2 ta' Ottubru, 1997

Imħallef:-

S.T.O. Joseph A. Filletti, B.A., LL.D., A.R. (Hist.) S. - A/President

Elsa armla ta' Victor Camilleri, Lorna Rizzo, xebba, Vincent Anthony Rizzo f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' l-assenti Maria armla ta' Hugh Ullo, Noel Rizzo u Anthony Rizzo

versus

Joseph Briffa

Kirja - Qbiela - Artikolu 1572 tal-Kodiċi Ċivili - Artikolu 2 tal-Liġi dwar it-Tiġdid tar-Raba'

L-attur aġixa għall-iżgumbrament tal-konvenuti. L-Ewwel Qorti iddikjarat ruħha inkompetenti għaliex stabbiliet li jeżisti titolu ta' kirja għalkemm jista' jiġi tterminat, dik it-terminazzjoni tista' ssir biss mill-Bord kompetenti. L-appell ġie miċħud.

Il-Qorti:-

B'avviż ippreżentat fid-19 ta' Frar, 1996 mill-esponenti quddiem il-Qorti tal-Maġistrati, Malta, talbu lil dik il-Qorti biex tiżgombra lill-konvenut mill-għalqa magħrufa bħala "Ta' Żeifi" fil-Mosta, fi żmien qasir u perentorju li tistabbilixxi din il-Qorti peress li qiegħed jokkupa l-istess għalqa mingħajr titolu validu skond il-liġi;

Għall-fini tal-kompetenza ġie ddikjarat illi l-valur lokatizzju ta' din l-għalqa ma' teċċedix Lm20;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li huwa nġunt għas-subizzjoni;

Il-konvenut b'nota ta' eċċezzjonijiet minnu ppreżentata eċċepixxa illi dik il-Qorti mhijiex kompetenti sabiex tisma' dan il-każ, stante li dan jaqa taħt il-ġurisdizzjoni esklussiva tal-Bord tal-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' u dan peress li l-istess eċċipjenti jiddetjenu l-għalqa *de quo* b'titolu ta' qbiela;

Fit-tieni lok u bla preġudizzju tal-premess, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, stante li l-eċċipjenti għandu titolu validu ta' qbiela;

Illi l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom;

Illi għandhom jiġu esebiti l-prokuri relattivi;

Għal dawn ir-raġunijiet it-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra tagħhom;

Il-Qorti tal-Maġistrati, b'sentenza mogħtija fil-15 ta' Lulju, 1996 iddeċidiet il-kawża billi, filwaqt li laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut, iddikjarat ruħha inkompetenti *ratione materiae* u astjeniet milli tieħu konjizzjoni tat-talba ta' l-atturi;

Bl-ispejjeż kontra l-istess attriċi;

Illi l-Qorti qalet li hija mhijiex kompetenti li tieħu konjizzjoni tal-kawża *ratione materiae* iżda huwa l-Bord li Jirregola l-Kera tar-Raba';

Illi l-Ewwel Qorti rriferiet għal żewġ sentenzi li mmotivawha tasal għall-akkoljiment ta' l-eċċezzjoni ta' inkompetenza ssollevata mill-konvenut u ċjoè s-sentenza **Rev. H. Abela *vs* Joseph Brown**, deċiża mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri fl-20 ta' Jannar, 1993 u dik deċiża mill-Qorti ta' l-Appell Sede Inferjuri fid-29 ta' Marzu, 1996 fl-ismijiet **Cauchi *vs* Caruana**;

L-atturi ssottomettew bħala aggravju illi l-Qorti donnha ma analizzatx sewwa l-lokuzzjoni u argumenti tal-Qorti f'dawk iż-żewġ sentenzi;

Illi fl-ewwel sentenza huwa ovvju li l-Qorti kienet qiegħda tirreferi għall-eżistenza ta' lokazzjoni li kien qiegħed jiġi kkontestat u mhux l-ineżistenza ta' titolu li għalhekk mhux

protett bil-liġi kif fil-każ preżenti;

Infatti, il-Qorti qalet b'mod ċar, illi: "la darba jiġi stabbilit li titolu jeżisti għalkemm jista' jiġi tterminat, dik it-terminazzjoni tista' biss tiġi deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera";

