24 ta' Ottubru, 1984

Imħallfin:-

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. - President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Adelina Vassallo *pro et noe*

versus

Toni Pace *et*

Ripreża ta' art agrikola - Raba' Saqwi jew Baghli

Biex raba' jista' jissejjah saqwi jeħtieġ li jkollu fuq il-post ħazna ta' ilma jew inkella jkun attrezzat b'mod permanenti li jista' jieħu ilma biex jiġi applikat għat-tkabbir ta' l-uċuħ is-sena kollha u speċjalment fix-xhur tas-sajf u għal dan l-iskop kull tomna raba teħtieġ mhux anqas minn mitejn elf gallun ilma fis-sena.

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors ta' l-imsemmija rikorrenti ppreżentat fil-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' li bih, wara li ppremettew illi huma jikru lill-intimati l-għalqa b'żewġt ikmamar fiha u oħra taż-żingu u kantina, b'bieb xatba numru disgħa u għoxrin (29), Triq Santa Venera, limitat ta' l-Imsida, bil-qbiela ta' sitta u għoxrin lira Maltija (Lm26) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem fl-1 ta' Novembru u fl-1 ta' Mejju ta' kull sena u illi huma jridu l-imsemmija għalqa għalihom biex jiżviluppawha f'bini u għal tali skop ġà għandhom il-permessi neċessarji, talbu li l-istess Bord jogħġbu: (a) jawtorizzahom jirriprendu l-pussess ta' l-għalqa fuq imsemmija u għall-finijiet ta' l-iżgumbrament jiġi prefiss lill-intimati żmien qasir u perentorju; u (b) jiffissa favur l-intimati jew min minnhom kumpens xieraq skond il-liġi;

Rat ir-risposta ta' l-imsemmija intimati ppreżentata fl-24 ta' Lulju, 1980 li biha ssottomettew illi: (1) preliminarjament ir-rikors huwa null fil-liġi stante li kellhom jiġu nnominati kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lill-assenti Alfred Trevisan; (2) mingħajr preġudizzju għal din l-ewwel eċċezzjoni, Adelina armla minn Antonio Vassallo għandha tipprova li hija mandatarja ta' l-assenti Rose mart Alfred Trevisan; (3) l-għalqa b'żewġt ikmamar fiha u oħra taż-żingu u kantina, b'bieb xatba numru 29, Triq Santa Venera, limiti ta' l-Imsida, hija mikrija lill-intimati Jerom u Francesco, aħwa Pace u għalhekk l-intimati l-oħra Toni Pace, Maria xebba Pace u Ġuża xebba Pace

ghandhom jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju; u (4) fil-meritu t-talba tar-rikorrenti hija nsostenibbli stante li l-għalqa in kwistjoni hija saqwi;

Rat id-deċiżjoni mogħtija mill-imsemmi Bord fid-19 ta' Marzu, 1982 li biha ċaħdet l-ewwel (*sic*) eċċezzjoni ta' l-intimati u kwantu għat-tielet eċċezzjoni tagħhom, illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju lill-intimati Toni Pace, Maria xebba Pace u Ġuża xebba Pace bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti u fil-meritu ċaħdet l-eċċezzjoni ta' l-intimati u laqgħet it-talbiet tar-rikorrenti u awtorizżathom jirriprendu l-pussess ta' l-għalqa b'żewġt ikmamar u oħra taż-żingu u kantina b'bieb xatba numru disgħa u għoxrin (29), Triq Santa Venera, limiti ta' l-Imsida, u għall-fini ta' l-iżgumbrament ipprefiġġiet it-terminu sal-15 ta' Awissu, 1982, prevja l-ħlas lill-intimati tas-somma ta' elf u erbgħin lira Maltija (Lm1040) bħala kumpens xieraq skond il-liġi kif iffissat mill-membri tekniċi tal-Bord fl-anness rapport, bl-ispejjeż kontra l-intimati Jerom Pace u Francesco Pace, salv dak ġà deċiż dwar l-ispejjeż ta' l-intimati l-oħra, wara li kkunsidrat:

Illi dwar l-ewwel eċċezzjoni ta' l-intimati, billi r-rikorrenti Adelina Vassallo, b'nota tas-26 ta' Jannar, 1982, ppreżentat prokura (dok. F) u b'hekk ippruvat li hija mandatarja ta' Alfred Trevisan, assenti, u l-istess rikorrenti mhix prekluża milli tippreżenta rikors bħala prokuratriċi ta' persuna li tinsab barra minn Malta, skond l-artikolu 180 (i) (a) tal-Kap. 15 tal-Liġijiet ta' Malta, jiċħad din l-ewwel eċċezzjoni ta' l-intimati;

Illi dwar it-tielet eċċezzjoni ta' l-intimati, ra l-verbal tal-15 ta' Mejju, 1981 fejn l-intimati ddikjaraw li l-għalqa in kwistjoni hija mikrija lill-intimati Jerom u Francesco aħwa Pace biss, liema dikjarazzjoni ġiet aċċettata mir-rikorrenti u tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-intimati Toni Pace, Maria xebba

Pace u Ġuża xebba Pace, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

Illi fil-meritu r-rikorrenti ppruvaw a tenur ta' l-artikolu 4 ta' l-Att XVI ta' l-1967 li l-għalqa ser tiġi żviluppata billi permezz ta' nota ta' l-20 ta' Frar, 1981 ippreżenta l-permessi għall-bini maħruġin mill-*Public Works Department (Planning Area Permits Board)* kif ukoll il-pjanta relattiva (Dok. A u B) u fis-26 ta' Jannar, 1982 ppreżenta *renewal* ta' l-istess permess li estenda l-validità tal-permess oriġinali sat-3 ta' Diċembru, 1982;

Illi dwar l-aħħar eċċezzjoni fil-meritu jirriżulta mir-rapport anness tal-membri tekniċi tal-Bord illi għar-raġunijiet indikati l-għalqa in kwistjoni hija raba' bagħli u mhux saqwi u għalhekk tiċħad din l-eċċezzjoni u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti;

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-imsemmija Jerom Pace u Francesco Pace li bih talbu, għar-raġunijiet hemm imsemmija, illi din il-Qorti jogħġobha tirriforma s-sentenza appellata fuq imsemmija billi tirrevokaha fir-rigward ta' l-aħħar eċċezzjoni u ċjoè l-eċċezzjoni fil-meritu ta' l-intimati appellanti billi tiċħad it-talba tar-rikorrenti u tilqa' dik l-eċċezzjoni fil-meritu ta' l-intimati appellanti stante illi tiddeċidi li r-raba' in kwistjoni huwa raba' saqwi u kwindi protett mil-liġi a tenur ta' l-artikolu 4 ta' l-Att XVI ta' l-1967 u billi tikkonferma l-istess sentenza fir-rigward ta' l-ewwel u t-tielet eċċezzjoni ta' l-intimati appellanti bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellata;

Rat l-atti l-oħra relevanti u opportuni;

Semgħet lid-difensuri;

Ikkunsidrat:

L-ilment prinċipali ta' l-intimati appellanti huwa li l-fond *de quo* għandu jiġi kkunsidrat li huwa raba' saqwi u għalhekk il-proprjetarji, ċjoè r-rikorrenti appellati ma jistgħux, skond it-termini espressi ta' l-artikolu 4 (2) (b) ta' l-Att XVI ta' l-1967, jitolbu r-ripreża tiegħu għall-kostruzzjoni fuqu ta' bini għal skopijiet ta' residenza, negozju jew ndustrijali;

Skond ir-rapport tal-membri tekniċi tal-Bord (fol. 27) ċirka tomna mir-raba' in kwistjoni, li b'kollox ikejjel ċirka ħamest itmien, tikkonsisti f'ħarrub, bini u ftit imħarbat ħdejn il-midħla. L-erbat itmien l-oħra qegħdin miżmumin bħala saqwi bi prodotti bħal ma huma ħass, zunnarija, kaboċċi u pastard li, skond l-intimati, anke matul ix-xhur tas-sajf jibqa' jkollhom dawn il-prodotti. Il-membri tekniċi osservaw ukoll li fuq il-post m'hemm l-ebda spiera imma ġiebja waħda li mhix biżżejjed sabiex issaqqi r-raba' in kwistjoni matul is-sajf u skond l-intimati jinġieb ilma minn ġiebja oħra minn raba' ieħor ta' sid ieħor u jinġieb ilma ukoll permezz tal-*bowsers*. Wara li qalu li peress li r-raba' huwa miżmum fi stat saqwi hemm lok li jiġi stabbilit xi tfisser legalment il-kelma "saqwi", il-membri tekniċi tal-Bord esprimew il-fehma li peress li l-ilma huwa miġjub minn sorsi barra mir-raba' in kwistjoni u dawn is-sorsi m'għandhomx konnessjoni miegħu, ir-raba' ma jistax jiġi kkunsidrat saqwi. Din il-konklużjoni tagħhom ġiet adottata fis-sentenza appellata mingħajr però ma dina daħlet biex teżamina espressament il-kwistjoni msemmija mill-membri tekniċi;

