26 ta' Marzu, 1996

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A.(Hons.), LL.D. - President
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R.Hist.S.
Onor. Albert Manche` LL.D.

Catherine Ebejer

versus

Maria Antonia Sciberras *et*

Għalqa - Ripreża - Raba' Saqwi - Likwidazzjoni ta' Kumpens

Biex wieħed jasal għall-konklużjoni jekk raba' huwa saqwi jew le, wieħed għandu jżomm quddiem għajnejh il-mument meta saret il-kirja u mhux il-mument meta tintalab ir-ripreża tal-fond. Dan għaliex hu f'dak il-mument li tkun stabbilita n-natura tal-fond oġġett tal-lokazzjoni li l-partijiet ikunu kkontrattaw dwarha.

Il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut hi materja fattwali u teknika li mhix appellabbli.

Il-Qorti:-

Mill-intimati kollha hi biss Maria Assunta Sciberras li interponiet appell mis-sentenza tal-Bord dwar il-Kiri tar-Raba' li awtorizzat lis-sid, l-appellata, li tirriprendi pussess ta' għalqa billi kellha bżonnha biex tiżviluppaha għall-bini skond permessi li diġa' ottjeniet;

Din hi s-sentenza appellata:

"Il-Bord:-

Ra r-rikors fejn ir-rikorrenti ppremettiet illi missierha Ausenio Caruana kien jikri lil Emanuel Sciberras l-għalqa "Tal-Matla" fl-Imqabba By-Pass, l-Imqabba, bil-qbiela ta' tmien liri Maltin

(Lm8.00,0) fis-sena, pagabbli b'lura kull nhar Santa Marija, il-ħlas li jmiss fil-15 ta' Awwissu, 1986;

Omissis;

Illi hi trid tieħu lura l-imsemmija porzjonijiet assenjati lilha kif fuq ingħad għall-kostruzzjoni fuqhom ta' bini;

Omissis;

Illi dan ir-raba' mhux saqwi u għalhekk talbet illi, prevja d-dikjarazzjoni taħt il-provvedimenti ta' l-Att XVI ta' l-1967, tiġi ordnata r-ripreża, da parti tar-rikorrenti, ta' l-imsemmija porzjonijiet mill-għalqa *de quo* b'effett minn Santa Marija li ġejja;

Ra r-risposta ta' l-intimata Maria Antonia Sciberras fejn ġie sottomess illi:

Omissis;

Ir-raba' mqabbla lill-esponenti hija saqwi u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

Omissis;

Ikkunsidra:

Omissis;

F'dan l-istadju jibqa' biss li tiġi deċiża l-eċċezzjoni ta' l-intimata Maria Antonia Sciberras fis-sens illi l-għalqa in kwistjoni hija saqwi;

Kif ġa' ritenut f'diversi kawżi, (vide **Adelina Vassallo** ***versus*** **Anthony Pace** - Qorti ta' l-Appell - 24.X.1984; u **Gio Maria Attard** ***et versus*** **Ġanni Mercieca** - Qorti ta' l-Appell - 9.1.1984), raba' saqwi huwa dak ir-raba' li jkollu fuq il-post ħażna ta' ilma u li jkun attrezzat b'sistema permanenti ta' irrigazzjoni kontinwa intiża sabiex jitkabbar il-prodott tas-sena kollha inkluż ix-xhur tas-sajf. Għal dan l-iskop ġie kkalkolat illi kull tomna raba' tenħtieġ mhux anqas minn mitejn elf (200,000) gallun ilma fis-sena. Ġie ritenut ukoll illi l-mod kif issir il-ħażna ta' l-ilma mhux bilfors għandu jkun naturali, iżda jista' jkun jiddependi mill-volonta' u mix-xogħol tal-bidwi. Sabiex raba' jkun saqwi għalhekk, hu essenzjali li jkun hemm ħażna permanenti ta' ilma u tali ħażna hi kbira biżżejjed sabiex tissupplixxi r-raba' kollu s-sena kollha;