Illi fit-tieni sentenza kkwotata mill-Ewwel Qorti ta' l-Appell qalet illi "ma hemmx dubbju però illi f'kull ordinament ġuridiku u kif ukoll taħt il-liġi ċivili, l-eredi ta' ... imsejħa biex jirtu kull waħda mill-kirjiet, huma ċertament intitolati li jkomplu jgawduha sakemm jiddekorri almenu l-perijodu tar-rilokazzjoni fil-kirja in corso, u sa dak iż-żmien allura huma ċertament għandhom ġustifikazzjoni legali għall-okkupazzjoni tagħhom u qed jokkupaw il-fond b'titolu validu";

Fiż-żewġ sentenzi l-Qorti kienet qiegħda tippresupponi li kien hemm titolu validu skond il-liġijiet in materja;

Illi fil-każ in eżami l-konvenut ma jaqax fid-definizzjoni ta' inkwilin kif ipprovdut fil-liġi in materja li tirregola dan il-każ u ċjoè l-*Agricultural Leases (Reletting) Act* (Kap. 199) li hija liġi speċjali;

Illi fl-artikolu 2 ta' din il-liġi l-leġislatur ta definizzjoni ċara ta' min jista' jidħol fir-rilokazzjoni tal-qbiela ta' art agrikola meta jmut l-inkwilin;

Illi f'dan l-artikolu l-leġislatur espressament ipprovda fid-definizzjoni ta' "kerrej" illi: "... wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bħal dak (ċjoè membru tal-familja li jkun ċessjonarju tal-kirja) ...";

Illi l-kliem determinanti f'din id-definizzjoni huma: "membri tal-familja", fis-sens li meta jmut l-inkwilin biex dak li jokkupa l-fond jista' jiġi meqjus bħala inkwilin huwa manifestament neċessarju li jkun membru tal-familja kif definit fl-istess artikolu tal-liġi;

Il-liġi stess tiddefinixxi "membru tal-familja" bħala dawk li huma "axxendenti lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, raġel tat-tifla u l-armla tat-tifel, sakemm ma terġax tiżżewweġ, tal-kerrej";

Illi l-konvenet ma jaqa' fl-ebda parti tad-definizzjoni ta' membru tal-familja tad-*decujus* u għalhekk *ope legis* huwa *kkonsidrat ma jgawdi l-ebda dritt ta' inkwilinat;*

Illi stabbilit illi *ex lege* l-konvenut mhuwiex intitolat għal-lokazzjoni in kwistjoni jsegwi li qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni mingħajr ebda titolu u għalhekk l-esponenti għandhom kull dritt li jadixxu l-Qorti biex jiżgumbrawh;

Illi kif ingħad il-Bord tal-Qbejjel mhuwiex kompetenti li jieħu konjizzjoni ta' din il-vertenza għas-sempliċi raġuni illi l-kompetenza tiegħu tippresupponi l-eżistenza tat-titolu favur dak li qiegħed jiġi mitlub jirrilaxxa vakanti l-fond u mhux kif jirriżulta illi l-okkupanti *ex lege* ġie *a priori* "eskluż minn kull dritt li jibqa' fil-fond minnu okkupat illegalment";

Il-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża **Cassar *vs* Caterina Farrugia *et*** (Vol. XLI, pt. I, pg. 731) qalet *inter alia* hekk: "anqas jista' jkollha konsistenza l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza, għaliex la darba l-konvenuti mhumiex *tenants vis-a-vis* l-attur fis-sens tal-liġi dwar il-Bord tal-Qbejjel, għalhekk hu kompetenti t-tribunal ordinarju";

Illi dan huwa loġiku għaliex l-*Agricultural Leases (Reletting) Act* huwa intiż biex ma jġeddidx lokazzjoni eżistenti fil-perijodu tar-rilokazzjoni u mhux biex jawtorizza proprjetarju jiżgombra terz li qiegħed jokkupa l-proprjetà bla titolu u konsegwentement mhux protett mil-liġi in kwistjoni;

Għaldaqstant l-appellanti talbu illi din il-Qorti jogħġobha tirevoka s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati fil-15 ta' Lulju, 1996 fl-ismijiet fuq premessi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat;

