MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2015

Appell Civili Numru. 15/1998/1

Joseph Zerafa u b'digriet tas-26 ta' Gunju 2013, l-atti ta' Joseph Zerafa gew trasfuzi f'isem uliedu Joseph, Grace u Doris Zerafa

vs

Salvatore Scicluna u b'digriet tal-31 ta' Jannar 2013, l-atti ta' Salvatore Scicluna gew trasfuzi f'isem uliedu, Joseph Scicluna, Carmen Borg, Rose Hoban, Grace Aquilina u Angele Attard

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tas-7 ta' Dicembru 2011, fejn il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta'-Raba ippronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord:-

Ra r-rikors promutur ta' Joseph Zerafa li jghid hekk:

Illi huwa jikri lill-intimat ir-raba' mlaqqam "Ta' Stejfen" f'Xghajra Road, kantuniera ma Massa Lane fix-Xghajra limiti ta' Haz-Zabbar konsistenti f'cirka tlett itmiem (3T) bil-qbiela ta' tlett liri u hamsa u sebghajn centezmu (Lm3.75) fis-sena prossimz skadenza filo-15 t'Awissu, 1998.

Illi l-intimat mhux qed jahdem dan ir-raba' u ghaddieh lil terzi minghajr il-kunsens tal-esponenti li hu s-sid.

Illi, in oltre l-esponenti ghandu bzonn jirriprendi l-pussess ta' dan ir-raba' sabiex jahdmuh ibnu Joseph Zerafa u Joseph Caruana li jigi r-ragel ta' bintu Doris.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett sabiex il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendi pussess tal-imseemi raba billi joghgbu jordna l-izgumbrament tal-intimat f'terminu li jigi lilu prefiss u jekk ikun il-kaz jiffissa kull kumpens li jista jkun dovut lill-intimat skond il-ligi.

Bl-ispejjes.

Ra wkoll ir-risposta ta' Salvatore Scicluna li tghid hekk:

Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-art qeghda tinhadem minn membri tal-fmilja tal-esponenti skond il-ligi.

Illi inoltre dan qed isir bil-konnoxenza u bil-kunsens tar-rikorrent.

Illi kwantu ghal kontenzjoni tar-rikorrenti illi ghandu bzonn ir-raba sabiex jahdmuh ibnu Joseph Zerafa u Jospeh Caruana li juigi r-ragel ta' bintu, l-esponenti jirrileva illi ma jirrizultax li n-nies indikati ghandhom bzonn jahdmu r-raba in kwistjoni in kwantu t-tnejn li huma, huma nies ta' impieg u mhux tar-raba.

Illi jidher illi in realta' r-rikorrenti irid ibiegh ir-raba u huwa ghalhekk li ghandu interess li jehles mill-bdiewa illi ilhom jahdmu dan ir-raba ghal dawn l-ahhar hamsa u sittin sena, u mhux ghax ir-rikorrenti ghandu bzonn ir-raba.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta' raba' mis-sid bazata fuq tlett premessi u ghalhekk dawn ir-ragunijiet ser ikunu konsiderati minn dan il-Bord. Jokkorri qabel xejn li jkun senjalat illi l-partijiet u l-familjari taghhom li xehdu u jew issemmew f'din il-kawza ghandhom ismijiet bhal xulxin u ghalhekk tajjeb li dawn ikunu identifikati ghall-ahjar segwiment. Il-kerrej

Salvatore Scicluna huwa missier Joseph Scicluna. Salvatore huwa wiehed minn tlett ahwa. L-ewwel wiehed huwa Joseph li jigi missier Carmelo (Charlie) u Paul. It-tieni huwa Felic li jigi missier li ghandu ibnu ukoll jismu Carmelo. B'hekk Carmelo (Charlie bin Joseph) u Paul huma kugini ma Joseph bin Salvatore u Carmelo bin Felic. Missier Salvatore, Joseph u Felic, u allura n-nannu tal-kugini appena indikati, ukoll jismu Carmelo. Tajjeb li jkun rilevat ukoll illi iben r-rikorrenti ukoll ghandu l-istess isen Joseph Zerafa;