L-intimati appellati qegħdin jissottomettu li r-raba' in kwistjoni għandu fih, apparti l-ġiebja fuq imsemmija, li qalu li għandha fiha xi erbatax-il ħnejja, medda ta' kanali li ilhom hemm mill-antik u li r-raba' kien jissaqqa minn dejjem mill-ilma ta' l-imsemmija ġiebja u meta ma jservix jissaqqa ukoll mill-*bowsers* tal-Gvern u kwindi r-raba' għandu jiġi kkunsidrat bħala raba' saqwi;

Din il-Qorti kellha okkażjoni reċentement fil-kawża **George Galea *et vs* Antonio Xuereb**, deċiża fis-16 ta' Jannar, 1984 li tidħol *ex professo* fil-kwistjoni xi tfisser legalment il-kelma "saqwi" użata fl-imsemmi artikolu 4 (2) (b) ta' l-Att XVI ta' l-1967. F'dik il-kawża din il-Qorti kienet iċċitat b'approvazzjoni dak li kien qal il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' in re **Attard *vs* Zerafa**, fis-7 ta' Marzu, 1977 fejn kien esprima ruħu b'dan il-mod: "fil-fehma tal-Bord, biex raba' jista' jissejjaħ saqwi jeħtieġ li jkollu fuq il-post ħażna ta' ilma jew inkella jkun attrezzat b'mod permanenti li jista' jieħu ilma biex jiġi applikat għat-takbbir ta' l-uċuħ is-sena kollha u speċjalment fix-xhur tas-sajf u għal dan l-iskop kull tomna raba' tenħtieġ mhux inqas minn mitejn elf (200,000) gallun ilma fis-sena"; u din il-Qorti qalet li l-imsemmija deskrizzjoni tal-Bord kienet tirrifletti tajjeb dak li evidentement ried jipproteġi l-leġislatur u salv li minn każ għall-każ minħabba d-diversi fattispeċje li jista' ikun hemm, ikun hemm il-ħtieġa ta' korollari oħra, għandu jservi ta' gwida. Fil-fatt din il-Qorti fl-imsemmija kawża **Galea *vs* Xuereb** kienet kompliet tgħid li għalkemm kien veru li dik l-art qabel ma ttieħdet mill-intimati kienet bagħli, iżda kien veru wkoll illi bix-xogħol tiegħu huwa kien ikkonvertiha f'art saqwija u xejn ma kien jiswa li s-sorsi ta' l-ilma mhux fiha iżda f'għalqa oħra li ma kinitx in kwistjoni. L-importanti li dak in-nhar l-intimat kellu sistema fissa u permanenti ta' rrigazzjoni ta' l-għalqa in kwistjoni u anke sorsi ta' l-ilma biżżejjed biex tinżamm imsaqqa s-sena kollha u dan jinkwadra ruħu fid-deskrizzjoni fuq imsemmija mogħtija mill-Bord ta' x'għandu jinftiehem bil-kelma "saqwi". Għandu jiżdied illi, kif jirriżulta mis-sentenza ċitata **Galea *vs* Xuereb**, ir-raba' kollu fejn kien hemm il-vaski, l-ispiera u l-pompi msemmija fis-sentenza, kienu ta' proprjetà ta' l-intimat;

Ikkunsidrat:

