6 ta' Diċembru, 1984

Imħallef:-

Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.

Francis Sant Cassia *et noe*

versus

Pawlu Zahra *et*

Mezzadrija - Mewt tal-Gabillott - *Ius Superveniens*

Il-mezzadrija hija kuntratt ta' lokazzjoni u bħala tali hija ttrattata fil-liġi tagħna. F'din il-lokazzjoni hemm ħafna elementi tas-soċjetà li jimmodifikaw xi ftit in-natura tagħha, iżda, skond il-liġi Maltija, ma jaslux biex ibiddlu n-natura prevalenti tal-kuntratt tal-lokazzjoni tant li dan l-istitut huwa trattat fl-istitut tal-lokazzjoni.

Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur *proprio et nomine*, wara illi huwa ppremetta illi huwa proprjetarju tar-raba' ddenominata "Ta' Għeriexem", fil-limiti tar-Rabat, Malta, imqabbla lis-soċjetà Tabia Nurseries Ltd., li tagħha huwa direttur; illi huwa kellu ftehim informi ta' mezzadrija ma' ċertu Pawlu Micallef għall-kultivazzjoni ta' l-imsemmija raba' u l-istess Pawlu Micallef kien talab lin-neputi tiegħu, il-konvenut Pawlu Zahra sabiex jassistih fil-kultivazzjoni tar-raba' in kwistjoni; illi fl-24 ta' Settembru, 1978, l-attur, Pawlu Micallef u anke l-konvenut Pawlu Zahra - iddeċidew illi jirregolarizzaw il-posizzjoni tagħhom b'mod formali u għalhekk għamlu abbozz

ta' skrittura, li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata dokument A, li permezz tagħha kienu qegħdin jiffurmaw soċjetà agrikola bejniethom, liema soċjetà kellha tkun għal żmien ħames snin b'effett mill-15 ta' Awissu, ta' dik l-istess sena, 1978; illi, fil-fatt dan il-ftehim ma ġiex konkluż u ġie tterminat ukoll il-ftehim oriġinali li l-attur kellu ma' Pawlu Micallef, kif fuq imsemmi; illi meta ntemm l-imsemmi ftehim informi, l-attur ippretenda illi l-konvenut Pawlu Zahra kien ser jitlaq ukoll mill-artijiet tiegħu, iżda dan baqa' jaħdem fl-imsemmija artijiet għalkemm ġie interpellat diversi drabi sabiex jiddesisti milli jkompli jagħmel dan, stante illi l-uniku ftehim li l-attur kellu kien ma' Pawlu Micallef u mhux mal-konvenut; illi, l-konvenut mhux biss baqa' jidħol illegalment u mingħajr il-kunsens tiegħu; illi, fl-aħħar, l-attur avża lill-konvenut Zahra illi jekk huwa u l-konvenuti l-oħra, membri tal-familja tiegħu, ma jkunux telqu mill-artijiet imsemmija ta' l-Geriexem sat-30 ta' Ġunju, 1980, jew sakemm tinqala' l-patata li nżergħet fl-imsemmija raba' fis-sena korrenti, liema data tiġi l-ewwel, kien ikollhom jittieħdu proċeduri ulterjuri għat-tkeċċija tagħhom mill-imsemmija raba'; illi, għalkemm għaddiet ukoll l-imsemmija data tat-30 ta' Ġunju, 1980 u l-konvenut Pawlu Zahra flimkien mal-konvenuti l-oħra, għadhom jinsistu li jibqgħu fil-proprjetà ta' l-attur b'mod illi għadhom jidħlu fl-istess proprjetà mingħajr il-permess tiegħu, jagħżqu, jaqtgħu, jaħsdu u jbiegħu l-prodotti ta' l-imsemmija raba'; illi dana l-aġir illegali u abużiv da parti tal-konvenuti huwa ta' danni enormi għall-attur, kemm għaliex huwa ma jistax idaħħal lill-ħaddieħor miegħu għall-kultivazzjoni ta' l-art in kwistjoni filwaqt illi l-konvenuti jibqgħu fl-imsemmija raba', kif ukoll għaliex l-attur ma jista' jżomm l-ebda kontroll fuq dak li qiegħed jinqata' u jinħasad mill-art in kwistjoni b'dannu finanzjarju enormi għalih minħabba dina l-malamministrazzjoni ta' l-istess raba'; u illi r-raba' in kwistjoni tifforma kważi l-uniku mezz ta' għixien ta' l-attur li ma jistax għalhekk jibqa' fl-istat attwali tiegħu, talab li dina l-Qorti tiddikjara illi l-konvenuti qegħdin jidħlu fir-raba'