L-intimat mhux qed jahdem dan ir-raba: *Din hija l-ewwel raguni vantata mir-rikorrenti ghar-ripreza tal-art mqabbla lill-intimat. L-artikolu 4(2)(d), izda, jirravviza abbandun aktar kwalifikat minn dak semplicement allegat mir-rikorrenti fil-fatt jipprovdi illi l-Bord jilqa' t-talba ta' sid il-kera jekk jipprova illi matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-ghalqa thalliet ma tinhadimx ghal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skond il-kalendarju, u dan hu dak li ghandu jipprova r-rikorrenti. Jokkorri jkun puntwalizzat illi kemm il-darba tkun skontata din il-prova, l-Bord ghandu imbaghad jaghmel valutazzjoni tac-cirkostanzi biex jara jekk dak in-nuqqas kienx wiehed temporanju, ghall-zmien twil li jirrendih inaccettabli u jekk kienx gustifikat minn kawzi leciti. Fost id-diversi okkazzjonijiet li fihom xehed r-rikorrenti, fl-ewwel affidavit tieghu a fol 16 konsistenti f'nofs folja dattilografata, li allura kellu jirraprezenta x-xhieda kompleta tieghu, jghid illi meta hu l-intimat, Felic flimkien ma' ibnu Charles, marru jhallsu l-qbiela, Felic infurmah li hu u huh ma kienux jifilhu jahdmu r-raba' aktar u kien ghalhekk ahjar li dan jinqeleb fuq ibnu Charles. Riprodott, dan ix-xhud jghid illi ma tantx imur jara r-raba in kwistjoni. Iben ir-rikorrenti xehed permezz ta' affidavit in atti a fol 21 u x-xhieda tieghu qed tkun riprodotta fl-intier taghha: Jiena Joseph Zerafa, li noqghod 33, Joecon, Alessio Erardi Street, Zabbar iben Joseph u Angela nee' Grech niddikjara bil-gurament illi ghall-habta t'April ta' din is-sena jigifieri fl-2000 mort nittawwal l-ghelieqi li ghandu missieri x'Xghajra mlaqqmim ta' Stejfen. Dawn huma mqabbla lis-sur Salvu Scicluna ex kuntrattur. Hemmhekk jien rajt lit-tifel ta' huh, jigifieri, Charles Scicluna jigbor il-patata. Dan ir-raba' jiena rridu lura biex nahdmu jiena u hatni Joe Caruana, jiena gieli hdimt raba' u m'ghandnix raba' iehor f'idejja. Anke l-bidwi li jdemmel l-ghalqa tal-intimat u li ghandu farm ma' genbu*

jghid li hemm attivita' fl-ghalqa u la kien mistoqsi u lanqas ddikjarra li r-raba' in mertu mhux qed jinhadem. Hija l-fehma tal-Bord illi sabiex jordna s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament jehtieg provi ferm aktar rigoruzi minn dawk prodotti u oltre dan jehtieg li jinzamm fil-mira l-principju ei incumbit probatio qui dicit non qui negat. Ir-rikorrenti ma ressaqx dik il-prova fuqu inkombenti sabiex jikkonvinci lil dan il-Bord illi l-intimat halla r-raba' mhux mahdum skond dak ravvizat fl-artikolu citat supra. Mhux hekk biss, izda minn ezami tal-atti jirrzulta proprju l-kuntrarju ghaliex kif ser jemergi mill-ezami tal-premessi l-ohra, dan ir-raba' qieghed jintuza u huwa sors ta' qliegh ta' diversi familjari relatati mal-intimat;

<u>Ghaddieh lil terzi minghajr il-kunsens tal-esponenti [rikorrent]:</u> *L-artikolu 4(2)(c) tal-Kap199 jipprovdi ukoll ghar-ripreza tar-raba' jekk dan ikun gie sullokat jew il-kirja tieghu tkun giet trasferita minghajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna ohra li ma tkunx xi kerrej iehor ta' l-istess raba' jew membru tal-familja. B'hekk huwa immedjatament evidenti illi fil-kaz odjern is-sid m'hu qed jaghmel ebda distinzjoni bejn sullokazzjoni u trasferiment izda certament mhux qed jallega assenjazzjoni ai termini tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Mill-provi jemergi illi l-intimat ghadu jahdem dan ir-raba u johrog l-ispejjez kollha necessarji sia ghaz-zamma tieghu kif ukoll ghax-xiri ta' nebbieta u pesticidi izda kwantu xoghol fiziku llum huwa limitat ghaliex huwa avvanzat fiz-zmien. Huh Felic ukoll ghandu raba' vicin u huwa ukoll avvanzat fiz-zmien bir-rizultat illi l-ahwa jghinu lil xulxin u uliedhom kugini jidher li jaghmlu x-xoghol kollu bir-rizultat illi jaqsmu ir-rikavat mill-ucuh li l-aktar jidher li huwa derivanti minn bejgh ta' patata ghall-esportazzjoni. Fil-kawza* **Baruni Gino Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Paola Deguara et App 1.12.2004** *l-Qorti tal-Appell irriteniet illi l-kunsens mehtieg sabiex ikun validament sullokat ir-raba' lil terzi jista' jkun wiehed tacitu u dan b'differenza ghal dak il-kunsens li hu mehtieg fil-kaz ta' sullokazzjoni ta' fondi urbani taht il-Kap 69. Dan il-punt qed jigi illustrat u accentwat biex jaghti rizalt lil fatt illi fil-kaz ta' kirja agrikola l-ligi ma tirrikjedix li l-kunsens ikun espress. Li jfisser allura li f'dan il-kaz dan il-kunsens jista' jkun tacitu jew dezunt mic-cirkostanzi. L-intimat b'mod determinat objetta l-*

*allegazzjoni illi huwa ssulloka jew trasferixxa l-kirja u spjega kif ir-raba' qieghed fuq ismu izda ghandu l-ghajnuna ta' ibnu, ta' huh u n-neputi tieghu li lkoll jaqsmu mill-qliegh tal-prodott. Ma hemm xejn straordinarju f'dan l-arrangament u dan anke ghaliex hija cirkostanza accettata anke fil-gurisprudenza illi t-titolari tal-kirja mhux necessarjament huwa kostrett li jibqa' jahdem ir-raba' huwa stess ghad li jista' jimpjega mano d'opera biex jahdmu l-istess raba' u proprju bhala fil-kaz in dizamina, l-arrangament bejn l-intimat, ibnu u l-qraba tieghu jissarraf f'wiehed legittimu li m'ghandux jaghti lok ghar-rirpreza tar-raba'. Ir-rikorrent kien motivat jadixxi lil dan il-Bord fuq din il-premessa fuq l-assunzjoni li r-raba' kien sullokat lin-neputi tal-intimat li ma ihallas il-qbiela u talab lis-sid jitrasferixxi l-kirja ghal fuqu. Izda, jemergi mill-provi illi l-intimat ftit li xejn qatt mar hu di pesona ihallas il-qbiela ghaliex din dejjem kienet tithallas minn huh u gieli min-neputi tieghu tant li r-rikorrenti kien jirritorna l-ktieb tal-kera iffirmat bid-debita riceuta fil-kaxxa tal-ittra ta' hu l-intimat. Di piu' l-istess intimat jghid illi r-rikorrenti sid kien ben konsapevoli tal-fatt illi l-ahwa jghinu lil xulxin fir-raba' u b'hekk fehem illi s-sid kien kuntent b'dan l-arrangament. Jinsab assodat ukoll fil-gurisprudenza illi biex tirnexxi din it-talba jehtieg li jkun pruvat li l-kerrej ikun zvesta ruhu mill-pussess tal-haga mikrija u ma hemm assolutament ebda hjiel ta' dan fil-kaz odjern. Dawn l-istess principji huwa imbaghad applikabbli ukoll ghall-aspett ta' trasferiment tal-kirja. Kif enuncjat fis-sentenza citata supra, kwantu ghal fatt tat-trasferiment tal-kirja li jsemmi d-dispost tal-ligi in diskussjoni, kif drabi ohra rilevat, dik il-lokazzjoni ma hijiex limitata ghac-cessjoni kif kontemplat fil-Kodici Civili izda ghandha konnotazzjoni aktar wiesgha u "tikkolpixxi kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid, u ma taghmel ebda distinzzjoni bejn trasferiiment oneruz u gratuwitu; u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissusisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69" – "**Salvu Cutajar vs Emanuel Schembri",** appell, 7 ta' Ottubru 1996. Dan l-istess insenjament ghandu mutatis mutandis japplika ghal kaz taht l-Artikolu 4(2) (c) tal-Kapitolu 199. Meta l-Qorti tal-Appell tghid li dan l-insenjament ghandu japplika mutatis mutandis ghandu naturalment jiftiehem illi l-kunsens m'ghandux ikun wiehed espress ghaliex dik hija d-distinzjoni principali bejn il-kunsens fil-Kap 69 u dak fil-Kap 199. Il-pern tal-kwistjoni kwantu jikkolpixxi t-trasferiment, huwa li dan mhux neccesarjament ghandu jkun wiehed onerus jew*

gratwit u applikat dan ghal kaz odjern, ma jirrizulta ebda trasferiment onerus u anqas gratwit la darba l-intimat ghadu vestit fil-pussess tal-art. In-neputi tal-intimat, Carmelo Scicluna, xehed illi huwa minn dejjem jahdem l-ghalqa hu u li kien missieru li cedielu r-raba', haga din li kienet fl-impossibbli ghaliex missieru ma kienx il-kerrej. Din ix-xhieda tidher li inghatat b'mod legger hafna tant li l-kumpless tal-provi jizdettaw dan kollu u l-istess Carmelo Scicluna ibiddel il-verzjoni matul l-iter processwali. Kien ukoll sorpriz iben l-intimat meta sema' li kuginuh ried jitrasferixxi l-ktieb tal-kera f'ismu u dan il-Bord ma jarax ghaliex ghandu jsib kontra l-intimat fuq l-aspettativa pjuttost pruzuntuza tan-neputi tal-istess intimat. Fic-cahda tieghu dan il-Bord qed jistrieh ukoll fuq l-insenjament emergenti mill-istess sentenza meta tikkonkludi bil-mod segwenti: Premess is-suespost, huwa pacfikament akkolt illi "pero' hu car u ovvju illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cjoe li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew trasferixxa l-kirja. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita'. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-itess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor" ***Concetta Theuma et vs ir-Reverendu Dun Gwann Mercieca et",*** *Appell, 20 ta' Frar 1996.*

<u>Ghandu bzonn jirriprendi pussess ta' dan ir-raba' sabiex jahdmu ibnu Joseph Zerafa u Joseph Caruana li jigi r-ragel ta' bintu Doris:</u> *Raguni ohra prospettta fl-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199 hi li s-sid ikun jehtieg ir-raba' biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment ghal perjodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni. Kwantu ghall-persuni li ghalihom qed ikun rikjamant dan ir-raba, dawn jaqghu fid-definizzjoni ta' "membru tal-familja" kif ravvizat fl-artikolu 2 tal-Kap 199 u ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwar dan. Issa f'kawzi ta' din in-natura mhux bizzejjed li sid jiddikjara li ghandu bzonn ir-raba' ghalih sabiex jirnexxi fit-talba tieghu. Dwar din id-disposizzjoni tal-ligi hemm diversi sentenzi li enuncjaw l-iter procedurali partikolari li ghandu jkun segwit mill-Bord. Fil-kawza* **Grezzju Caruana**

***et vs Guzeppi Degabriele App 12/1993 deciz 3/11/2004**, l-Qorti rriteniet hekh:*

*Jinsab spjegat fis-sentenza fl-ismijiet "**Jane armla minn John Mary Calleja et -vs- Francesco Calleja et**", Appell, 6 ta' Ottubru 2000, illi skond it-test tal-ligi fuq riprodott, "liter procedurali li kellu allura jigi segwit mill-Bord kien issegwenti:-*

"(a) Il-Bord kellu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba kien jehtiegu biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja. Din il-prova kellha ssir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera;

"(b) Il-kerrej kellu mbaghad jipprova li r-raba in kwistjoni kien fonti importanti ta' l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu;

"(c) Jekk dan l-element jigi sodisfacentement pruvat mill-kerrej, il-Bord kellu jikkonduci l-ezami komparattiv li l-ligi tesigi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh.";

*Sentenzi precedenti ghal din kienu itendu b'mod divers ghar-rizoluzzjoni tal-kwistjoni odjerna. Fis-sentenza **Nazzareno Farrugia vs John Aquilina** deciza mill-Qorti tal-Appell Civili fid-29 t'April 1996 kollegjalment komposta, kien rikaptat l-iter procedurali li kien segwit sa dak iz-zmien: "Bhala punt ta' dritt sewwa jigi sottolinejat illi l-Qorti ghandha l-ewwel tiddeciedi jekk ir-raba kienx verament fonti importanti ghall-ghixien ta' l-appellat u dana <u>qabel</u> ma tinvesti l-kwistjoni tal-'hardship'. Jekk ir-risposta ghall-ewwel kwezit hi fin-negattiv, il-Qorti ghandha tieqaf hemm ghax il-materja tal-'hardship' issir ghal kollox irrelevanti…." Il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ghandu iqanqal konsiderazzjonijet sabiex japplika dan l-insenjament u ghalhekk ser jipprocedi billi jinvesti l-kaz in linea mal-gurisprudenza emergenti minn **Calleja vs Calleja;***

