MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta ta' l-10 ta' Mejju, 2006

Appell Civili Numru. 337/2003/1

Joseph Falzon, Domenica mart Joseph Bilocca, Victor Falzon f' ismu *proprio* u bhala mandatarju ta' l-assenti Emanuela mart Peter Muller, Antonia mart Alfred Fenech, Carmen mart Anthony Sammut, ilkoll ahwa Falzon

vs

Francis Agius

Il-Qorti,

Fit-12 ta' Dicembru, 2005, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat il-25 ta' Gunju tas-sena 2003 li permezz tieghu l-atturi sejhu lill-konvenut quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m'ghandux ikun ikkundannat:

1. Illi prevja okkorrendo, dikjarazzjoni li l-konvenut qed jokkupa bla ebda titolu validu fil-ligi l-ghalqa maghrufa bhala “Il-Bajjada” sitwata Burmarrad, limiti tan-Naxxar, ta’ l-atturi, jizgombra mill-istess imsemmija ghalqa fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss ghal tali skop minn din il-Qorti, u thalliha libera u vojta favur l-atturi;

2. Illi ghal skopijiet ta’ kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju ta’ l-ghalqa mertu ta’ dawn il-proceduri gudizzjarji ma jeccedix il-kompetenza ta’ din il-qorti;

3. B’rizerva ta’ kull azzjoni ghad-danni ghall-okkupazzjoni bla titolu ta’ l-istess imsemmija ghalqa, u bl-ispejjez kontra l-konvenut minn issa ngunt ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet datata t-12 ta’ Settembru tas-sena 2003 li permezz taghha l-konvenut eccepixxa s-segwenti;

1. Illi preliminarjament jinghad illi l-eccippjent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li huwa ma hux il-legittimu kontradittur u dana in vista tal-fatt li l-art in kwistjoni tinsab u ilha okkupata minn uliedu Paul u Joseph ahwa Agius b’titolu validu fil-ligi ghal dawn l-ahhar erbghin sena;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess, in-nuqqas ta’ nteress guridiku da parti tal-attur in vsita tal-fatt li sid din l-art huwa l-Gvern ta’ Malta;

3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal premess, in-nuqqas ta’ kompetenza ta’ dina l-Qorti stante li tezisti relazzjoni ta’ lokazzjoni agrikola bejn l-ahwa Agius ulied l-eccippjent u l-attur Victor Falzon;

4. B’riserva li jigu prezentati eccezzjonijiet ulterjuri jekk jinqala’ l-kaz;

5. Bl-ispejjez kontra l-atturi minn issa ngunti personalment ghas-subizzjoni;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-atturi sintetikament isostnu s-segwenti:

1. Illi l-ghalqa maghrufa bhala “Il-Bajjada” sitwata Burmarrad fil-limiti tan-Naxxar li hi il-meritu ta’ din il-procedura, hi effettivament proprjeta’ tal-knisja Maltija u llum hi amministrata mill-Ufficcju Kongunt li kien gie mwaqqaf bl-iskop preciz biex jamministra proprjeta’ tal-knisja li kienet ser tigi mghoddija lill-Gvern Malti;

2. Illi l-ghalqa de quo ilha mqabbla lill-familja attrici tramite il-familja ta’ l-omm ghall-perjodu ta’ madwar mitt sena u l-qbiela tithallas mill-atturi fl-imsemmi Ufficcju Kongunt, (ara fol 35);

3. Illi missier l-atturi kien jahdem l-ghalqa de quo u l-konvenut jirrizulta li kien jghinu f’dan ix-xoghol u kien ikun remunerat ghall-istess;

4. Illi ghal ragunijiet familjari missier l-atturi, flimkien ma’ ibnu Joseph Falzon, wiehed mill-atturi odjerni, kienu lahqu ftehim ma’ l-istess konvenut biex jahdmilhom l-ghalqa de quo u jtihom terz mir-rikavat ogrikolu;

5. Illi dan il-ftehim beda jigi attwat u fl-ewwel sena missier l-atturi inghata tletin Lira Maltija, (LM30.00,0), bhala sehmu;

6. Illi dan l-ammont imsemmi fil-paragrafu precedenti baqa’ jigi mhallas mill-konvenut lill-missier l-atturi ghal diversi snin;

7. Illi ghalkemm jidher li kien hemm xi tentattiv matul is-snin biex dan l-ammont imhallas ghall-qbiela jizdied, xorta wahda kollox jidher li baqa' kif kien u l-ammont hekk imhallas ma giex varjat;

8. Illi l-ghalqa de quo dejjem kien jahdimha l-konvenut;

9. Illi fit-2 ta' Lulju tas-sena 2002 l-attur Joseph Falzon baghat ittra legali li permezz taghha informa lill-konvenut li ried jirriprendi l-pussess ta' l-ghalqa de quo;

10. Illi peress li l-konvenut ma ottemporax ruhu ma' din it-talba, l-atturi, llum il-werrieta tal-genituri taghhom, kellhom jirrikorru ghall-procedura odjerna;

11. Illi di piu' hi rifjutata t-tezi li missier l-atturi kien ta r-raba' de quo lil Paul u Joseph Agius meta dawn kellhom biss tlettax (13) jew erbatax (14) –il sena skond kif affermat mill-konvenut;

12. Illi in oltre l-atturi jsostnu li r-raba' de quo dejjem inhadmet mill-konvenut u kien biss "f'dawn l-ahhar snin li darba fis-sena uliedu Paul u Joseph jizirghu ix-xghir fl-ghalqa u meta jikber jaqtghuh, (ara fol 30 u fol 36);

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenut, minn naha tieghu, in sintesi jsostni s-segwenti:

1. Illi ulied il-konvenut, certu Paul u Joseph Agius kienu jmorru jghinu lill-missier l-atturi fl-eghlieqi tieghu, fosthom anke f'dik meritu ta' din il-procedura;

2. Illi meta dan missier l-atturi avvanza fl-eta' ma setax ikompli jahdem ir-raba' u talab lil dawn l-imsemmija Paul u Joseph biex jiehdu r-raba' meritu ta' din il-procedura u " … naghtuh li rridu", (ara fol 9);

3. Illi effettivament haduha u bdew ituh tletin Lira Maltin, (LM30.00,0), fis-sena;

4. Illi fil-bidu jsostnu li baqghu jhallsu direttament lill-missier l-atturi u wara kien imur jigbor il-flus Victor, wiehed mill-atturi;

5. Illi l-ammont hekk moghti kien jingabar ugwalment mill-imsemmija Paul u Joseph;

6. Illi din is-sitwazzjoni ilha ghal dawn l-ahhar disa' u tletin (39) sena;

7. Illi wara xi cirkolari mahruga mill-gvern, dawn l-imsemmija ahwa Agius applikaw ukoll ghal rikonoxximent ufficcjali stante li qed jahdmu r-raba' de quo;

8. Illi per konsegwenza ghad-dizgwid li nqala' bejn il-partijiet, il-qbiela qed tigi pprezentata fir-registru ta' dawn il-qrati;

9. Illi iben il-konvenut isostni bl-aktar mod dirett li missier l-atturi kien " cedieli l-qbiela … meta kelli tlettax (13) –il sena", (ara fol 10);

10. Illi ghalhekk qed issir din il-procedura;

Ikkunsidrat:

Illi l-meritu legali indirizzat f'din il-procedura hu limitat ghall-analizi jekk l-azzjonijiet tal-partijiet in dizamina jammontawx ghal mezzadrija jew ghal qbiela bil-konsegwenzi naxxenti galadarba jkun deciz dan;

Illi fil-kuntratt kommunement maghruf bhala "mezzadrija", il-koncedent u l-mezzadru, bhala kap tal-familja kolonika, cioe' li effettivament tghix fuq l-art koncessa, jassocjaw ruhhom flimkien biex jikkultivaw l-art koncessa u jaqsmu, anke fi kwoti mhux ugwali, il-prodott u l-utili rikavat;

Illi ghalhekk l-elementi essenzjali ta’ dan l-istitut hu r-rapport lavorattiv bejn il-koncedent u l-mezzadru w tal-familja kolonika, u l-iskop ekonomiku fl-interess kemm tal-konducent u tal-mezzadru u l-familja tieghu;

Illi ai termini ta’ l-artikolu 1589 tal-Kapitolu 16, il-kiri, meta miftiehem bil-patt tal-mezzadrija jinhall bil-mewt tal-mezzadnu jew gabillott;

“ Il-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”;

Ikkunsidrat:

Illi minn analizi tal-fatti kif fuq esposti jirrizulta li l-konducent, (missier l-atturi), kien ikkonceda l-ghalqa meritu ta’ din il-kawza lill-konvenut b’mezzadrija;

Illi dan qed jinghad ghaliex skond l-affidavit ta’ l-attur Joseph Falzon, l-ghalqa in dizamina giet koncessa lill-konenut b’dan il-kuntratt ta’ kiri specifiku rikonoxxut, (ara fol 29);