illegalment u abużivament u mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi; tordna l-iżgumbrament tagħhom minn fuq l-imsemmija raba', fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn dina l-Qorti; u tordnalhom jikkonsenjaw lura lill-attur l-imsemmija raba' liberalment u bil-benefikati u aċċessorji kollha tagħha matul l-istess terminu prefiss - bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali - tat-22 ta' Lulju, 1980, kontra l-konvenuti u b'riserva għall-azzjoni ta' danni spettanti lill-attur kontra l-konvenuti u ta' kull azzjoni oħra kompetenti lilu skond il-liġi;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew illi t-talba attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt peress illi l-konvenut Pawlu Zahra qed jiddetjeni r-raba' in kwistjoni b'mezzadrija li hi kuntratt ta' lokazzjoni u għalhekk regolata mid-disposizzjonijiet relattivi għal-lokazzjoni, partikolarment l-artikolu 1678 tal-Kodiċi Ċivili;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża;

Semgħet lid-difensuri;

Ikkunsidrat:

Kif jidher mill-att taċ-ċitazzjoni l-attur qed jippretendi li kellu ftehim informi ta' mezzadrija ma' ċertu Pawlu Micallef għall-kultivazzjoni tar-raba' msemmi fiċ-ċitazzjoni u li l-istess Pawlu Micallef kien talab lill-konvenut Pawlu Zahra (in-neputi tiegħu) biex jassistih. Fl-1978 huma riedu jirregolarizzaw il-posizzjoni ta' bejniethom u ġiet redatta skrittura privata (dok. A a fol. 5 u 7 tergo tal-proċess) skond liema skrittura kellha tiġi ffurmata soċjetà agrikola bejn l-attur, il-konvenut u l-imsemmi Pawlu Micallef għall-perijodu ta' ħames snin u l-qligħ u t-telf tagħha jiġi maqsum terz (1/3) kull wieħed; iżda din l-iskrittura ma ġietx iffirmata u l-ftehim ma ġiex konkluż. Jirriżulta

mbagħad mid-deposizzjoni ta' l-attur (fol. 22) illi wara ftit huwa skopra li Pawlu Micallef kien waqaf jaħdem ir-raba' li baqa' f'idejn il-konvenut u illi għas-sena 1979 il-profitti inqasmu bejn l-attur u l-konvenut Pawlu Zahra nofs kull wieħed. Il-konvenut Zahra jaqbel ma' l-attur li l-profitti għal dik is-sena kienu nqasmu bejniethom (ara para. 5 tad-dikjarazzjoni ġuramentata tal-konvenut - fol. 9). Jidher ukoll li l-konvenut Pawlu Zahra kien daħħal miegħu lill-konvenuti - l-oħra, membri tal-familja tiegħu, biex jassistuh - skond l-istess konvenut bi ftehim ma' l-attur u skond l-istess attur illegalment u mingħajr il-kunsens tiegħu;

Ikkunsidrat:

Il-fatt imsemmi li fuqu jaqblu l-attur u l-konvenut Pawlu Zahra, ċjoè illi għas-sena 1979 huma qasmu l-profitti bejniethom ma jistax ħlief ifisser li l-attur fis-sena 1979 aċċetta li jkun hemm bejnu u l-konvenut Pawlu Zahra ftehim ta' mezzadrija;

L-attur jgħid bil-ġurament tiegħu li huwa kien ta l-konġedo lill-konvenut biex iħalli r-raba' in kwistjoni sat-30 ta' Ġunju, 1980 jew sakemm tinqala' l-patata li nżergħet f'dik is-sena, liema data tiġi l-ewwel u għalhekk isostni li l-konvenut Pawlu Zahra, flimkien mal-membri tal-familja tiegħu l-konvenuta l-oħra, illum qed jidetjenu r-raba' bla titolu, Min-naħa tiegħu l-konvenut Pawlu Zahra qed jippretendi li hu jinnsab protett bl-artikolu 1678 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li "l-kiri ta' raba' jinħall bil-mewt tal-gabillott meta jkun ġie miftiehem bil-patt tal-qsim tal-frottijiet bejn sid il-kera u l-gabillott". Skond l-istess konvenut, il-ftehim tal-mezzadrija fuq imsemmi bejnu u l-attur jintemm biss bil-mewt tal-gabillott, ċjoè tal-konvenut Pawlu Zahra;