L-appellat wieġeb hekk:

Illi s-sentenza fl-ismijiet premessi mogħtija fil-15 ta' Lulju, 1996, hija ġusta u timmerita konferma għar-raġunijiet indikati ben tajjeb fl-istess sentenza u ċjoè li l-konvenut għandu titolu validu ta' qbiela, bħala eredi ta' Rita Vella *ai termini* tal-Kap. 199 u għalhekk l-Ewwel Onorabbli Qorti hija b'hekk inkompetenti *ratione materiae*, u għalhekk l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż;

Illi rigwardanti r-rikors ta' l-appell, jirriżulta mill-fattispeċje tal-każ li huwa inkontestat li l-appellat huwa eredi ta' Rita Vella u għalhekk illum *ex lege* jiddetjeni l-istess għalqa *b'titolu ta' qbiela. Dan ma jidhirx li ssemma fl-esposizzjoni tal-*fatti ta' l-appellant fir-rikors tiegħu;

Illi in effetti di piu jirriżulta li l-konvenut a konoxxenza ta' l-istess atturi (li qatt ma kkontestaw tali fatt, anzi jingħad addirittura li "ma hemmx kontestazzjoni dwar il-fatti"), kien jaħdem l-għalqa għal xi għaxar (10) snin qabel ma mietet zitu, u wara ġie nnominat bħala eredi ta' l-istess zitu;

Mela ai termini ta' l-artikolu 2 tal-Kap. 199 jirriżulta ċar li

l-konvenut huwa fl-ewwel lok ċessjonarju ta' l-istess kirja, stante li huwa l-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-*kunsens espress tal-kerrej;*

Illi di piu u bla preġudizzju għal dak premess il-konvenut *qua* eredi ta' l-istess Rita Vella, huwa ukoll kerrej a bażi tad-definizzjoni ta' kerrej mogħtija mill-istess Kap. 199, stante li fin-nuqqas ta' membru tal-familja, kef definita skond l-istess Att, dan jiddisponi "li meta ma jkunx hemm ebda membru bħal dak tinkludi werriet tal-kerrej. Kwalunkwe interpretazzjoni oħra li tirrendi d-definizzjoni ta' kerrej u membru tal-familja superfluwa. *Dan tenut kont tal-fatt li l-lista ta' kerrej skond il-*Kap. 199 lanqas hija eżawrijenti, kif ġà ġie enunċjat diversi drabi anke fil-każ ta' l-artikolu 1 tal-Kap. 69;

*Illi di piu anke bla preġudizzju għall-premess skond il-*Kodiċi Ċivili jrid jingħata dak li jissejjaħ il-konġedo sabiex skond id-disposizzjoni li trid il-liġi, tali kirja tiġi tterminata u f'dan il-każ ma nġabet ebda prova li dan sar;

Illi di piu kuntrarjament għal dak li sostna l-appellanti, l-Ewwel Onorabbli Qorti sostniet li hija inkompetenti *ratione materiae* għal żewġ raġunijiet prinċipali u ċjoè:

Fl-ewwel lok id-determinazzjoni jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le tinvolvi neċessarjament interpretazzjoni tal-Kap. 199, liġi speċjali li tittratta dwar ir-rilokazzjoni o meno ta' l-istess kiri tar-raba'. Ġustament l-Ewwel Onorabbli Qorti *sostniet li tali interpretazzjoni ut sic ta' liġi speċjali li waqqfet* Bord *ad hoc* tispetta lill-istess Bord, però nonostante dan, iddeċidiet li l-posizzjoni tal-konvenut hija koperta bl-artikolu 2 tal-Kap. 199 anke a bażi tas-sentenzi ċitati fejn jidher manifest li t-titolu ta' qbiela kien u għadu jeżisti;

