civili, 28 ta’ Ottubru 1960.

Issa l-Artikolu 1532 tal-Kodici Civili jahseb ghall-kaz fejn ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri. Jipprovdi imbaghad illi 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, kif gja fuq manifest, dan ried ikun inkorporat f'kitba. Dan, kif wara kollox, jinsab hekk espressament provvdut fl-Artikolu 1233 (1)(e) tal-Kodici Civili.

Dan premess, il-fatti rilevanti tal-kawza in ezami huma dawk rikapitulati 'infra':-

(i) L-ghalqa kienet imqabbla lil certu Mikelang li mbaghad telaqha.
(ii) George Magri, wiehed mill-ko-proprjetarji, interessa ruhu li jahdimha u bi ftehim mal-ko-sidien l-ohra beda jaghmel uzu minnha. Aktar tard, ukoll bil-kunsens tal-ko-proprjetarji, dahal fiha ibnu l-konvenut Peter Magri. Dan bejn 15 u 20 sena ilu.
(iii) Il-koncessjoni tal-uzu tal-ghalqa kienet pattwita bla hlas jew kumpens ghall-okkupazzjoni. Fatt dan accettat ukoll mill-konvenuti. Huma jsostnu pero` illi gieli taw xi prodott lil Catherine Magro, wahda mill-ko-sidien. Dejjem pero` skond il-konvenuta Maria Magri (fol 26) zewgha kien jaghmel dan "meta jfettillu" u "mhux kull sena". Minn naha taghha Catherine Magro (fol 36) tistqarr li kienet okkazzjoni ta' darba li l-konvenut, neputi taghha, gabilha xkora prodott.

Issa fuq l-iskorta tal-precitata gurisprudenza din il-Qorti difficilment tista' taccetta l-kontenzjoni tal-konvenuti appellanti illi bil-fatt illi hu kien jaghti mill-prodott lill-wahda mill-ko-sidien jista' jinghad illi ghal kaz ghandek il-figura guridika tal-mezzadrija meta l-kaz kif ipotizzat mill-appellanti ma jirrivestix, lanqas remotament, dan l-istitut partikolari meta minnu jonqos l-element baziku, konfluwit fih, tal-kompartecipazzjoni tal-qligh jew perditi.

Dippju wkoll lanqas ma jista' jinghad li jezisti l-element tal-lokazzjoni meta l-konsenja ta' xi prodotti lill-wahda mis-

sidien saret biss saltwarjament u okkazjonalment u mhux fuq bazi regolari.

Anke kieku pero` kellu jigi accettat illi si trattava ta' mezzadrija, u dan qed jinghad biss 'gratia argomenti', ma jidherx illi l-appellanti jistghu jsibu konfort ghalihom f'dak dispost fl-Artikolu 1589 tal-Kodici Civili li jghid li "l-kiri ta' raba jinhall bil-mewt tal-gabillott meta jkun gie miftiehem bil-patt tal-qsim tal-frottijiet bejn sid il-kera u l-gabillott".

Dan hu hekk il-kaz in kwantu il-mezzadrija, jekk kien hemm, intemmet wara erba' snin (Art 1532 tal-Kodici Civili). Kif drabi ohra mfisser, "*il-precitat artikolu 1589 ma jeskludix kazijiet ohra ta' terminazzjoni imma biss jaghmel eccezzjoni ghall-principju generali enuncjat fl-Artikolu 1572 li l-kuntratt ta' kiri ma jinhallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej*" – ("**Francis Sant Cassia pro et nomine –vs- Pawlu Zahra et**", Prim'Awla, Qorti Civili, 6 ta' Dicembru 1984, konfermata mill-Qorti ta' l-appell fis-26 ta' April 1991).

F'din l-ahhar imsemmija decizjoni l-Qorti irravvisat wkoll il-punt illi l-ligi specjali (Kap 199) ma tapplikax ghall-mezzadrija billi fih jinghad expressis fid-definizzjoni tal-kelma "<u>kirja</u>" illi din ma tinkludiex ftehim ta' kirja li bis-sahha tieghu l-prodott ghandu jinqasam bejn sid il-kera u l-kerrej, u ghalhekk il-mezzadrija baqghet regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili.

Eskluza l-mezzadrija bhala krejazzjoni ta' xi rapport bejn il-konvenuti appellanti u s-sidien, jew ma' wahda minnhom, huwa indiskutibilment car anke ghal din il-Qorti, fuq il-kumpless tal-provi, illi l-appellanti kienu gew koncessi mill-atturi sidien jokkupaw/u juzaw l-ghalqa bil-buona grazzja taghhom, minghajr hlas jew xi vinkolu razenti rapport lokatizju.

L-ewwel Qorti ghalhekk irragunat tajjeb meta osservat illi l-konvenuti kienu tollerati jahdmu fl-ghalqa. Li jfisser fuq l-insenjament tal-**Laurent** ("Principi di Diritto Civile", Vol XXXII para 297), illi "*colui che gode per tolleranza non ha nessun titolu, salvo un consenso del proprietario che*

questi puo ritirare da un istante all'altro". Fatt dan provat f'dan il-kaz u manifestat fir-rikjam li sar mill-atturi, rikonoxxut ukoll mill-appellanti Peter Magri, li kkonferma illi kien irceva ittra legali u dik ufficjali biex jizgombra (fol 57).

Il-Qorti ghalhekk raggunta hi wkoll din il-konkluzjoni ma ssib l-ebda raguni guridikament valida biex tiddisturba l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti.

Ghal dawn il-motivi u dawk tal-ewwel Qorti l-appell interpost qed jigi rigettat u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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