Il-fatt illi l-mod kif issir il-ħażna ta' l-ilma mhux bilfors għandu jkun naturali jimmerita li jiġi xi ftit approfondit. Ma hemmx dubbju li l-kelma "saqwi" per se timplika li l-ħażna ssir b'mod naturali u ċjoe' illi l-ilma li jinġabar ikun ilma ġieri li l-fonti tiegħu jkun wieħed naturali. Fl-opinjoni tal-Bord, il-fatt illi l-ħażna tista' *tkun tiddependi mill-volonta' u mix-xogħol tal-bidwi* għandu jkun kwalifikat fis-sens illi l-mod kif l-ilma jitwassal fir-raba' jista' jkun il-frott tal-moħħ u tax-xogħol tal-bidwi, iżda l-fonti tal-ħażna ta' l-ilma trid bilfors tkun waħda naturali. Jekk ma jkunx hekk kull raba' f'Malta jista' jsir "saqwi" billi bi ftit ħsieb u xogħol jistgħu jinbnew bjar u ġibjuni li jieħdu l-ilma tax-xita;

Fil-każ in eżami, in effett, jirriżulta li fl-għalqa in kwistjoni hemm ġiebja tieħu l-ilma tax-xita mit-triq adjaċenti. Il-fonti tal-ħażna ta' l-ilma għalhekk mhux ilma ġieri u l-ħażna fil-ġiebja ssir b'mod mhux naturali billi l-ilma tax-xita tat-triq adjaċenti jinġabar

minn bokka li tagħti għal fuq l-istess triq. Minħabba dawn ir-riżultanzi u in vista ta' dak li ntqal aktar 'il fuq, ir-raba` in kwistjoni ma jistax jitqies bħala "saqwi";

L-eċċezzjoni, f'dan is-sens, ta' l-intimata, Maria Antonia Sciberras, għalhekk ma tistax tiġi akkolta. Jiġi rrilevat ukoll f'dan ir-rigward illi l-għalqa in kwistjoni hija reġistrata bħala raba` bagħli mad-Dipartiment ta' l-Agrikoltura;

In vista ta' dan kollu ma jirriżulta ebda ostakolu għat-talba tar-rikorrenti;

Omissis;

L-appellanti, li jirriżulta li hi l-unika fost l-intimati li kellha interess li topponi t-talba tar-rikorrenti, billi kienet hi li taħdem l-għalqa, ħasset ruħha aggravata bis-sentenza appellata in kwantu issostni li r-raba' kien wieħed saqwi u bħala tali hi kienet protetta bil-liġi kontra l-evizzjoni. Jirriżulta pruvat illi l-għalqa ma għandhiex fonti naturali ta' ilma ġieri imma tiġbor *l-ilma minn* bokka taħt ħajt tas-sejjieħ fl-isqaq li jikkonfina r-raba` mill-punent;

Omissis;

Il-Bord għamel konsiderazzjonijiet validi fis-sentenza fuq riportata biex wasal għall-konklużjoni li r-raba` *de quo* ma jistax jitqies li hu saqwi għall-finijiet tal-liġi. Din il-Qorti tagħmel in aġġunta konsiderazzjonijiet oħra li tqis li għandhom jiggwidaw lill-Bord biex jasal għall-konklużjoni dwar jekk raba` kellux jew le jiġi kkunsidrat saqwi;

Ir-raba' in kwistjoni ġie rreġistrat bħala bagħli mad-Dipartiment ta' l-Agrikoltura u wieħed għandu jippresumi - salv prova kuntrarja - li hekk kien jitqies, kemm mis-sid kif ukoll mill-bidwi. Id-deskrizzjoni ta' raba' bħala saqwi jew bagħli minn dejjem kellha sinifikat li jikkwalifika x-xorta ta' raba' li kien qed jiġi mqabbel. Tidentifika n-natura tar-raba' jiġifieri ta' l-oġġett lokat;

Hu obbligu ta' l-inkwilin li jippreserva l-oġġett lokat fl-istess stat li ġie lilu mikri u ċertament mhux permes li l-inkwilin jibdel in-natura tal-fond mingħajr il-kunsens espress tas-sid. Mhux permess lilu li jibdel id-destinazzjoni tal-fond;