Fit-tieni lok a bażi tas-sentenza hemm ċitati u ċjoè **Rev. Henry Abela u Joseph Brown** (20/01/93) u **Thomas Cauchi** *et vs* **Lawrence Caruana**, (29/03/96) deċiża minn din l-istess Onorabbli Qorti, is-sentenza ddeċidiet "li l-konvenut ai termini tal-Kap. 199 "għandu titolu li jeżisti għalkemm jista' jiġi tterminat u di piu sostniet inoltre "li f'kull ordinament ġuridiku u kif ukoll taħt il-liġi Ċivili, l-eredi tal- ... imsejħa biex jirtu kull waħda mill-kirjiet, huma ċertament intitolati li jkomplu jgawduha sakemm almenu jiddekorri l-perijodu ta' rilokazzjoni fil-kirja in corso, eċċ." Dan jikkombaċja perfettament mad-diċitura "jinkludi" taħt l-artikolu 2 tal-Kap. 199;

Mela kuntrarjament għal dak li sostna l-appellant, jidher ċar li l-Ewwel Onorabbli Qorti stabbiliet illi l-konvenut huwa kerrej, kemm a bażi ta' l-artikolu 2 tal-Kap. 199, qua ċessjonarju u ukoll qua definizzjoni ta' kerrej hemm stipulata u di piu ai termini tal-Kodiċi Ċivili qua eredi *sic et semplicite* u b'hekk ġie determinat kemm it-titolu u kemm l-inkompetenza. Dan jidher ċar mill-fatt li ż-żewġ sentenzi ċċitati ipprisapponew titolu qabel il-kompetenza u l-istess sar f'din is-sentenza, tant li kkwotathom *in extenso* u għamlithom tagħha;

Di piu kontra dak indikat fl-appell, iż-żewġ sentenzi ċitati, jirreferu, bħal każ odjern, għal talba ta' żgumbrament fuq allegazzjoni ta' nuqqas ta' titolu. Is-sentenza odjerna ġie stabbilit titolu eżistenti u għalhekk l-istess Qorti ddikjarat ruħha nkompetenti skond il-Kap. 199;

A bażi tal-premess, l-esponenti jissottometti li s-sentenza tas-17 ta' Lulju, 1996 għandha tiġi kkonfermata u għalhekk l-appell propost għandu jiġi respint bl-ispejjeż kontra l-appellant;

Wara li rat l-atti kollha tal-kawża u semgħet ukoll it-trattazzjoni ta' dana l-appell, din il-Qorti issa sejra tgħaddi

għad-deliberazzjoni u *deċiżjoni tagħha*;

Huwa opportun qabel xejn li jingħata riassunt fil-qosor tal-*fatti u punti saljenti tal-każ*;

Illi l-għalqa magħrufa bħala "Ta' Żejfi" ġewwa l-Mosta kienet tenuta bi qbiela minn ċerta Rita Vella, li kienet xebba u din mietet f'Settembru, 1994;

In forza ta' testment iddatat 13 ta' Marzu, 1987, fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella (a fol. 8 -11 tal-proċess) l-imsemmija Rita Vella ħalliet b'werriet universali, flimkien ma' persuni oħra, lill-intimat appellat Joseph Briffa;

Jirriżulta li kemm qabel u kemm wara l-mewt ta' l-imsemmija Rita Vella, l-imsemmi Briffa kien jaħdem ir-raba' *de quo* fuq bażi *part time*;

Mal-mewt ta' Rita Vella, is-sidien ċjoè l-appellanti odjerni ma rriknoxxewx lil Briffa bħala l-inkwilin u billi rritenew li dan kien qiegħed jokkupa l-għalqa *de quo* bla ebda titolu, intavolaw l-odjerna proċedura, meritu ta' dan l-appell, għall-fini ta' ripreża u żgumbrament mill-għalqa;

Qamet preliminarjament il-kwistjoni ta' l-inkompetenza *ratione materiae* li ġiet issollevata mill-intimat appellat. Din l-eċċezzjoni ġiet effettivament milqugħa mill-Ewwel Qorti u minn din id-deċiżjoni ġie allura intavolat appell mill-atturi. L-atturi għadhom tratt'ora jsostnu li kif inkwadrati l-fatti tal-każ dawn huma fil-kompetenza tal-Qrati Ċivili ordinarji u dan billi l-intimat appellat ma jgawdi u qatt ma gawda ebda titolu u allura non spetta għat-tribunal speċjali li normalment jisma' kawża dwar qbiela li jisma' u jiddeċidi dwarha;