Jidher għalhekk in linea ġenerali li biex jista' jingħad li r-

raba' huwa saqwi jeħtieġ li r-raba' jissodisfa żewġ kundizzjonijiet - l-ewwelnett jenħtieġ li jkollu sistema fissa u permanenti ta' rrigazzjoni u t-tieni nett jeħtieġ li r-raba' jkollu sorsi ta' ilma biżżejjed biex jinżamm imsaqqi s-sena kollha, liema sorsi ta' ilma għandhom jew ikunu jeżistu fir-raba' fih innifsu jew, jekk ma jkunux jeżistu fir-raba' fih innifsu, jkunu jiddependu mill-volontà unika tal-kerrej;

Fil-każ preżenti, għalkemm (jekk wieħed jieħu dak li jgħidu l-intimati appellanti) jista' forsi jingħad li hemm sistema fissa u permanenti ta' rrigazzjoni billi hemm medda ta' kanali antiki, ċertament ma jistax jingħad li hemm sorsi ta' ilma biżżejjed biex ir-raba' jinżamm imsaqqi s-sena kollha. Kif jirriżulta mir-rapport tal-membri tekniċi, ir-raba' ma fihx spiera u hemm biss ġiebja waħda li mhix biżżejjed sabiex ir-raba' jissaqqa matul is-sajf. Kwindi, ma jistax jingħad li r-raba' għandu sorsi ta' l-ilma biżżejjed fih innifsu;

Lanqas jista' jingħad li s-sorsi ta' l-ilma li qed jippretendu li għandhom l-intimati appellanti jiddependu mill-volontà unika tagħhom. Skond ir-rapport tal-membri tekniċi tal-Bord, fis-sajf, billi l-ilma tal-ġiebja mhux biżżejjed biex iservi, jinġieb l-ilma minn ġiebja oħra f'raba' ieħor ta' sid ieħor u jinġieb anke ilma permezz ta' *bowsers* tal-Gvern. Huwa evidenti li biex jinġieb dan l-ilma, l-intimati appellanti jiddependu fuq il-kunsens ta' min jipprovdilhom dak l-ilma - is-sid tar-raba' l-ieħor li għandu l-ilma jew il-Gvern li jipprovdi l-*bowsers* bl-ilma - u kwindi ma jistax jingħad li l-provvista ta' dak l-ilma, li jirrikjedi r-raba' fix-xhur tas-sajf jiddependi mill-volontà unika ta' l-intimati appellanti. Għalhekk il-Qorti tirritjeni li r-raba' in kwistjoni ma jistax jiġi ritenut li huwa saqwi billi ċertament ma jissodisfax waħda mill-kondizzjonijiet fuq imsemmija;

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti appellati reġgħu pproduċew f'dan l-istadju ta' l-appell il-permess tal-bini ta' l-awtoritajiet. Skond ix-xhud Joseph Gouder, rappreżentant tal-*Planning Area Permits Board*, il-permess huwa sabiex jinbena fuq l-art in kwistjoni garaxx, *agricultural store* fuq wara u *dwelling house*. Skond l-istess xhud dan il-permess ikopri estensjoni ta' ċirka erbgħa u għoxrin (24) pied faċċata b'aktar minn mitejn pied fond. Il-permess in kwistjoni għalhekk evidentement ma jkoprix ir-raba' kollu in kwistjoni li, skond il-membri tekniċi tal-Bord, għandu estensjoni ta' xi ħamest itmien. Iżda, kif qal l-imsemmi xhud Gouder, l-għalqa kollha hija kkunsidrata bħala *building site* u għalhekk jekk jintalab permess, jinħareġ. Għandu jiżdied li l-intimati appellanti ma talbux, kif, skond l-artikolu 4 (3) ta' l-Att XVI ta' l-1967 kienu ntitolati li jagħmlu stante li l-kejl tal-bqija tar-raba' mhux milquta bil-permess fuq imsemmi jeċċedi tomna - li l-kirja tiġi mġedda relattivament għall-bqija ta' l-istess raba' mhux milquta bil-permess taħt il-kundizzjonijiet stabbiliti mill-Bord;

Il-Qorti għalhekk tirritjeni, in vista ta' dak li ntqal fuq, li r-rikorrenti appellati huma ntitolati li jieħdu lura l-pussess tar-raba' kollu in kwistjoni;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata b'dana però li, għall-fini ta' l-iżgumbrament, tipprefiġġi terminu sal-15 ta' Awissu, 1985. L-ispejjeż ta' dana l-appell jitħallsu mill-intimati appellanti.