Ikkunsidrat:

Kif ġie ritenut mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawża **Pacifico Galea *vs* Luigi Galea**, 12 ta' Diċembru, 1944 (Kollezzjoni Deċiżjonijiet, Vol. XXXII - I - 53) "il-mezzadrija hija kuntratt ta' lokazzjoni u bħala tali hija ttrattata fil-liġi tagħna; veru huwa illi f'din il-lokazzjoni hemm ħafna elementi tas-soċjetà li jimmodifikaw xi ftit in-natura tagħha, iżda almenu skond il-leġislatur tagħna, ma jaslux biex ibiddlu n-natura prevalenti tal-kuntratt tal-lokazzjoni; u għalhekk fil-liġi dan l-istitut huwa ttrattat fl-istitut tal-lokazzjoni". Fl-istess sens kienet is-sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawża **Giuseppe Caruana *vs* Paolo Zarb**, 29 ta' April, 1921 (Kollez. Deċ. Vol. XXIV - I - 726) fejn ingħad ukoll "*perciò va regolata leggi concernanti la locazione di fondi rustici*";

Il-Qorti għalhekk tirritjeni li fil-każ preżenti għandu japplika l-artikolu 1621 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi *inter alia* li jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri (u ma ġiex ippruvat li kien hemm fil-każ preżenti), il-kiri ta' raba' li jagħti frottijiet (bħal f'dan il-każ) jitqies li ser għaż-żmien meħtieġ għall-ġabra tal-frottijiet ta' erba' annati;

Is-sentenza fuq ċitata **Caruana *vs* Zarb**, fejn si trattava ukoll ta' mezzadrija mingħajr ftehim dwar id-durata tagħha, qalet "*la stessa colonia parziaria contrattata senza scrittura non può protrarsi validamente per più di quattro anni giusta il disposto di detto articolo 941 dell'Ordinanza VII del 1868*". L-imsemmi artikolu 941, li jikkorrispondi għall-artikolu 1277 tal-Kodiċi Ċivili, jiddisponi *inter alia* li għandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullità, il-kiri ta' immobbli għal żmien ta' iżjed minn erba' snin għal dak li hu raba'. U iktar tard l-istess sentenza tkompli tgħid a rigward tal-

mezzadrija hemm imsemmija: "*la mezzadria tra i contendenti pattuita senza indicazione di durata e verbalmente è valida per quattro anni ...*";

Għalhekk il-Qorti fuq l-iskorta ta' l-imsemmija ġurisprudenza tirritjeni li l-ftehim tal-mezzadrija bejn l-attur u l-konvenut Pawlu Zahra - li nqasmu l-profitti tagħha l-ewwel darba kif ingħad fuq fl-1979 - ittermina wara erba' snin (artikolu 1656, Kodiċi Ċivili) u kwindi illum il-konvenut Pawlu Zahra u l-konvenut l-ieħor, li daħħlu biex jassistuh, qegħdin jokkupaw ir-raba' in kwistjoni mingħajr titolu. Veru li meta saret iċ-ċitazzjoni t-terminu ta' erba' snin ma kienx skada, però skada fil-mori tal-kawża u kwindi l-imsemmi difett ġie ssanat bil-*jus superveniens*. Kif ingħad mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawża **Cini *vs* Galea**, Kollez. Deċ., Vol. XLII - I - 517, 532): "Huwa prinċipju assodat fil-ġurisprudenza tagħha, kif qalet din il-Qorti fil-kawża **Vella *vs* Dr. Galea** (Vol. XXXIII - I - 254) illi *jus superveniens firmat actionem et exceptionem*, u "għalhekk, jekk waqt il-kawża jkun intervjena dak id-dritt, l-azzjoni li qabel tkun difettuża tiġi msaħħa. Il-fondament ta' dan huwa preċiżament l-ekonomija tal-ġudizzji u ta' l-ispejjeż". Il-fatt però li d-dritt ta' l-attur ġie ssanat waqt il-proċeduri għandu, fil-fehma tal-Qorti, jagħti lok għal temperament fil-kap ta' l-ispejjeż";

Ikkunsidrat:

L-artikolu 1678 tal-Kodiċi Ċivili ċċitat mill-konvenuti ma jaffetta bl-ebda mod l-imsemmija konklużjoni raġġunta mill-Qorti. Kif jidher minn eżami tat-Titolu IX tat-Tieni Taqsima tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili ntitolat "Fuq il-Kuntratt ta' Kiri", dana taħt is-Subtitolu III jittratta dwar "Kif jinħall il-Kiri" u hemm jikkontempla diversi każijiet li fihom jiġi tterminat il-kiri ta' fondi urbani u/jew fondi rustiċi. Fost dawn il-każijiet kollha

ħemm dak ikkontemplat fl-artikolu 1661 li jgħid li "l-kuntratt ta' kiri ma jinħallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej bla ħsara ta' dak li hu miġjub fl-artikolu 1678". Dan ifisser li l-prinċipju ġenerali huwa li l-kuntratt ta' kiri ma jinħallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej, iżda dan il-prinċipju jsofri eċċezzjoni fil-każ ikkontemplat fl-artikolu 1678, ċjoè fil-każ ta' mezzadrija meta jinħall bil-mewt tal-gabillott;

Jidher għalhekk ċar li l-każ ta' mewt huwa wieħed mill-każijiet li l-liġi tikkontempla fost dawk li jistgħu jitterminaw il-kiri u skond l-artikoli 1651 u 1678 fuq ċitati l-mewt ma jitterminax il-kiri ħlief il-mewt tal-gabillott f'każ ta' mezzadrija. L-artikolu 1678 ma jeskludix każijiet oħra ta' terminazzjoni tal-mezzadrija imma huwa biss intiż li jagħmel eċċezzjoni għall-prinċipju ġenerali enunċjat fl-artikolu 1661 li l-kuntratt ta' kiri ma jinħallx bil-mewt ta' sid-il kera jew tal-kerrej;

Għalhekk il-konvenuti qegħdin jokkupaw ir-raba' in kwistjoni bla titolu u hemm lok għall-iżgumbrament tagħhom. Hemm lok ukoll li huma jiġu ordnati jikkonsenjaw lura lill-attur l-imsemmi raba' liberament u bil-benefikati u aċċessorji tiegħu kollu billi kienu jafu jew imisshom kienu jafu li t-titolu tal-konvenut Pawlu Zahra kien biss għal erba' snin u kwalunkwe benefikati li setgħu għamlu għamluhom a riskju tagħhom;

Fl-aħħarnett il-Qorti tħoss li għandha żżid illi l-Att XVI ta' l-1967 li huwa intiż "biex jirregola l-kiri mill-ġdid ta' raba' u biex jipprovdi għall-ħwejjeġ konnessi u anċillari" ma japplikax għall-mezzadrija billi fid-definizzjoni tal-kelma "kirja", użata f'dak l-Att, jingħad espressament li l-kelma "kirja" ma tinkludix ftehim ta' kirja li bis-saħħa tiegħu l-prodott għandu jinqasam bejn sid-il kera u l-kerrej u għalhekk il-mezzadrija baqgħet irregolata bid-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili;

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' t-talbiet ta' l-attur u tiddikjara li l-konvenuti qegħdin jidħlu fir-raba' "ta' l-Għeriexem" imsemmi fiċ-ċitazzjoni u jikkoltivaw l-istess raba' illegalment u abużivament u mingħajr l-ebda titolu validu skond il-liġi; tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-imsemmi raba' fi żmien tliet xhur mil-lum u tordnalhom jikkonsenjaw lura lill-attur *proprio et nomine* l-imsemmi raba' liberament u bil-benefikati u aċċessorji kollha tiegħu fl-imsemmi terminu ta' tliet xhur salv kull dritt ieħor ta' l-attur *proprio et nomine si et quatenus*. L-ispejjeż tal-kawża għar-raġunijiet fuq imsemmija, għandhom jitħallsu kwint (1/5) mill-attur u erba' kwinti (4/5) mill-konvenut.