Dwar l-ewwel rekwizit, il-Qorti tal-Appell f'din is-sentenza citata b'approvazzjoni minn diversi sentenzi ohra, **Grezzju Caruana et vs Giuzeppi Degabriele**, *irriteniet illi: kwantu jolqot il-proposizzjoni nkwadrata taht (a) fis-sentenza precitata, jinsab deciz illi d-disposizzjoni tas-subinciz 2(a) ta' l-Artikolu 4 "tistabbilixxi bhala prerekwiziti sine qua non ghar-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali (a) li r-ripresa tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli; (b) illi sid il-kera kien qed jitlob ripreza tieghu biex juza r-raba personalment jew biex jigi wzat minn xi membru tal-familja tieghu personalment; (c) li allura l-persuna, kwalifikata skond din id-disposizzjoni biex taghmel uzu mir-raba, tkun gabillott." - "***Mario Mizzi et -vs- Victor Stellini***", Appell, 23 ta' Gunju 2000. Lura ghad-dikjarazzjoni ta' bin r-rikorrenti Joseph Zerafa a fol 21 riprodotta supra, dan jghid illi dan ir-raba' jiena rridu lura biex nahdmu jiena u hatni Joe Caruana. Jiena gieli hdimt raba' u m'ghandnix raba' iehor f'idejna. Ir-rikorrenti, riprodott, imbaghad jghid illi ibnu, ukoll Joseph, jahdem mal-gvern bix-shift bhala security guard. "Dan hadem raba." Pero ma ghandux raba registrat fuq ismu. Dan kien jahdem fir-raba' ta' silfu. In rigward ir-ragel tat-tifla, Joseph Caruana, dan ukoll impjegat mal-gvern bhala skrivan. Dan ukoll hadem raba ma' missieru li xjah u ghalhekk ma ghandux jahdem raba'." Ir-rikorrenti kien ghalaq il-provi tieghu fuq dawn is-semplici dikjarazzjonijiet izda in kontro-ezami jemergi illi bin r-rikorrent huwa fil-fatt ufficjal tad-Dwana u jahdem is-sahra, u ghad illi dan m'ghandux ikollu ezitu negattiv fuq it-talba tar-rikorrenti, jirrizulta illi f'ghomru kollu forsi mar jghin fir-raba' tar-ragel ta' ohru f'hames okkazzjonijiet, mhux registrat bhala part-time farmer, ma ghamel l-ebda kors fil-biedja, pero jinteressa ruhu (fol 35 Vol 2), la ghandu ingenji biex jahdem u ilu xi ghoxrin sena li kien ghen lil hatnu fir-raba f'dawk il-hames okkazzjonijiet. Dwar Joseph Caruana, ir-ragel tat-tifla tar-rikorrenti, ma kien hemm ebda prova li dan ghandu htiega li jahdem dan ir-raba'. "Il-parametri tal-bzonn avvanzati mis-sid ghandhom ikunu arginati fuq dak minnu stess dikjarat u migjub 'il quddiem bhala kawzali"* ***Antony Zammit vs Francis Carnemolla*** *App 10.7.2003 u minn dak dikjarat ma l-ebda prova in sostenn. Jinsab assodat ukoll fil-gurisprudenza illi l-htiega tar-raba f'kawzi konsimili ma tistax tkun wahda biss ta' xewqa izda wahda dettata minn bzonn rejali. Ara in rigward il-kawza fl-ismijiet*

***Giovanni Spiteri et vs Loreto Zerafa et** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Lulju 2008 fejn kien ritenut hekk:*

Mill-iskorta tad-diversi decizjonijiet, ta' l-imghoddi u tal-prezent, jidher li l-interpretazzjoni l-aktar akkurata li tiddixxendi mill-precitat artikolu tal-ligi hi dik kif hawn taht sintetikament riflessa:-

*(1) Ir-rekwizit tal-bzonn hu wkoll sodisfatt bid-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti. Ara "**Andrea Zammit et -vs- Carmelo Bonnici**", Appell, 13 ta' Novembru, 1979;*

*(2) Il-bzonn ma ghandux ikun wiehed impellenti jew urgenti imma ragonevoli jrid ikun. Dan fis-sens li r-rikorrenti jrid tassew jissodisfa lill-Bord li hu jrid jiehu r-raba' lura ghal skopijiet agrikoli. Mhux bizzejjed, allura, is-semplici dikjarazzjoni generika maghmula mir-rikorrenti li ghandu bzonn ir-raba' ghalih. Ara f'dan is-sens "**John Zammit et -vs- Salvatore Falzon et**', Appell, 5 ta' Novembru, 1996;*

*(3) "Indubbjament, il-bzonn ekonomiku, u cjoe i-lhtiega li s-sid jirriprendi l-pussess tal-fond biex jahdmu hu u jzid l-introjtu tieghu u tal-familja hu forsi l-iktar wiehed ovvju u indiskutibbli. Mhux eskluz pero` li jista' jkun hemm ukoll bzonnijiet ohra inqas apparenti, imma daqstant iehor validi, biex jawtorizzaw ir-ripresa tal-fond mis-sid li jehtieglu jipprova li t-talba tieghu ma kienetx kapriccjuza imma kienet immirata biex tissodisfa l-bzonn tieghu jew tal-familja tieghu". Vide "**Anthony Abela et -vs- Francis Degabriele**", Appell, 9 ta' Lulju, 1999;*

*(4) Fi kliem iehor il-bzonn irid ikun genwin u in bona fede u mhux intenzjonat biex is-sid japprofitta ruhu halli wara li jottjeni r-raba' jispekulah favur haddiehor. Ara "**Evangelista Xuereb -vs- John Agius proprio et nomine**", Appell, 16 ta' Novembru, 1976;*

U meta rinfaccjat b'sitwazzjoni bhal din il-Bord itendi biex jikkonserva l-kirja minflok li jawtorizza r-ripreza ghal ragunijiet sperimentali bil-konsegwenza ta' telf ghall-intimat u l-familjari tieghu li pruvaw certu dipendenza minn dan ir-raba. Minn dan kollu jiddixxendi evidentement illi l-ewwel rekwizit mhux adegwatament akkampat u ghalhekk ma hemm l-ebda raguni ghaliex il-Bord ghandu jikkonsidra z-zewg rekwiziti l-ohra u konsegwentement anke hawn t-talba tar-rikorrenti qed tkun mixhuda.

Ghal dawn il-motivi, filwaqt illi jilqa' l-eccezzjoni tal-intimat. Jichad it-talba tar-rikorrent bi spejjez kontra tieghu."

Ir-rikorrenti appellanti hassewhom aggravati b'din id-decizjoni u interponew dan l-appell limitatament minn dik il-parti tad-decide fejn il-Bord cahad it-talba taghhom ghall-izgumbrament tal-gabillot u dan meta giet rigettata l-kawzali imressqa minnhom dwar it-trasferiment tal-kirja lil terzi minghajr il-kunsens tas-sid ai termini ta'l-artikolu 4(2)(c) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Jilmenta illi:

1. Il-Bord holoq diversi ekwivoci meta imputa lir-rikorrenti appellanti kawzali inezistenti ta' abbandun u ukoll meta il-Bord donnu implika li fir-rikors promortur is-sid kellu jispecifika jekk hux qed jallega sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja lil terz.
2. Il-Bord minghajr wisq fundament u analizi ikkonsidra lil Carmelo Scicluna, neputi tal-inkwilin intimat u l-persuna li fuqha daret il-kirja abbuzivament bhala xhud pjuttost mhux kredibbli.
3. Il-Bord inferixxa li l-bazi tal-pretensjoni tar-rikorrenti hija wisq limitata konsistenti biss fil-fatt tal-hlas tal-qbiela minn neputi tal-inkwilini u t-talba ta' dan lis-sid ghar-rikonoxximent.

4. Il-Bord naqas li japprezza sew il-provi li komplessivament u flimkien jaghtu stampa unika u cioe' li sehhet ic-cessjoni tal-kirja b'mod illegali u bi pregudizzju ghas-sid, u minflok il-Bord ikkonkluda li fir-raba *de quo* kien hemm hidma kongunta tal-familjari tal-intimat, b'dan ta' l-ahhar jibqa' l-inkwilin.

Illi l-appellanti qieghed iressaq il-lanjanzi tieghu in konnessjoni mas-sentenza impunjata limitatament ghal kawzali imressqa 'il quddiem minnu ai termini ta'l-artikolu 4(2)(c) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta meta jilmenta illi kien hemm provi sufficjenti fl-atti li kollha jippuntaw f'direzzjoni wahda u cioe' it-trasferiment tal-kirja minn fuq l-intimat Salvatore Scicluna, illum mejjet, ghal fuq in-neputi tieghu Charles jew Carmelo Scicluna li *ex admissis* fl-ewwel xhieda li jaghti quddiem il-Bord ighid li kien ilu jahdem ir-raba wahdu ghal tmintax-il sena. Dan il-fatt gie madanakollu kontradett mix-xhieda l-ohra kollha li iddeponew ingunti mill-intimat u mill-intimat stess. Carmelo Scicluna ukoll fid-deposizzjonijiet sussegwenti li jaghti quddiem il-Bord jirtira dina l-affermazzjoni u ighid illi huwa jahdem ir-raba mertu ta' dawn il-proceduri unikament biex ighin lil zijuh u lil kugini tieghu.

Illi l-artikolu 4(2)(c) tal-Kapitolu 199, jghid li sid il-kera jista' jiehu lura r-raba jekk:

"ir-raba jkun gie sullokat jew il-kirja tieghu tkun giet trasferita minghajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna ohra li ma tkunx xi kerrej iehor ta' l-istess raba jew membru tal-familja..........

It-tifsira ta’ membru tal-familja moghtija fil-Kapitolu 199 hija ta’:

“axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla u l-armla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej”.

Kwindi in-neputi ta’l-inkwilin ma jikkwalifikax bhala membru tal-familja skont il-ligi u l-ebda trasferiment jew sullokazzjoni ma tista’ issir favur tieghu minghajr il-kunsens tas-sid.

‘Hu ormai pacifiku illi s-sullokazzjoni jew cessjoni ta’ l-affitt mhumiex l-istess haga anke jekk fil-prattika dawn iz-zewg figuri guridici jigu uzati promiskwament kemm f’wahda kemm fl-ohra pero` hu mehtieg il-kunsens tas-sid jekk dan ma jkunx minn qabel ta’ il-permess lill-inkwilin li jissulloka jew icedi l-kirja bhala wahda mill-kondizzjonijiet tal-ftehim tal-lokazzjoni.” (‘Theuma et vs Mercieca et’ App. 20/02/1996; ‘Brown noe vs Gerada pro et noe’ App. Civili 19/05/1952; ‘Caruana et vs Agius’ App 22/11/2002).[1]

Illi dak li qed jiltobu l-appellanti fl-aggravvji minnhom imressqa ‘il quddiem huwa li isir apprezzament mill-gdid tal-provi maghmula mill-Bord in konnessjoni ma’ dik il-parti tad-decizjoni li minnha gie introdott dan l-appell. Huwa minnu dak li jallegaw l-appellanti illi l-Bord erronjament investa il kwistjoni tan-*non-uso* tar-raba mertu ta’ dawn il-proceduri billi mir-rikors promotor huwa bil-wisq evidenti illi ma tressqitx dina il-kawzali ghal konsiderazzjoni tieghu. Madanakollu l-Bord ghamel evalwazzjoni shiha tal-provi li kien hemm fl-atti u wasal ghal konkluzjoni illi dawn kienu wisq fjakki

[1] Gorg Micallef vs Carmelo Muscat – App.Inf. 27/06/2007

sabiex iwasslu ghall-isfratt tal-gabillot fuq il-kawzali tat-trafseriment tal-kirja lil terzi.

Illi dak li kellhom jippruvaw l-appellanti kien l-ispossessament totali minn naha tal-inkwilin tar-raba moghtija lilu bil-qbiela, l-ewwel u qabel kollox. Dana irrispettivament minn provi ohra dwar il-mod kif sar it-trasferiment u l-assenza tal-kunsens espress jew tacitu tas-sid kif jirrikjedi l-Kapitolu 199. Kif tajjeb issottolinja l-Bord fid-decizjoni tieghu meta ghamel referenza ghas-sentenza Baruni Gino Trapani Galea Feriol vs Paola Deguara et[2]:

"Premess is-suespost, huwa pacifikament akkolt illi "pero` hu car u ovvju illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cjoe li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew itrasferixxa l-kirja. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita`. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt li juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor" – "Concetta Theuma et -vs- Ir-Reverendu Dun Gwann Mercieca et", Appell, 20 ta' Frar 1996."

Illi fl-aggravvji imressqa minnu ghal dan l-appell, l-appellanti jelenka diversi divergenzi u nuqqasijiet fix-xhieda imressqa mill-intimat fosthom il-fatt illi l-inkwilin kien bniedem anjzan li ma kienx jiflah jahdem ir-raba tant illi fir-*returns* tat-taxxa minnu sottomessi ma hemm irregistrat l-ebda qliegh minn dan ir-raba, kif lanqas ma jidher illi ghandu xi introjtu minnu, ibnu Joseph Scicluna li ghalkemm jikkontendi li ighin lil missieru fix-xoghol tar-raba, madanakollu ghandu impjieg regolari ta' certu responsabbilta'. Isostni ukoll illi l-intimat ma

[2] App.Inf. 01/12/2004

iressaq l-ebda provi dokumentali dwar l-ispejjez li jinkorri biex ikabbar il-prodott fir-raba imqabbla lilu, kif lanqas iressaq prova cara illi l-patata illi tigi esportata f'isem ibnu Joseph Scicluna, huwa il-prodott proprju tar-raba mertu ta' din il-kawza u mhux ta' xi raba iehor li ghandu f'idejh l-intimat. Dawn il-provi kollha, isostni, abbinati mar-rikjesta maghmula mill-Carmelo Scicluna lis-sid sabiex jirrikonoxxieh bhala inkwilin minflok zijuh, ikomplu jindikaw kemm huwa minnu li r-raba ghaddiet f'idejn dan Carmelo Scicluna u m'ghadhiex f'idejn l-intimat. Skont l-appellanti dawn il-provi kollha ifissru trasferiment mill-inkwilin a favur in-neputi tieghu tar-raba imqabbla lilu.

Illi l-Qorti ezaminat l-atti probatorji bir-reqqa u ghalkemm huwa minnu illi Carmelo Scicluna ghandu involviment konsiderevoli fil-koltivazzjoni tar-raba mertu ta' dawn il-proceduri, madanakollu l-provi li hemm fl-atti mhumiex b'sahhithom bizzejjed sabiex jindikaw il-fatt illi l-inkwilin zvesta ruhu mill-pussess tar-raba u ghaddieha lin-neputi tieghu. Hemm provi fl-atti li jindikaw illi l-intimat kien ghadu jinzel fir-raba regolarment tant illi gabillot li jahdem ir-raba fil-vicinanzi isostni illi kien rah jizbor id-dwieli. Hemm prova fl-atti ukoll illi ibnu Joseph, jinvolvi ruhu fil-koltivazzjoni ta' dina l-bicca art, ghalkemm ghandu impjieg regolari. L-intimat isostni illi huh Felic u in-neputi tieghu ighinuh ukoll, imbaghad wara jaqsmu l-ispejjes u il-qliegh bejniethom mill-koltivazzjoni ta'l-istess. Jezebixxi dokumenti li jindikaw illi huwa involut fl-esportazzjoni tal-patata u li dan isir f'isem ibnu Joseph. Dawn il-fatti ghalhekk jizbilancjaw il-mizien mit-tezi imressqa 'il quddiem mir-rikorrenti appellanti ghal dak li isostni l-intimat u cioe' illi ghalkemm ma jahdimx r-raba wahdu, madanakollu huwa ghadu fil-pussess shih taghha. Il-fatt illi Carmelo Scicluna talab lis-sid jirrikonoxxieh bhala inkwilin minflok l-intimat ma ifissirx illi l-inkwilin minn

naha tieghu irrinunzja ghall-inkwilinat li igawdi fuq din ir-raba. Tant hu hekk illi is-sid u cioe' Joseph Zerafa, illum mejjet, irrifjuta li jaghmel dan fl-assenza ta'l-inkwilin. Di piu' iben l-intimat issostni illi dan sehh minn wara daharhom billi la hu u lanqas missieru ma kienu jafu illi Carmelo Scicluna kien ghamel din it-talba lis-sid. Dan ifisser illi l-Bord gustament wasal ghal konkluzjoni illi ma setax japplika l-estremi ta'l-izgumbrament f'dan il-kaz meta il-provi ma kenux univoci u kredibbli tali li setghu iwassluh ghal konvinciment illi kien sehh it-trasferiment tal-kirja mill-inkwilin favur terzi. Din il-Qorti ghalhekk ma issib xejn x'ticcensura fid-decizjoni raggunta mill-Bord.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata ikkonfermata. L-ispejjez ikunu ghak-karigu tal-appellanti.

< Sentenza Finali >

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