Waqt li, saż-żmien meta l-liġi bdiet tagħti protezzjoni assoluta lir-raba' saqwi, kull benefikat li l-inkwilin bidwi kien jagħmel fir-raba', b'mod partikolari biex itejjeb il-provvista ta' l-ilma, kien maħsub li hu ta' vantaġġ, mhux biss lill-istess raba', imma ukoll lis-sid, dan ma baqax neċessarjament hekk meta sar bil-liġi diffiċli ħafna, jekk mhux imposibbli, għas-sid li jirriprendi l-pussess tar-raba' tiegħu jekk ikun saqwi. Bħala konsegwenza ta' din il-protezzjoni, allura, sar possibbli li s-sid jiġi irrimedjabbilment preġudikat mill-bidwi billi dan itejjeb minn flusu l-provvista ta' l-ilma b'mod li jirrendi r-raba' saqwi fis-sens ta' *irrigable*. Dan speċjalment in vista ta' ċerta ġurisprudenza konfliġġenti f'dan ir-rigward. Ġie infatti ritenut - kif sewwa indikat l-appellanti - illi biex raba' jitqies li hu saqwi mhux bilfors kellu jkun li l-ħażna ta' l-ilma għandu jkun naturali. L-appellanti, infatti, tiċċita mis-sentenza **George Galea et vs Antonio Xuereb** fejn jingħad "Dak li l-Qorti għandha tara hu jekk l-għalqa in kwistjoni kienet x'kienet fil-passat, anke jekk kienet deżert, <u>illum</u> tiġix provduta b'ilma biżżejjed u b'sistema ta' irrigazzjoni permanenti suffiċjenti biex tista' tinżamm imsoqqija s-sena kollha";

Dwar proposizzjoni ta' din ix-xorta, din il-Qorti għandha r-riservi tagħha, pero', mhux il-każ li wieħed jiddibattita f'din l-istanza, una volta l-Bord wasal għall-konklużjoni diversa fil-każ in eżami. Li, fil-fehma tal-Qorti hu aktar importanti, hu il-fatt li biex wieħed jasal għall-konklużjoni jekk raba' hux saqwi jew le, wieħed kellu jeżamina u jżomm quddiem għajnejh <u>il-mument meta saret il-kirja</u> u mhux il-mument meta tintalab ir-ripreża tal-fond. Dan għaliex hu f'dak il-mument li tiġi stabbilita n-natura tal-fond, oġġett tal-lokazzjoni, li l-partijiet ikunu konxji tagħha u jikkontrattaw dwarha. F'dan il-kuntest mhux biss hi importanti l-konsiderazzjoni tal-fonti ta' l-ilma u tal-mezzi għall-ħażna tiegħu, imma ukoll ir-relattivita` bejn il-kapaċita` ta' l-ilma maħżun ma' l-estensjoni tar-raba'. Dan għaliex spiss, tul il-kirja, l-estensjoni tar-raba' tonqos - kif ġara f'dan il-każ, bl-esproprjazzjoni jew mod ieħor, per eżempju rilaxx jew rinunzja - u din id-differenza fil-kejl taf tkun determinanti fl-apprezzament ta' jekk raba' kellux jiġi kkonsidrat saqwi jew le. Fil-fehma tal-Qorti, allura, l-mument ta' tali apprezzament għandu jkun *ex tunc* meta saret il-krija u mhux *ex nunc* meta saret it-talba għar-ripreża. Dan kollu għar-raġuni ovvja illi altrimenti l-inkwilin ikun jista', <u>b'azzjoni unilaterali</u> tiegħu, anke kontra r-rieda tas-sid, jibdel in-natura u d-destinazzjoni tar-raba' minn wieħed bagħli għal wieħed saqwi u b'hekk jippreġudikah fid-drittijiet tiegħu. Anke din il-prova li kienet tispetta lill-appellanti ma jirriżultax li saret - prova li kienet meħtieġa biex twaqqa' il-preżunzjoni *iuris tantum* ta' reġistrazzjoni mad-Dipartiment ta' l-Agrikoltura fejn ir-raba' hu deskritt bħala bagħli anke, naturalment, fil-biljett tar-raba' ta' l-appellanti;

L-appellanti ssottomettiet ukoll illi l-kumpens likwidat mill-Bord hu "ferm baxx meta jiġu kkonsidrati l-ispejjeż odjerni sabiex

il-bidwi ikun kapaċi iżomm raba' fi stat ta' produttivita'". Il-Qorti tista' anke taqbel ma' din is-sottomissjoni, pero', hu ċar - kif sewwa issottomettiet l-appellata - illi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut hi materja fattwali u teknika li mhijiex appellabbli;

Għal dawn il-motivi u għall-motivi dedotti mill-Bord, il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan *li t-terminu* ta' tliet xhur għall-fini ta' l-iżgumbrament, determinat mill-Bord, jibda jgħodd mil-lum;

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord jibqgħu kif ġa' deċiżi - dawk ta' l-appell ikunu a karigu ta' l-appellanti.