Ikkunsidrat:

Illi tenut kont tas-suespost jirrizulta li l-mezzadru jew gabillott ghadu haj u li t-tfal tieghu ghadhom jahdmu l-ghalqa de quo u jiddepozitaw l-ekwivalenti tal-porzjon li misserhom il-gabillott kien originarjament tenut li jhallas lill-koncedent;

Ikkunsidrat:

Illi l-istitut tal-mezzadrija ma jinvolvix biss lill-mezzadni jew gabillott, izda lill-istess familja kollha tieghu li suppost anke tkun tabita fl-istess kolonja koncessa, ghalkemm fic-cokon ta’ pajjizna dan ma jaghmilx sens u mhux enforzat;

Ikkunsidrat:

Illi tenut kont tas-suespost, din il-qorti tqis li l-ghalqa de quo ghadha mikrija lill-konvenut permezz ta' l-istitut tal-mezzadrija u li stante li dan il-mezzadru jew gabillott ghadu haj, ma tqisx li dan ir-rapport gie b'xi mod varjat – nonostante l-fatt li l-ghalqa hi mahduma minn uliedu u nonostante kwalunkwe dritt li dawn prezentement jistghu jivvantaw favur taghhom;

Illi ai fini ta' din il-procedura din il-qorti tqis li l-mezzadrija invokata mill-atturi ghadha vigenti u ma sabitx ragunijiet biex tikkonsidra li dan il-vinkolu gie b'xi mod inklinat;

Ghaldaqstant, tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez."

L-atturi appellaw minn din is-sentenza bl-aggravju li l-ewwel Qorti kienet zbaljata fl-applikazzjoni u l-interpretazzjoni tal-principju ta' dritt regolanti r-rapport ta' mezzadrija bejn il-partijiet fil-kawza;

It-twegiba tal-konvenut appellat ghal dan l-aggravju hi hekk koncepita. L-ewwel Qorti sewwa interpretat id-dispost ta' l-Artikolu 1589 tal-Kodici Civili. Fl-istess waqt li jafferma dan, huwa jirrileva wkoll illi l-provi prodotti kienu jimmanifestaw relazzjoni ben altru minn dik ta' semplici mezzadrija. Hu donnu jikkontendi illi t-titolu tieghu kien dak ta' inkwilin ta' fond agrikolu u mhux ta' mezzadru. Isostni allura li kien ghalhekk li hu ssolleva l-inkompetenza tal-Qorti ordinarja adita. Jafferma wkoll illi gjaladarba kien ghamel assenjazzjoni tal-kirja huwa ma kienx il-legittimu kontradittur;

Mill-korp tas-sentenza appellata jirrizulta li fuq l-apprezzament taghha tal-fatti probatorji r-rapport intervenut bejn il-partijiet fir-rigward tal-ghalqa in kwestjoni l-Qorti ta' l-ewwel grad iddeterminat li dan kien wiehed ta' mezzadrija. Hi ghaddiet imbaghad biex fuq din il-konstatazzjoni taghha, u bl-interpretazzjoni li hi tat lill-Artikolu 1589 tal-Kapitolu 16, irragunat illi gjaladarba l-konvenut-mezzadru kien ghadu haj allura jsegwi li l-

mezzadrija kienet ghadha fis-sehh. Konsegwentement, ikkonkludiet billi cahdet it-talba ta' l-attur hekk minnhom bazata fuq il-kawzali ta' okkupazzjoni bla titolu validu fil-ligi. Kif ser jigi osservat aktar 'l isfel din il-konkluzjoni hi fondamentalment u guridikament zbaljata;

Jibda qabel xejn biex jinghad illi taht il-ligi taghna ma nsibu ebda definizzjoni tal-mezzadrija. F' sistemi ohra, bhal dik Taljana, il-karatteristici ta' dan l-istitut huma pero` mfissra bhala dak il-kuntratt li permezz tieghu l-koncedent u l-mezzadru, ghalih u ghall-familja kolonika, jassocjaw flimkien ghal fini li jikkoltivaw "*un podere*", ossija bicca art, dotata wkoll minn dar u stalel ghat-trobbija tal-bhejjem, u li jezercitaw fiha attivitajiet konnessi bl-iskop li jaqsmu l-prodotti u l-utili, skond ishma stabbiliti b' konvenzjoni jew mil-ligi (Artikolu 2141 tal-Kodici Civili Taljan). Tajjeb pero` li jigi osservat illi minn snin ilu l-legislatur Taljan ikkonsidra l-mezzadrija bhala istitut antikwat rispondenti izjed ghall-ekonomija fewdali u rurali milli ghall-htigijiet tal-lum. Effettivament b' ligi Numru 756 tal-15 ta' Settembru 1964 gew vjetati kuntratti godda ta' mezzadrija u b' ligi ohra successiva Numru 203 tat-3 ta' Mejju 1986 irrestringa l-applikabilita` ta' dan il-kuntratt billi haseb ghat-trasformazzjoni tat-titolu ta' mezzadrija, fejn il-kuntratt kien ghadu vigenti, f' wiehed ta' affitt, a rikjesta tal-mezzadru. Forsi wasal iz-zmien li anke l-legislatur Malti jippresta attenzjoni lil dan l-izvilupp legislattiv kontinentali fl-interess u l-harsen tal-mezzadru u tal-ghixien tieghu. Fil-frattemp, pero`, il-Qrati jkollhom japplikaw il-ligi tal-pajjiz kif isibuha u kif interpretata f' gurisprudenza pacifika;

Hekk jinsab ritenut illi "*la mezzadria è una specie di locazione e pertanto va regolata dalle leggi governanti il contratto di locazione delle* cose" ("**Giuseppe Caruana -vs- Paolo Zarb**", Prim' Awla, Qorti Civili, 3 ta' Dicembru 1920, konfermata in sede appell fid-29 ta' April 1921 - **Kollez. Vol. XXIV P I p 727**. Ara wkoll "**Salvatore Agius -vs- Margherita Galea**", Appell Civli, 10 ta' Novembru 1920). Naturalment, hu kuntratt ta' lokazzjoni partikulari in kwantu fih insibu element ta' divizjoni tal-

profitti bhas-socjeta` ("**Carmelo Sant *et* -vs- Fortunato Galea *et***", Appell Civili, 27 ta' Gunju 1949);

Huwa intwittiv pero` illi la darba l-kuntatt ghandu minn natura ta' kera l-kumpens fil-mezzadrija jista' jkun tant f' somma ta' flus kemm fi kwantita tal-prodott jew tas-sehem tal-frottijiet li l-haga taghti [Artikolu 1533 (1), Kodici Civili]. Kwantu ghaz-zmien hi regola prezuntiva, ex-Artikolu 1532 (b), illi dan hu ta' erba' annati. Fundamentali, imbaghad, ghall-fattispeci tal-kaz in ezami hu d-dispost ta' l-Artikolu 1589 tal-Kapitolu 16 li jistabbilixxi 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";

Ir-riferiment li l-ligi fl-imsemmi artikolu taghmel ghall-gabillott jrid jinqara ko-ordinatament ma' dak prevvist fl-Artikolu 1572 ta' l-istess Kodici Civili fejn jiddisponi illi "l-kuntratt ta' kiri ma jinhallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej, bla hsara ta' dak li hu misjub fl-Artikolu 1589." Fuq l-interpretazzjoni moghtija mill-ewwel Qorti lill-Artikolu 1589 din irragunat illi gjaladarba l-gabillot f' dan il-kaz ghadu haj allura l-mezzadrija kienet ghadha vigenti. Meta affermat dan pero` dik il-Qorti injorat ghal kollox il-fatt illi l-ligi tiprospetta sitwazzjonijiet ohra fejn il-mezzadrija tista' tinhall jew tispicca;

Apparti l-kazijiet ordinarji regolati mid-disposizzjonijiet generali tad-dritt in materja ta' rizoluzzjoni tal-kuntratti ghall-kaz ta' inadempiment – ad ezempju, il-morozita, in-nuqqas ta' konduzzjoni tajba tar-raba, il-mankanza ta' prodotti u ta' l-utli li jirrendu anti-ekonomiku l-prosegwiment tar-rapport – hemm ukoll il-qaghda subentrata bl-gheluq taz-zmien. Hu difatti statwit bl-Artikolu 1567, Kodici Civili illi "l-kiri ta' raba jew ta' hwejjeg mobbli jispicca wkoll *ipso jure* bl-gheluq taz-zmien, ghalkemm dan iz-zmien ikun prezunt kif jinghad fl-Artikolu 1532". Fil-kaz *de quo* iz-zmien prezuntiv ta' "erba' annati" kien ilu abbondantement li skada u allura l-koncedenti

kellhom kull dritt jirrikjamaw lura ghandhom ir-raba koncess b’ mezzadrija;

Ferma din il-precizazzjoni, il-konvenut appellat javvanza anke f’ din is-sede certi sottomissjonijiet minnu sollevati b’ eccezzjonijiet quddiem l-ewwel Qorti. Hekk jinsisti li l-Qorti adita kienet inkompetenti u li hu ma kienx il-legittimu kontradditur in kwantu r-raba kien assenjah lil uliedu. Kwantu ghall-fatt ta’ l-inkompentenza wiehed necessarjament jifhem li l-appellat qed jippresupponi illi r-raba kien ghandu bi qbiela u allura l-materja kellha tkun regolata bil-ligi specjali (Kapitolu 199) li taghmel lil Bord dwar il-Kontroll ta’ Kiri ta’ Raba hekk kompetenti li jitratta l-kwestjoni;

Dwar dan ghandu l-ewwel nett jigi osservat illi, kif gja manifest, l-ewwel Qorti iddefiniet ir-relazzjoni bejn il-partijiet bhala wahda ta’ mezzadrija. Minn din id-definizzjoni tar-rapport l-appellat ma ntroduca ebda appell, lanqas wiehed incidentali. Mhux hekk biss. Huwa ssottometta wkoll illi l-interpretazzjoni moghtija mill-ewwel Qorti lill-Artikolu 1589, Kodici Civili kienet dik korretta u timmerita allura pjena konferma. Zied, imbaghad, *in calce* ghar-risposta tieghu ta’ l-appell li din il-Qorti ta’ revizjoni joghgobha tikkonferma s-sentenza appellata u kwindi tirrespingi l-appell interpost mill-atturi. Korrettement intizi, m’ hemmx dubju li b’ dawn is-sottomissjonijiet tieghu l-appellat kien ukoll qed jaccetta l-fatt tal-mezzadrija;

Gja ntqal aktar ‘il fuq illi l-kuntratt ta’ mezzadrija huwa wiehed ta’ lokazzjoni ta’ fond rustiku. Imma, imbaghad, l-appellat donnu jinsa illi din ix-xorta ta’ kirja mhix annoverata fid-definizzjoni li l-Kapitolu 199 jaghti lill-kelma “kirja”. Anzi, ghall-kuntrarju, hi espressament eskluza billi jinghad li “l-ftehim ta’ kirja li bis-sahha tieghu l-prodott ghandu jinqasam bejn sid il-kera u l-kerrej” mhix inkluza f’ dik it-tifsira. Li jfisser allura li l-mezzadrija baqghet ghal kollox regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili. Ara, a propozotu, is-sentenza fl-ismijiet “**Francis Sant Cassia**

proprio et nomine* -vs- Pawlu Zahra *et", Prim' Awla, Qorti Civili, 6 ta' Dicembru 1984 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' April 1991;

Biex tinghata twegiba mbaghad lill-eccezzjoni ta' l-appellat li hu ma kienx il-legittimu kontradittur ghax kien ghamel assenjazzjoni lit-tfal tieghu, ghandu jigi notat illi kif ritenut fis-sentenza a **Vol. XXXIII P I p 481** "meta l-mezzadru jitlaq il-mezzadrija ghal kollox u minflok jidhol haddiehor ma hemmx sullokazzjoni imma figura guridika li tixbah lic-cessjoni ta' l-inkwilinat bil-mezzadrija mieghu. Ghal din il-mezzadrija hi mehtiega l-kitba". Cirkostanza din li f' dan il-kaz ma tirrizulta minn imkien mill-provi ghall-validita` u effikacja tac-cessjoni. Lanqas ma jistghu l-attwali okkupanti tar-raba jippretendu li huma "cessjonarji tal-kirja" kif din l-espressjoni hi definita fil-Kapitolu 199 billi, jekk hemm bzonn jigi ripetut, l-Att XVI ta' l-1967 ma japplikax fil-kaz ta' mezzadrija.

Ghal dawn il-motivi u fis-sens tal-kunsiderazzjonijiet kollha premessi, il-Qorti qed tilqa' l-appell lilha devolut u b' hekk thassar u tirrevoka s-sentenza appellata. Tiddikjara invece li l-konvenut appellat qed jokkupa l-ghalqa *de quo* bla ebda titolu validu fil-ligi u ghal fini ta' l-izgumbrament rikjest qed tiffissalu terminu qasir u perentorju ta' erba' xhur mil-lum ghar-rilaxx favur ta' l-attur ta' l-istess ghalqa. Fic-cirkustanzi tal-kaz il-Qorti thoss li jkun xieraq li l-ispejjez gudizzjarju taz-zewg istanzi jitbatew indaqs mill-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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