L-appellanti jissottomettu li trattandosi ta' neputi tal-mejta, Rita Vella, l-appellat ma jistax jitqies bħala "membru tal-familja" kif hemm stipulat fl-*Agricultural Leases (Reletting) Act* (Kap. 199) u li kwindi *ope legis* huwa meqjus li ma jgawdi ebda dritt;

Li ma jsemmux l-appellanti però huwa l-fatt li l-appellat huwa werriet ta' l-inkwilina u li huwa kien qiegħed jaħdem din l-għalqa bil-kunsens tagħha. Fid-definizzjoni wiesa' li jagħti l-artikolu 2 tal-Kap. 199 ta' x'inhu kerrej hemm imsemmi espressament il-werriet tal-kerrej. Minbarra dan però, anke l-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) fl-artikolu 1572 jagħmila ċara li l-kuntratt ta' kiri ma jinħallx bil-mewt ta' din il-kera jew tal-kerrej u dan bla ħsara ta' dak li hemm fl-artikolu 1589. Fi kliem ieħor, fejn hemm werriet, ma hemm xejn *ipso facto*. Irid jingħata konġedo, trid tiġi terminata l-kirja mis-sid u fil-każ li l-werriet, bħala ċessjonarju ta' l-inkwilin, ma aċċettax li joħroġ għaliex ikun jidhirlu li għandu titolu validu, allura għall-eżamit *ta' dan il-punt ikun jispetta lit-tribunal speċjali biex jiddelibera* u jiddeċidi dwaru u mhux il-qrati ordinarji. Fi kliem ieħor, darba stabbilit li t-titolu jeżisti għalkemm jista' jiġi tterminat, dik it-terminazzjoni tista' biss tiġi deċiża mill-Bord kompetenti (ara ukoll **Abela *vs* Brown**, Qorti ta' l-Appell, Sede Inferjuri, ta' l-20 ta' Jannar, 1993). Dan mhux każ fejn l-appellat qabad u approprja ruħu mill-għalqa *de quo* b'xi att vjolenti, klandestin jew purament arbitrarju. Xejn minn dan. Huwa kien qarib ta' l-inkwilina, kien ġà jaħdem l-għalqa meta hija kienet għadha ħajja u hu ukoll l-eredi tagħha. Kif kellha okkażjoni tgħid din il-Qorti, kif diversament ipprsjeduta fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi *vs* Caruana**, deċiża fid-29 ta' Marzu, 1996, ċitata ukoll mill-Ewwel Qorti, li:

"ma hemmx dubbju però illi f'kull ordinament ġuridiku u kif ukoll taħt il-liġi ċivili, l-eredi ta' ... imsejħa biex jirtu kull waħda mill-kirjiet, huma ċertament intitolat li jkomplu

jgawduha sakemm jiddekorri almenu l-perijodu ta' rilokazzjoni fil-kirja inkorsa li sa dak iż-żmien, allura, huma ċertament għandhom ġustifikazzjoni legali għall-okkupazzjoni tagħhom u qed jokkupaw il-fond b'titolu validu ... Hu fil-mument meta jintemm il-perijodu tar-rilokazzjoni *in corso* illi s-sid għandu kull dritt li jikkontesta l-pretensjoni tal-konvenut li jibbenefika mill-jedd għar-rilokazzjoni awtomatika in kwantu ma jkunux jokkorru u japplikaw għalih l-elementi rekwiżiti mil-liġijiet speċjali in materja, li jintitolawh li hemm jagħmel. F'dan l-istadju hu paċifiku li mhumiex il-qrati ordinarji imma t-tribunal speċjali li għandhom il-kompetenza esklussiva li jiddeterminaw jekk il-konvenut kellux jew le dritt għar-rilokazzjoni li tintitolah li jibqa' jokkupa l-fond";

Il-Qorti taqbel mas-suespost u ma tikkondividiex is-sottomissjoni ta' l-appellant li l-appellat huwa żvestit *ex lege* minn kull dritt milli jibqa' fil-fond għax qed jokkupah illegalment - din il-kostatazzjoni la hija sorretta mill-fatti u lanqas mil-liġi;

Għal dawn ir-raġunijiet:

Tiddeċiedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati ta' Malta fil-kawża fl-ismijiet premessi fis-17 ta' Lulju, 1997, tiċħad l-appell ta' l-atturi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontrihom.