MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2023

Appell Inferjuri Numru 9/2019 LM

Mario Vassallo (ID 514550M), Carmel sive Carmelo Vassallo (ID 280956M), Joseph Vassallo (ID 786551M), Carmen mart George Mifsud (ID 720647M), Amabile Vassallo (ID 377149M), Anthea Claire mart Roderick Vella (ID 507987M), Glenn Paul Vassallo (ID 589083M), Bernice Marie Vassallo (ID 498293M), Anthony Vassallo (ID 704654M), Mary Grace Vassallo (ID 670957M), Rita mart Robert Schembri (ID 531362M), Julian Vassallo (ID 229159M), Monsinjur Dun Kalċidon Vassallo (ID 43346M)

('l-appellanti')

vs.

Salvatore Camilleri (ID 500149M)

('l-appellat')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Mario Vassallo et**, [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija mill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri

ta' Raba' [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tal-5 ta' Diċembru, 2022 li permezz tagħha l-Bord laqa' r-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat **Salvatore Camilleri (ID 500149M)**, u ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom, ħlief għall-ispejjeż relatati mas-sentenza *in parte* mogħtija fis-27 ta' Novembru, 2019, li għandhom jitħallsu mill-intimat.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma s-sidien tal-porzjon art fil-limiti tas-Siġġiewi magħrufa bħala l-Wied ta' Manduca, tal-kejl superfiċjali ta' 9,720 metri kwadri [minn issa 'ir-raba''], liema raba' ġie mqabbel lill-intimat bi qbiela ta' €39.60 fis-sena, pagabbli kull 15 t'Awwissu b'lura. Ir-rikorrenti qalu li dan ir-raba' kien ilu ma jinħadem aktar minn sentejn, kien hemm ħitan tas-sejjieħ li mhumiex f'kundizzjoni tajba, u r-raba' tħalla żdingat b'mod ġenerali. Qalu li dan kollu huwa bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-qbiela, u għalhekk huma għandhom dritt jirriprendu l-pussess tar-raba', hekk kif jipprovdi l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Permezz tat-talbiet tagħhom lill-Bord, ir-rikorrenti talbu li jiġi dikjarat li l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-qbiela għaliex ma ħadimx ir-raba' għal iktar minn sentejn u ħallih fi stat ħażin, kemm fir-rigward tar-raba' kif ukoll fir-rigward tal-ħitan tas-sejjieħ, u talbu lill-Bord jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tar-raba' u jikkundanna lill-intimat jiżgombra minnu.

<u>Mertu</u>

3. L-intimat wieġeb li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati, u r-rikors tagħhom huwa wieħed spekulattiv intiż biss biex huma jieħdu lura l-pussess tar-

raba'. Qal li r-rikors għandu jfalli *in limine litis* għaliex dan ma ġiex ippreżentat *"mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha tagħlaq il-kirja",* jiġifieri mhux aktar tard minn tliet xhur qabel il-15 t'Awwissu. L-intimat eċċepixxa wkoll li t-talba tar-rikorrenti hija infondata għaliex huwa jaħdem ir-raba' in kwistjoni bl-aħjar mod possibbli, u għalhekk mhux minnu li huwa ħalla dan ir-raba' fi stat ta' abbandun u/jew ħalla l-ħitan tas-sejjieħ fi stat ħażin ta' tiswija u manutenzjoni. Qal li għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

4. L-intimat fl-*affidavit* tiegħu qal li r-raba' in kwistjoni ġie fil-pussess tiegħu mingħand missieru, u huwa mqabbel lilu mingħand ir-rikorrenti. Qal li huwa jħallas il-qbiela darba fis-sena, u l-aħħar darba li l-qbiela ġiet aċċettata kien fis-sena 2018. Qal li huwa kien iħallas il-qbiela fil-15 t'Awwissu ta' kull sena, imma fis-sena 2019, meta ġie biex iħallas il-qbiela, kien ġie notifikat bil-kawża li r-rikorrenti fetħu kontra tiegħu. Qal li meta ġie notifikat b'dawn il-proċeduri kontra tiegħu, huwa kien ħa ħsieb jiddepożita l-qbiela taħt l-awtorità tal-Qorti.

5. Ir-rikorrenti min-naħa tagħhom ippreżentaw diversi ritratti sabiex juru l-istat tar-raba'. Ir-rikorrent **Mario Vassallo**, fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa wieħed mis-sidien tar-raba' li huwa mqabbel lill-intimat. Ir-raba' kien ġie mqabbel mill-ante-kawża tar-rikorrenti, u l-intimat wiret il-qbiela mingħand missieru. Ix-xhud qal li huwa għandu sehem ta' 1/11 minn dan ir-raba'. Qal li huwa joqgħod is-Siġġiewi u sikwit jgħaddi mill-inħawi fejn jinsab ir-raba' in kwistjoni, u qal li sa madwar tliet snin qabel ma nfetħu dawn il-proċeduri, dan ir-raba' kien jitħalla fi stat tajjeb, iżda tul l-aħħar tliet snin huwa beda josserva li dan ir-raba' beda jitħalla żdingat. Qal li r-raba' jinsab mitluq għal kollox, u ma hemm l-ebda

evidenza li s-siġar qegħdin jinżabru. Qal li fl-2018, meta l-intimat mar biex iħallas il-qbiela, huwa kien kellmu u staqsieh jekk kienx ser iħalli r-raba' żdingat. Qal li l-intimat kien wieġbu "issa nara", iżda baqa' ma tah l-ebda risposta, għalkemm ma ċaħadx lanqas li r-raba' kien tħalla żdingat. Qal li huwa ra lill-intimat darb'oħra, u reġa' staqsieh kienx fi ħsiebu jaħdem ir-raba', iżda dan reġa' tah l-istess tweġiba. Ix-xhud qal li l-intimat kellu raba' ieħor imqabbel lilu, li ma baqax jaħdmu, sakemm is-sid ħadulu lura.

6. Ir-rikorrent **Joseph Vassallo**, fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa wieħed mis-sidien tar-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri. Qal li għal bosta snin l-intimat Camilleri kien jieħu ħsieb jiżra prodotti differenti f'dan ir-raba'. Qal li minn ftit snin ilu 'l hawn, ir-raba' tħalla żdingat. Qal li ftit taż-żmien qabel huwa nduna li l-wiċċ tar-raba' kien migruf, għalkemm ir-raba' ma kienx maħrut, u qal li kien hemm xi siġar li ukoll tħallew żdingati.

7. Ir-rikorrent **Ġiljan Vassallo**, fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa jiftakar lill-intimat Camilleri jiżra prodotti differenti fir-raba' mikri lilu, iżda madwar erba' snin qabel huwa beda jinnota differenza. Qal li d-dwieli li kienu tħawlu xi snin qabel, ma baqgħux jinżabru, u Camilleri lanqas baqa' jieħu ħsieb is-siġar tal-frott. Qal li ftit taż-żmien wara li nfetħu dawn il-proċeduri mir-rikorrenti, l-intimat kien ġarr *tractor* tas-sikka biex jaqla' d-dwieli, u kien ukoll giref il-wiċċ tal-ħamrija, iżda r-raba' baqa' mhux maħrut u tħalla vojt.

8. Ir-rikorrent **Carmel Vassallo**, fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa wkoll wieħed mis-sidien ta' dan ir-raba'. Qal li huwa jaf li fil-passat ir-raba' kien jinħadem, u Camilleri kien ikollu uċuħ differenti fih. Qal li fi żmien aktar riċenti, parti mir-raba' beda jitħawwel bid-dwieli u għall-bidu kien jinżamm f'kundizzjoni tajba.

Qal iżda li fl-aħħar tliet snin ir-raba' ntelaq għal kollox u ma nħadimx, u d-dwieli la ġew miżburin u lanqas ma nħasad il-prodott. Qal ukoll li r-raba' beda jitħalla żdingat, u għalhekk huwa kien mar ifittex lill-intimat Camilleri u kien talbu biex jgħaddi r-raba' lura lis-sidien, iżda dan kien wieġbu "mhux għalissa". Qal li Camilleri ma ċaħadx li r-raba' kien żdingat. Qal li wara li nfetħu dawn il-proċeduri, Camilleri qala' d-dwieli u ħarat l-art bis-sikka, u wara ħadimha bir-romblu, iżda s'issa m'hemm l-ebda evidenza li dan ħawwel xi prodott fir-raba'. Qal li anki l-ħitan tas-sejjieħ li kien hemm mar-raba' ma nżammux fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u għalhekk id-dħul fir-raba' llum huwa liberu għal kulħadd. Ir-rikorrent **Anthony Vassallo**, ukoll wieħed mis-sidien ta' dan ir-raba', fl-*affidavit* tiegħu kkonferma dak li xehdu r-rikorrenti l-oħra.

9. Permezz ta' sentenza *in parte* mogħtija mill-Bord fis-27 ta' Novembru, 2019, il-Bord iddeċieda li t-tielet eċċezzjoni sollevata mill-intimat m'għandhiex tiġi milqugħa, filwaqt li ordna l-prosegwiment tal-kawża.

10. Quddiem il-Bord xehed ukoll **Oliver Magro**, *Senior Officer* fil-*Legal Office* tal-Awtorità tal-Ippjanar, li ppreżenta *aerial photos* tar-raba' mikri lill-intimat.

11. **Dennis Sciberras**, Assistent Direttur fil-Pitkalija, xehed quddiem il-Bord li bejn is-snin 2015 u 2019, l-intimat ma daħħalx prodotti l-Pitkalija.

12. Il-Membri Tekniċi tal-Bord, fir-relazzjoni tagħhom qalu li huma żammew aċċess fir-raba' fil-5 ta' Marzu, 2021, u huma setgħu jikkonstataw li r-raba' mqabbel lill-intimat jikkonsisti f'żewġ għelieqi li għandhom aċċess wiesgħa direttament għal fuq it-triq. Qalu li l-parti l-kbira tas-siġar tal-frott miżrugħin għandhom aktar minn għaxar snin, iżda kien hemm xi siġar żgħar li tħawlu

madwar sentejn qabel meta xi siġar oriġinali kienu mietu. Qalu li l-ħamrija kienet maħruta riċentement, u fl-għalqa ma kienx hemm ħjiel ta' ħaxix selvaġġ. Qalu li oriġinarjament l-aċċess għall-għalqa kien minn daħla dejqa li kienet tippermetti dħul bir-riġel biss, iżda maż-żmien saret fetħa li tippermetti dħul b'inġenji u vetturi kbar. Qalu li fl-għalqa hemm bir forma ta' qanpiena mimli bl-ilma. Il-Membri Tekniċi kkonstataw li t-tieni għalqa kienet żewġ terzi minnha maħduma u miżrugħa patata, filwaqt li l-kumplament kienet siġar. Qalu li d-dħul għal din l-għalqa wkoll tkabbar maż-żmien biex ikun hemm aċċess għaliha bl-inġenji. Qalu wkoll li waqt l-aċċess, ir-rikorrenti ġibdulhom l-attenzjoni għall-fatt li fejn illum huwa miżrugħ bil-patata, fl-antik kien hemm id-dwieli. Qalu li s-siġar tal-frott irqiq u d-dwieli, fix-xitwa jorqdu u jwaqqgħu l-weraq kollha, u normalment il-ħaxix jitħalla jikber u jinħarat għall-ħabta ta' Jannar jew Frar. Qalu li għalhekk mhux minnu dak li jgħidu r-rikorrenti li d-dwieli tħallew żdingati. Qalu wkoll li l-ħitan tas-sejjieħ kienu fi stat tajjeb. Il-Membri Tekniċi maħtura mill-Bord ikkonstataw ukoll li fl-għalqa hemm kamra b'bieb tal-pjanċi, fejn kien hemm xi materjal relatat mat-tisqija. Qalu li l-kamra qegħda fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni, imma ma fihiex arloġġi tad-dawl u tal-ilma. Fil-parti konklussiva tar-rapport tagħhom, il-Membri Tekniċi qalu li r-raba' huwa kollu maħdum skont il-mestier u mhuwiex żdingat. Qalu wkoll li l-ħaxix selvaġġ qalb is-siġar u d-dwieli huwa normali fix-xhur tax-xitwa, u dan jinħarat qabel iż-żbir tas-siġar u wara li dawn jarmu. Qalu wkoll li l-aċċess wiesgħa huwa bżonnjuż għall-bidwi biex jidħol bl-inġenji ħalli jkun jista' jaħdem ir-raba' aħjar. Finalment huma qalu li l-ħitan tas-sejjieħ li hemm fir-raba' huma fi stat tajjeb, u l-kamra li hemm fir-raba' qegħda fi stat tajjeb ukoll.

13. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, ir-rikorrent Mario Vassallo qal li minkejja li f'parti mill-għalqa nżergħet il-patata, din tħalliet bil-għatx. Ix-xhud qal li l-intimat qala' d-dwieli li kellu miżrugħin meta dawn kienu għadhom fl-aqwa tagħhom. Ikkonferma li d-dwieli jkollhom jinqalgħu u jinbidlu meta ma jibqgħux jipproduċu.

14. Carmelo Vassallo, waqt il-kontro-eżami li sarlu, ukoll qal li d-dwieli kellhom jinqalgħu mill-intimat għaliex dawn tħallew bil-għatx. Huwa kkonferma li jkun hemm żmien meta r-raba' jrid jistrieħ, u għalhekk jinżergħu l-qamħ u s-silla f'dak il-perijodu.

15. Joseph Vassallo, waqt il-kontro-eżami tiegħu qal li huwa għadda mill-akkwati tar-raba' dakinhar stess, u qal li ma kienx hemm ħaxix ħażin. Qal li l-għalqa kienet tidher li nħartet, u f'parti minnha hemm is-siġar, li uħud minnhom għadhom irqaq minħabba li l-intimat bidel xi siġar li kienu mietu. Dan ix-xhud qal li meta miet is-sid oriġinali tal-għalqa, u huwa ħallas it-taxxa tas-suċċessjoni flimkien mar-rikorrenti l-oħra, l-intimat kellu jitkellem magħhom. Qal li fl-aħħar erba' snin l-intimat qatt ma żabar id-dwieli, u kien għalhekk li dawn kellhom jinqalgħu. Qal ukoll li minkejja li l-intimat kien ħawwel il-patata u l-ful, huwa qatt ma qata' prodotti mill-għalqa. Qal li huwa jista' jikkonferma li l-patata ma nġabritx għaliex kien għadda minn ħdejn l-għalqa u raha mgħoddija bir-raddi, iżda ftit wara raha maqlugħa bis-sikka, iżda ma ra lil ħadd jiġbor il-patata mill-għalqa.

16. **Charmaine Tanti Camilleri**, bint l-intimat, fl-*affidavit* tagħha qalet li missierha nħakem minn marda serja, u għalhekk mhux f'pożizzjoni li jitkellem.

Qalet li missierha, li kellu pensjoni pjuttost baxxa, kien jiddependi mill-introjtu ta' dawn l-għelieqi għall-għajxien tiegħu. Ix-xhud ippreżentat dokumentazzjoni li turi l-introjtu li kellu missierha minn dan ir-raba' fis-snin 2017, 2018, 2019 u 2020, u qalet li fil-preżent ir-raba' qegħda tinħadem minnha u minn ħuha. Qalet ukoll li ħuha jiddependi fuq dan ir-raba' għall-introjtu tiegħu.

17. Għad-domandi li sarulha in kontro-eżami, ix-xhud qalet li hi u ħuha Etienne qegħdin jaħdmu dan ir-raba' huma, u li apparti dan ir-raba', missierha kellu raba' ieħor fl-inħawi tal-Provvidenza. Qalet li r-raba' li jinħadem minnhom huwa kollu bagħli. Qalet ukoll li missierha bilfors kellu jaħdem ir-raba' biex jgħin ruħhu, għaliex l-introjtu tiegħu minn sorsi oħra kien wieħed baxx. Qalet ukoll li missierha kien ibiegħ il-prodotti tiegħu. Ix-xhud ikkonfermat li meta l-uċuħ tar-raba' jimirdu, dawn ma jinġabrux għaliex ikun inutli li jintuża l-bexx fuqhom. B'riferiment għad-dwieli li kien hemm fir-raba', ix-xhud qalet li dawn kienu dwieli għall-produzzjoni, u wara ammont ta' snin ma setgħux jibqgħu jisaqqu u jagħtuhom il-fertilizzanti, għaliex il-produzzjoni tagħhom bdiet tbatti. Ix-xhud qalet li mhux minnu li d-dwieli mietu għaliex tħallew żdingati.

18. Il-Membri Tekniċi tal-Bord għamlu rapport supplimentari, fejn spjegaw li llum hawn mezzi kif il-ħaxix ħażin jiġi kkontrollat, jew billi jitħalla dejjem hemm u jiġi mqaċċat regolarment b'makkinarju apposta, jew inkella billi jinħarat regolarment b'mutur tar-romblu. Ġie kkonstatat ukoll li parti mir-għalqa kienet miżrugħa patata li għad trid tinqala', u li hija prassi normali li x-xitla tal-patata titħalla tinxef jew tinbexx b'kimika ħalli tinxef il-faxxina, u meta tinqala' l-patata ma tinbaraxx. Fil-parti konklussiva tar-rapport supplimentari tagħhom, il-Membri Tekniċi tal-Bord spjegaw li r-raba' kien miżmum fi stat tajjeb u kien

jinħadem skont il-mestier, filwaqt li qalu li mill-*aerial photos* ippreżentati għandu jirriżulta li r-raba' nżamm fi stat tajjeb tul is-snin.

Is-Sentenza Appellata

19. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-5 ta' Diċembru, 2022, il-Bord iddeċieda li r-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet imqajma mill-intimat għandhom jiġu akkolti, filwaqt li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**III. Ġurisprudenza***

Illi permezz ta' dan ir-Rikors, ir-rikorrenti qed jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja tal-art indikata fl-istess rikors, u r-ripreża tagħha għar-raġuni illi l-inkwilini għamlu ħsara fir-raba' mikrija, kif ukoll abbandunaw l-istess raba'.

L-Artikolu 4(2)(d) u (f) tal-Kap. 199 jistipola li talbiet simili għandhom jintlaqgħu jekk:

"(d) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju; jew ....
(f) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja jew diliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara, ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott tar-raba'."

Dwar l-artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, għandu jingħad li kif inhu stabbilit fil-ġurisprudenza, ħsara fil-ħitan li jdawru r-raba' mqabbla, tintitola lis-sid li jitlob it-terminazzjoni tal-kirja u r-ripreża tagħha. Infatti, ġie ribadit li "il-liġi hi severa ma' min jittraskura l-obbligu li jżomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni, il-ħitan tar-raba', għax hi konxja mill-importanza tagħhom, għall-preservazzjoni tal-ħamrija u bħala lqugħ għall-elementi. Timponi għal dan in-nuqqas, is-sanzjoni massima tal-evażjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu." *(Carmelo Aquilina vs Tereża Magro: 25.06.1996, iċċitata f'sentenza tal-Qorti tal-Appell, fil-kawża: Joseph Zerafa vs Toni Casha: 10.05.2006).*

U kif ikkonfermat il-Qorti tal-Appell fuq kwistjoni simili: "Jidher ċar li ma hemmx bżonn ta' ftehim espress sabiex l-inkwilin jieħu ħsieb l-istess ħitan tar-raba' ...". *(Qorti tal-Appell Inferjuri (Għawdex): Salvina Mercieca et vs Margaret Attard: 15.06.2011).*

Il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza tagħha tal-5 ta' April, 2012, fl-ismijiet, Francis Zammit Haber et vs Joseph Calleja spjegat li:

> "Ħsara fil-ħitan tas-sejjieħ hi waħda mir-raġunijiet li tintitola lis-sid sabiex jitlob il-permess tal-Bord biex ma jġeddix il-kirja (Joseph Zerafa vs Toni Casha deċiż fl-10 ta' Mejju, 2006 u Salvina Mercieca et vs Margaret Attard deċiża fil-15 ta' Ġunju, 2011 mill-Qorti tal-Appell). (Ara wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-każ Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella deċiża fil-15 ta' Lulju, 2009, fejn il-Qorti osservat ukoll li "... din il-Qorti tħoss li la darba l-ħitan tas-sejjieħ huma parti mir-raba' mqabbla l-obbligu ta' manutenzjoni hu li l-kerrej jieħu ħsieb il-ħaġa bħala bonus pater familias tapplika kemm għall-istess raba' u kemm għall-ħitan tal-istess.") F'dan ir-rigward issir ukoll referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża Louis Mifsud vs Maria Aquilina et deċiża fid-19 ta' Ottubru, 2011 li wkoll kien każ li wassal għall-iżgumbrament tal-inkwilin minħabba li ma ħax ħsieb il-ħitan. Hu stabbilit ukoll li għal dan l-obbligu m'hemmx ħtieġa ta' xi ftehim espress bejn is-sid u l-inkwilin. Billi għalhekk ġie konfermat li l-intimat naqas mid-dover tiegħu li jieħu ħsieb il-ħitan li jdawru r-raba' mqabbla għandu, u rriżulta li kien ilu żmien ma jagħmel it-tiswijiet meħtieġa fihom, hemm raġuni biżżejjed għaliex għandha tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti abbażi tal-artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 hawn fuq ċitat."

Dwar l-artikolu 4(2)(d) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, intqal f'Fortunata Callus vs Maria Farrugia, deċiża fl-20 ta' Ottubru, 2003, illi:

> "Għall-każ bħal dan tgħodd is-senjalazzjoni tal-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni fl-ismijiet "Markiż Joseph Scicluna – vs – Joseph Bezzina et", 6 ta' Ottubru, 1999:
>
> "Din il-Qorti tifhem li meta l-liġi titkellem dwar użu ta' raba' riedet tfisser illi r-raba' jkun maħdum skont is-sengħa biex jiġi utilizzat għall-produzzjoni tal-prodotti. Ma kinitx allura tifhem li r-raba' jkun qed jiġi użat jekk sempliċement kull tant żmien tintefa' ftit żerriegħa mħollija għall-elementi. Meta hekk jiġri wieħed ġustament seta' jsostni li r-raba' ma jkunx qed jiġi użat imma abbużat. Ir-ritratti esebiti, infatti, jippruvaw illi meta ttieħdu, fiż-żmien viċin meta nbdew il-preżenti proċeduri, seta' jiġi aċċertat, kif del resto aċċertaw ukoll il-periti tekniċi tal-Bord, illi r-raba' in kwistjoni kien żdingat u abbandunat u kien ilu hekk għal numru ta' snin."

Intqal ukoll f'Joseph Zerafa vs Toni Casha, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2006, mill-Qorti tal-Appell, illi r-raba' għandu jinħadem b'mod aċċettabbli, fis-sens li jkun qed jiġi sfruttat

għal skop agrikolu b'mod regolari, u mhux li jsir xi użu minnu għall-agrikoltura, u dan biss bħala paraventu għal skop prinċipali ieħor li għalih verament ikun qed jiġi utilizzat. (Vide wkoll Carmela Aquilina et vs Teresa Magro et, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ġunju, 1996).

IV. Evalwazzjoni fil-mertu

Ir-rikorrenti qed jinsistu għar-ripreża ta' din ir-raba', peress li qed isostnu li s-sitwazzjoni li kienet viġenti fil-mument meta ġiet intavolata l-kawża, kienet waħda ta' raba' li tħalla żdingat, u mhux ikkurat għal diversi snin. Ir-rikorrenti jistrieħu fuq l-affidavits ippreżentati minnhom stess. In sostenn ta' dak li xehdu fl-affidavit tagħhom, ir-rikorrenti għamlu referenza għal sett ta' ritratti, li ġew meħuda mil-legali tagħhom, u li ġew annessi man-nota tat-8 ta' Ottubru, 2019.

Ir-rikorrenti argumentaw ukoll, li dan il-Bord ma jistax jistrieħ fuq ir-rapporti tal-Membri Tekniċi, peress li kien biss waqt il-kawża, li l-konvenuti għamlu xogħlijiet fir-raba', bil-għan li l-membri tekniċi ma jsibux raba' żdingata, kif fil-fatt kienet. Ir-rikorrenti sostnew li mhijiex difiża, li l-intimat ipprova jsewwi n-nuqqasijiet tiegħu waqt is-smigħ ta' din il-kawża.

Dan il-Bord qies il-provi kollha li ġew esebiti, u kif ukoll ħa in konsiderazzjoni dak li rrelataw il-Membri Tekniċi tiegħu. Il-Bord innifsu aċċeda f'din l-għalqa, wara li saret talba appożita mir-rikorrenti, u għalhekk seta' jara b'għajnejh stess din l-għalqa in kwistjoni.

Dan il-Bord iqis li mill-provi prodotti, it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ebda mod ma ġew ippruvati, u lanqas ma jimmeritaw li jiġu milqugħa.

*Ibda biex, mill-*aerial photos *esebiti, b'mod partikolari OM1, OM2 u OM3, li kollha jirrigwardjaw perijodi ta' żmien qabel il-preżentata ta' din il-kawża, jirriżulta li r-raba' in kwistjoni, kien qed ikun maħdum b'mod regolari. Dana ġie wkoll ikkonstatat mill-Membri Tekniċi, fejn ir-rapport supplimentari tagħhom, għamlu referenza għall-*aerial photos *li ġew riprodotti f'SC1, u kkonkludew li dawn l-*aerial photos *jindikaw li r-raba' nżamm fi stat tajjeb tul is-snin.*

Dan il-Bord ħa in konsiderazzjoni, dak ikkonstatat mill-Membri Tekniċi fir-rapport tagħhom, u ċioe:

> "Fl-ewwel għalqa ... kien hemm xi 40 (erbgħin) siġra taż-żebbuġ ta' aktar minn 10 snin u 90 (disgħin) siġra tal-frott irqiq ... Il-parti l-kbira tal-frott irqiq għandu 'l fuq minn għaxar snin iżda hemm uħud minnhom għadhom żgħar ta' xi sentejn li jidher li tħawlu meta xi siġar oriġinali mietu. Hemm ukoll żewġ siġar tat-tin, naspla, banana, żewġ xitel tal-yukka u ftit rosemary ... It-tieni għalqa ... kienet xi żewġ terzi

> maħduma u miżrugħa patata, waqt li l-kumplament kienet siġar ... kien hemm xi 89 siġar tal-bajtar ta' San Ġwann (tin) u 5 siġar taż-żebbuġ. Kien hemm ukoll bajtar tax-xewk mal-ħajt ta' barra u ftit mal-kamra."

Din il-konstatazzjoni tikkonferma li dan ir-raba' baqa' dejjem jiġi kkurat, tant li hemm kwantità ta' siġar li għandhom iktar minn għaxar snin, li għadhom sal-lum il-ġurnata ħajjin u jagħtu l-frott.

Ir-rikorrenti ġibdu l-attenzjoni ta' dan il-Bord kemm-il darba, dwar il-fatt li f'parti minn dan ir-raba' kien hemm dwieli li tħalla żdingat bil-ħaxix ħażin, tant li imbagħad kellu jitneħħa. Skont ir-rikorrenti, dan tneħħa waqt l-istess kawża. Il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal dak li kkonstataw il-Membri Tekniċi tiegħu, fejn spjegaw li:

> "Ir-rikorrenti ġibed l-attenzjoni għall-fatt li fejn illum huwa maħdum u miżrugħ patata qabel kien dwieli u wera ritratt tad-dwieli mingħajr weraq (ifisser li meħud fix-xitwa għall-ħabta ta' Jannar Frar) u li allega kienu żdingati għax kellhom ħafna ħaxix ħażin. Ta' min jikkummenta li s-siġar tal-frott irqiq u d-dwieli, fix-xitwa jorqdu u jwaqqgħu l-weraq kollha u normalment il-ħaxix jitħalla jikber u jinħarat għall-ħabta ta' Jannar, Frar qabel ma jinżabru. Għaldaqstant, il-kumment tar-rikorrenti li d-dwieli u s-siġar kienu żdingati huwa infondat."

In oltre, dan il-Bord josserva li l-fatt li tneħħew id-dwieli, ma jfissirx b'daqshekk awtomatikament, li l-intimat ma kienx qed jieħu ħsieb l-istess dwieli. Dak li huwa rilevanti huwa, li wara li dawn id-dwieli tneħħew, ir-raba' xorta waħda ġiet maħduma bi prodott ieħor.

Dan il-Bord iqis għalhekk, li meta jevalwa dan kollu li ġie ppreżentat quddiemu, huwa għandu jistrieħ fuq dak konkluż u kkonstatat mill-Membri Tekniċi fis-sens li ma jirriżultax li din ir-raba' tħalliet żdingata, kif ukoll ma jirriżultax li kien hemm xi ħsarat fil-ħitan tas-sejjieħ, bil-konsegwenza li sejjer jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

DECIDE

Għar-raġunijiet hawn fuq sottomessi, dan il-Bord qiegħed jilqa' r-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat, filwaqt li qed jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, ħlief għal dawk l-ispejjeż relatati mas-sentenza in parte, *mogħtija fil-25 ta' Novembru, 2019, li ġia ġie deċiż li għandhom jiġu sopportati mill-intimat."*

L-Appell

20. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati b'din is-sentenza u ressqu appell minnha permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fl-20 ta' Diċembru, 2022, fejn talbu lil din il-Qorti jogħġobha tħassar u tirrevoka s-sentenza tal-5 ta' Diċembru, 2022, u tilqa' minflok it-talbiet tagħhom, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat li ma kinux deċiżi bis-sentenza parzjali mogħtija.

21. L-aggravju tal-appellanti jippernja madwar il-*punctum temporis.* Qalu li l-perijodu rilevanti f'dawn il-proċeduri huwa l-perijodu qabel ġie intavolat ir-rikors tagħhom, u li huwa dan il-mument li kellu jiġi skrutinizzat mill-Bord. Spjegaw li dak li ġara waqt il-mori tal-kawża m'għandu l-ebda rilevanza, u li serva biss biex fixkel il-provi tagħhom. L-appellanti ċċitaw l-artikolu 4(2)(d) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi li s-sid ikun jista' jirriprendi l-art jekk matul is-sentejn qabel id-data tat-terminazzjoni, l-art tkun tħalliet ma tinħadimx għal tal-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju. Qalu li għalhekk huwa ċar li l-eżami li kellu jagħmel il-Bord kellu jkun dwar l-istat tar-raba' qabel ma ġie intavolat ir-rikors tagħhom.

22. L-appellanti qalu li minn qari tas-sentenza għandu jirriżulta li l-Bord kien influwenzat mir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu, li min-naħa tagħhom anke ġġustifikaw l-iżdingar ta' partijiet mir-raba' waqt l-andament tal-proċeduri bħala ħaġa normali. Qalu li l-Bord kellu joqgħod mhux fuq l-istat tar-raba' kif kien waqt l-andament tal-kawża, iżda fuq l-istat tar-raba' qabel infetħet il-kawża. L-appellanti għamlu riferiment għax-xhieda ta' Mario Vassallo, li xehed li kien ilu jara dan ir-raba' żdingat għal madwar tliet snin, u qal li meta kellem lill-intimat dwar dan, l-intimat ma ċaħadx. L-appellanti għamlu riferiment għall-

affidavits ippreżentati minnhom, fejn ilkoll xehdu li kienu ilhom jaraw dan ir-raba' żdingat għal xi snin. Qalu li apparti x-xhieda tagħhom, huma esebew ukoll sensiela ta' ritratti li juru l-istat li tħalla fih dan ir-raba'. Qalu li minkejja li l-Bord ikkonstata li d-dwieli fil-fatt kienu tneħħew, u minflokhom inżera prodott ieħor, dan naqas milli jagħti importanza lill-fattur għaliex kienu tneħħew id-dwieli. Qalu li d-dwieli kienu mietu għaliex tħallew bil-għatx. L-appellanti qalu li l-Membri Teknići tal-Bord għamlu aċċess wara ammont sostanzjali ta' żmien minn meta huma fetħu dawn il-proċeduri. Qalu wkoll li l-intimat ma ressaq l-ebda prova sabiex jiġġustifika r-raġuni għalfejn id-dwieli tħallew imutu bl-għatx.

23. Finalment l-appellanti qalu li meta fi stadju avvanzat fil-kawża, huma vverbalizzaw li r-raba' tħalla żdingat u talbu li jsir aċċess, l-appellat, dakinhar stess, qabbad terzi persuni jaħdmu r-raba' sabiex meta sar l-aċċess, il-Membri Teknići sabuh maħdum u mhux żdingat, u din kienet prova ta' paraventu, għaliex minkejja li kien hemm xi prodott fl-art, dan ma kienx maħsud minkejja li kien wasal żmien il-ħsad.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

24. L-appellat wieġeb li l-aggravji tal-appellanti ma fihomx sostenn, u s-sentenza tal-Bord għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha, u dan għaliex il-Bord ħa konsiderazzjoni tal-provi kollha mressqa quddiemu, li kienu jinkludu evidenza mressqa mill-appellat li turi mhux biss li huwa rnexxielu jirkupra l-prodott, iżda li minnu huwa ġġenera introjtu finanzjarju kull sena, inkluż fit-tnax-il xahar konsekuttivi qabel ġew intavolati l-proċeduri odjerni. L-appellat qal li l-produzzjoni ta' provi dokumentarji li juru li l-bidwi jkun qala' l-għajxien tiegħu

mir-raba', hija l-aktar prova kredibbli li setgħet tinġieb min-naħa tiegħu. Qal li r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord jagħti wkoll kuntest fattwali tal-perijodu qabel ma nfetħet il-kawża kontra tiegħu, u li huwa ma jistrieħx biss fuq il-konstatazzjonijiet magħmula mill-Membri Tekniċi tal-Bord waqt l-aċċess tagħhom. Qal li l-Membri Tekniċi tal-Bord għamlu riferiment għall-*aerial photos* esebiti, li juru li dan ir-raba' kien jinħadem f'perijodi differenti ta' żmien, u li r-raba' baqa' dejjem jiġi kkurat, tant hu hekk li fir-raba' hemm siġar li għandhom aktar minn għaxar snin li għadhom ħajjin u li jagħtu l-frott. Qal li l-Membri Tekniċi taw spjegazzjoni għalfejn ir-raba' ma tħalla qatt żdingat, u l-Bord osserva wkoll li minkejja li kien hemm xi dwieli li tneħħew, b'daqshekk ma jfissirx li l-appellat ma kienx qiegħed jieħu ħsiebhom, u li dak li huwa rilevanti huwa li anki wara li tneħħew dawn id-dwieli, ir-raba' baqa' jinħadem bi prodott ieħor. Qal li għalhekk għandu jirriżulta li l-Bord ma ffukax biss fuq l-istat tar-raba' wara li kien intavolat ir-rikors promotur tar-rikorrenti hawnhekk l-appellanti, kif qegħdin jallegaw fir-rikors tal-appell tagħhom.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

25. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju tal-appellanti fid-dawl tal-osservazzjonijiet u l-konklużjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, filwaqt li tqis ukoll is-sottomissjonijiet tal-appellat kif ippreżentati fit-tweġiba tiegħu. L-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom qegħdin jgħidu li l-*puncto temporis* hawnhekk huwa sentejn qabel ma nfetħu l-proċeduri odjerni, u mhux dak li seta' ġara fil-mori tal-kawża. L-appellanti għamlu riferiment għax-xhieda ta' uħud mir-rikorrenti, li qalu li huma kienu qegħdin jaraw li r-raba' kien tħalla żdingat għal diversi snin, u meta kkonfrontaw lill-appellat b'dan, huwa ma

ċaħadx li r-raba' kien tħalla ma jinħadimx għal perijodu ta' żmien. L-appellanti qalu li l-Bord kien influwenzat mir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu, li min-naħa tagħhom ma setgħux jaraw l-istat li kienet fih dan ir-raba' qabel ġew istitwiti il-proċeduri odjerni. L-appellanti saħqu li l-appellat abbanduna dwieli li kien ħawwel fir-raba' snin qabel, u li dawn tħallew bil-għatx, tant hu hekk li l-appellat kellu jaqlagħhom qabel dawn immaturaw fil-produzzjoni. L-appellanti allegaw ukoll li l-appellat qabbad lil min jaħrat l-għalqa meta sar jaf li kien ser isir aċċess fih mill-Membri Tekniċi tal-Bord, u għalhekk meta sar l-aċċess, il-Membri Tekniċi ma kellhomx stampa reali ta' kif kienet is-sitwazzjoni fl-aħħar snin qabel ġew istitwiti l-proċeduri quddiem il-Bord.

26. Il-Qorti tirrileva li l-liġi tippermetti r-ripreża ta' sit agrikolu mis-sidien tiegħu f'każ li jirriżulta li fl-aħħar sentejn qabel it-terminazzjoni tal-qbiela, ir-raba' jitħalla ma jinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi, jew jekk matul l-imsemmija sentejn il-gabillott ikun abbanduna r-raba' u ħalla li ssir ħsara fil-ħitan tar-raba' jew fis-siġar tal-frott li jkun hemm fir-raba'. Għaldaqstant, il-Bord irid jiddetermina jekk huwiex minnu dak li qegħdin jallegaw l-appellanti, li l-appellat ħalla r-raba' żdingat u naqas milli jaħdmu għal diversi snin qabel ma huma fetħu dawn il-proċeduri. Il-Bord ħatar żewġ Membri Tekniċi sabiex jassistuh, li ħejjew żewġ rapporti separati dwar dak allegat mill-appellanti. Miż-żewġ rapporti rriżulta li r-raba' in kwistjoni qiegħed jinħadem skont il-mestier, u li mhux minnu li r-raba' tħalla abbandunat għal xi żmien, partikolarment għaliex fiż-żewġ għelieqi li jiffurmaw ir-raba' mqabbel lill-appellat mill-appellanti, hemm ammont ta' siġar tal-frott li għandhom aktar minn għaxar snin. Hemm ukoll siġar oħra żgħar li tħawlu biex jibdlu siġar li kienu mietu. Fl-

għelieqi nstabu wkoll prodotti bħal patata u ful, li jirriżulta li tħawlu minflok dwieli li kien hemm qabel fir-raba'.

27. Minbarra r-rapporti tal-Membri Tekniċi, il-Bord kellu quddiemu wkoll diversi *aerial photos* ippreżentati mill-uffiċjal tal-Awtorità tal-Ippjanar, meħuda f'perijodi ta' żmien differenti, li juru li r-raba' kien jinħadem u nżamm ikkultivat. Prova oġġettiva oħra li nġabet kienet fil-forma ta' dikjarazzjonijiet ta' qliegħ minn dan ir-raba', liema prova dokumentarja turi li l-appellat fil-fatt iġġenera introjtu mill-bejgħ tal-prodotti agrikoli li kien ikabbar f'dan ir-raba'. Fil-fatt bint l-appellat xehdet li missierha kien jaħdem dan ir-raba' biex jissupplimenta d-dħul tiegħu, filwaqt li fil-preżent dan ir-raba' qiegħed jinħadem minn ħuha, li għalih ir-raba' huwa l-uniku sors ta' dħul.

28. Quddiem dawn il-provi oġġettivi, il-Bord, u anki din il-Qorti, ma jistgħux jaċċettaw l-allegazzjonijiet li qegħdin isiru mill-appellanti fir-rikors tagħhom, għaliex dak allegat minnhom ma ġie ppruvat bl-ebda mod. Kuntrarjament għal dak li jgħidu l-appellanti, jirriżulta li r-raba' baqa' jinħadem kif juru kemm l-*aerial photos* esebiti, kif ukoll kif jindika r-rendikont tad-dħul ippreżentat mill-appellat jew minn uliedu. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-Membri Tekniċi tal-Bord kellhom risposta xjentifika għal uħud mill-allegazzjonijiet li saru mill-appellanti, u l-istess Membri Tekniċi tal-Bord, biex jevalwaw b'mod korrett l-allegazzjonijiet li saru mill-appellanti, saħansitra għamlu it-tieni aċċess fir-raba' fil-preżenza tal-Maġistrat li tippresjedi l-Bord. Din il-Qorti ma tkunx disposta li taċċetta rapport jew opinjoni teknika kuntrarjament għall-konvinzjoni tagħha, imma f'dan il-każ jirriżulta li kien hemm indizji oġġettivi li jxejnu l-allegazzjonijiet li qajmu l-

appellanti. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet għalhekk, il-Qorti qegħda tqis li l-aggravju tal-appellanti mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur