MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2006

Appell Civili Numru. 41/1981/1

Rosario Magri u John Mallia

vs.

Dottor Alfred Mifsud

Il-Qorti,

Rat ir-rikorsipprezentat fil-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba illi permezz tieghu r-rikorrenti, wara illi ppremettew illi huma jikru l-gardinetta f'H'Attard bl-access minn bieb numru 16, Zebbug Road (lill-intimat), bil-qbiela ta' Lm4 fis-sena pagabbli bis-sitt xhur b'lura u l-ewwel skadenza fil-11 ta' Novembru 1981; illi huma ghandhom bzonn l-istess gardinetta ghall-skopijiet ta' kostruzjoni ta' bini fuqha; talbu sabiex dak il-Bord joghgbu (i) jawtorizzahom jirriprendu l-pussess ta' l-istess gardinetta ma' l-iskadenza tal-11 ta' Novembru 1981; u (ii) jillikwida kwalunkwe kumpens li jista' jkun dovut lill-intimat skond il-ligi; bl-ispejjez kontra l-intimat;

Rat ir-risposta ta’ l-intimat illi permezz taghha ssottometta illi t-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet u provi li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni;

Rat is-sentenza tas-sbatax (17) ta’ Novembru, 2004 illi permezz taghha l-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri ta’ Raba (aktar ’il quddiem imsejjah ‘il-Bord’) iddecieda hekk:

“… jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzhom li jiehdu lura f’idejhom il-gardinetta f’H’Attard bl-access minn bieb numru 16, Triq Haz Zebbug, ghal ghan ta’ tkeccija jaghti xahar zmien m’illum.

“Jiffissa l-kumpens kif stabbilit mill-membri teknici ta’ dan il-Bord fl-ammont ta’ elf, mija u zewg liri Maltija li ghandhom jithallsu fi zmien xahar m’illum. Imhabba l-punti teknici involuti f’dan il-kaz, l-ispejjez, barra dawk digà decizi, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet”,

u dana wara illi kkonsidra hekk:

“1. Ir-rikors gie prezentat fil-15 ta’ Mejju 1981 aktar minn tieta u ghoxrin sena ilu u fih inqalghu l-intoppi kollha.

“2. Ir-rikorrenti qed isejsu t-talba taghhom fuq l-art 4(2)(b) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta’ Malta: Is-sid jista’ jiehu lura l-pussess ta’ xi raba jekk:

‘jehtieg ir-raba, basta ma jkunx raba saqwi, ghall-kostruzzjoni fuqu ta’ bini ghal skopijiet ta’ residenza, negozju jew industrijali’

“3. L-intimate [*sic*] qed jeccepixxi li l-permessi tal-bini gew miksuba wara dikjarazzjoni falza *vis-à-vis* is-sigar tac-*cypress* li hemm fil-fond u t-tieni nett li r-raba huwa saqwi. Ma hemm l-ebda kontestazzjoni ohra.

“4. Jirrizulta mill-atti li l-permess inghata fid-19 ta’ Dicembru 2002 wara appell (qabel kien hareg permess fol 8, gie mgedded, fol 137 u 167, michud, fol 193) u fih jissemmew is-sigar tac-citru (fol 249).

'*The citrus trees shall be removed under the supervision of the Agricultural Department and shall if possible be planted at such site as the Agricultural Department shall establish*'

"'Id-dikjarazzjoni falza' hija hlieqa li inghatat '*in extremis*' u hi ghal kollox vessatorja. Ir-rikorrenti ippruvaw il-htiega taghhom u qeghdin *in regola*.

"5. Dwar x'inhu saqwi l-ligi ma taghti l-ebda tifsira. Fid-dibattitu parl[a]mentari l-Onor J. Micallef Stafrace kien qal:

'Mill-*punto di vista* tekniku qed niehu pjacir li l-Gvern ma pprova jaghmel xejn definizzjoni ta' x'inhi u mhix raba' saqwi, imma halla bil-Malti l-kliem 'raba saqwi' u bl-Ingliz '*irrigable land*' u nahseb li din ahjar milli '*irrigable*'. Irrid nghid issa illi l-Gvern ma p[p]rovaw jaghmel definizzjoni ghaliex kien jidhol f'labirint li ma kien jispicca qatt. Il-kelma '*irrigable*' hi infelici hafna'. (Dibattitu tal-Kamra tad-Deputati - It-Tieni Parlament, L-Ewwel Sessjoni, Seduta Nru. 57, P. 5275-5276)

"Il-kelma '*irrigable*' minkejja hafna rieda tajba la tbiddlet dakinhar u lanqas wara, minkejja li l-Gvern u l-Oppozizzjoni xtaqu jsibu kelma ahjar.

"6. Il-gudikant irid ihares lejn it-totalità ta' <u>dan</u> ir-raba li trid tigi ikkunsidrata din il-kwalità (ta' saqwi). Dan mhux biss johrog mid-dicitura tal-ligi imma jidher ukoll li mhuwiex irragonevoli ghax, kieku ma kienx hekk, kull fejn hemm naqra ta' bir hemm dejjem frazzjoni, zghira kemm hi zghira, li tkun saqwija u li kieku l-argument tal-appellati kien iregi, tratta u testendi l-protezzjoni tal-ligi ghall-intier, tkun kemm tkun. (*Sammut et vs Cassar noe*, 22/11/1971, App. Civ.)

"7. 'Tezisti art li ghandha provvista naturali ta' ilma u tezisti art ohra agrikola li ma ghandhiex provvista naturali ta' ilma fiha imma l-bidwi ikkrea ghaliha sistema ta' irrigazzjoni li ghal fini ta' kultivazzjoni ma tagharafiex minn ta' qabilha u l-bidwi l-istess jista' jzommha msoqqija is-

sena kollha. Din l-ahhar kwalità ta' art agrikola hija kompriza fit-terminu raba' saqwi u dan partikolarment mhux biss ghax hija msoqqija s-sena kollha izda anki ghax kieku l-legislatur ried jillimita l-protezzjoni tal-ligi ghall-art bi provvista naturali ta' ilma biss seta jaghmel dan bl-akbar faciltà billi jiddefinixxi raba' saqwi bhala dak li fih ilma gieri jew bi kwalifiki simili. *Invece* mhux biss ma ghamilx tali restrizzjoni izda ma ik[k]rea ebda definizzjoni u halla fid-deskrezzjoni tal-gudikant jistabilixxi f'kull kaz jekk art partikolari ghandiex provvista ta' ilma u sistema ta' irrigazzjoni tali li tista' tissaqqa s-sena kollha indipendentement mis-shana u siccità li jikkaraterizzaw il-klima taghna ghal bosta xhur fis-sena' (*Attard vs Mercieca*, App. Civ. 09/01/1984; ara wkoll *Vassallo et vs Pace*, App. Civ. 24/10/1984; *Fenech vs Degiorgio et*, App. 25/06/1995)

"8 In re *Micallef vs Camilleri* (18/10/1991 App. Civ) intqal li l-kelma saqwi ghandha tigi mfissra 'kif normalment jifmuha l-bdiewa u cioè qasam, ghalqa, li tista' tissaqqa perjodikament fix-xhur niexfa u twal tas-sena taghna b'mod li tkun tista' tipproduci ucuh li m'humiex, u ma jiddependux, mix-xita u ghal wicc wiehed, ghat-tirgha li art koltivata kif imiss, tippermetti, fil-bidu tas-sajf. Biex dan ikun possibli, fil-gzejjer taghna, l-ilma jrid jigi ppreservat fi bjar u gwiebi, li jintlew minn spieri imhaffrin fil-fond ta' l-art minn fejn jittella l-ilma. Huma rari l-oqsma li huma msoqqija minn ghejjun li jizbukkaw fil-wicc. Hemm imbaghad bjar u gwiebi li jintlew b'ilma tax-xita u dawn ukoll jirrendu qasam saqwi jekk però l-ilma li jigbru jkun ta' kwalità tali li jippermetti tisqija perjodika fin-nixfa, jew ghalmenu, tisqija regolari li tevita in-nixfa'.

"9 Ghall-precizzjoni ghandu jinghad li 'ftit li xejn jiswa guridikament … is-sinjifikat lessiku moghti f'dizzjunarju tal-Malti …' (*Baldacchino vs Camilleri et*, 01/07/1997 App. mill-Bord).

"10. 'Biex wiehed jasal ghall-konkluzjoni jekk raba hux saqwi jew le, wiehed kellu jezamina u jzomm quddiem ghajnejh <u>il-mument meta saret il-kirja</u> u mhux il-mument meta tintalab ir-ripreza tal-fond. Dan ghaliex hu f'dak il-

mument li tigi stabbilita n-natura tal-fond oggett tal-lokazzjoni li l-partijiet ikunu konxji taghha u jikkuntrattaw dwarha. F'dan il-kuntest mhux biss hi importanti l-kunsiderazzjoni tas-sors tal-ilma u tal-mezzi tal-hazna tieghu imma ukoll ir-relattività bejn il-kapacità tal-ilma mahzun mal-estenzjoni tar-raba. Dan ghaliex spiss tul il-kirja l-estensjoni tar-raba tonqos … l-espropjazjoni jew … rilaxx jew rinunzja u din id-differenza fil-kejl taf tkun determinanti fl-apprezzament ta' jekk raba kellux jigi konsidrat saqwi jew le … Il-mument ta' tali apprezzament ghandu jkun *ex tunc* meta saret il-ki[r]ja u mhux *ex nunc* meta saret it-talba ghar-ripreza' (*Ebejer vs Sciberras et*, 26/3/1996).

"11. 'Raba saqwi hu dak ir-raba li jkollu fuq il-post hazna ta' ilma u li jkun attrezzat b'sistema permanenti ta' tisqija, cioè b'sistema permanenti ta' irrigazzjoni kontinwa intiza sabiex jitkabbar il-prodott is-sena kollha inkluz ix-xhur tas-sajf. Ghal dan l-iskop gie kalkulat illi kull tomna raba' tinhtieg mhux anqas minn mitejn elf (200,000) gallun ilma fis-sena. Gie ritenut ukoll illi l-mod kif issir il-hazna tal-ilma mhux bilfors ghandu jkun naturali, izda jista' jkun jiddependi mill-volontà u mix-xoghol tal-bidwi. Sabiex raba' jkun saqwi ghalhekk hu essenzjali li jkun hemm hazna permanenti ta' ilma u li tali hazna hi bizzejjed sabiex tisupplixxi r-raba kollu s-sena kollha.' (*Fenech vs Degiorgio*, B.D.K.K.R., 29/10/1993, konfermata fl-Appell fil-25 ta' Gunju 1996).

"12. Biex izomm raba saqwi f'Malta trid ma' xi 24 pulzier ilma barra x-xita tas-sena, biex wiehed isaqqi tomna raba jkollu bzonn ta' 150,000 gallun ilma.' (*Sammut et vs Cassar noe* fuq imsemmija). Sentenzi ohra jsemmu 200,000 gallun f'sena (*Galea vs* Fenech fuq imsemmija, *Vassallo vs Pace*, *Attard et vs Mercieca* digà msemmija, *Formosa et vs Camilleri*, App. 14/6/1996, *Baldacchino vs Camilleri* App. mill-Bord, 10/07/1997, *Cutajar vs Camilleri*, App. mill-Bord 01/07/1997, *Cremona vs Camilleri*, App. mill-Bord 01/07/1997).

"13. Mehudin in konsiderazzjoni l-bicca art espropjata meta digà l-gnien kien f'idejn l-intimat (150 m.k.) u dak li

fadallu (682 m.k.) jigifieri b'kollox 832 m.k. (1124 metru kwadru jaghmlu tomna), hemm ilma aktar mill-htiega (tinhadem bir-rata ta' 6.25 gallun kull pied kwadru jew 220 kull metru kwadru [fit-test manuskritt tas-sentenza hemm il-kelma 'kubu']). Fl-inhawi hemm jew ahjar kien hemm raba saqwi imma l-bdiewa b'raba saqwi ma jifhmux gonna fejn ghal snin dejjem kien hemm principalment sigar tac-citru li jistghu jitqiesu perenni. Gonna bhal f'dan il-kaz huma raba imma ma jistax jinghad li huma 'saqwi', kelma marbuta mal-prodotti tal-haxix u tan-newb (*rotation of crops*). Kelma marbuta ma' prodotti li jehtiegu il-hin kollu l-ilma li jsaqqihom u jaghatihom il-hajja. Sigar tac-citru jissaqqu f'Gunju, Lulju, Awissu u Settembru biss. F'din il-kawza intilef hafna zmien (hafna minnu htija ta' l-intimat li meta waslet l-ahhar seduta fettillu jitlob li jressaq provi ohra, ukoll). L-intimat stqarr li r-raba hu registrat imma ma qalx x'inhu. Aktarx, skond dak li qabel kien id-Dipartiment tal-Biedja hu mnizzel bhala 'nofs saqwi' li skond il-ligi ma jigix saqwi."

Rat ir-rikors ta' appell ta' l-intimat illi permezz tieghu, ghar-ragunijiet fih esposti, talab illi din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u tichad it-talba rikorrenti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati;

Rat ir-risposta ta' l-appellati illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbu hekk:

"… li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad l-appell interpost u konsegwentement, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, u tilqa' t-talbiet tal-esponenti u tordna l-izgumbrament tal-konvenut [*sic*] fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhu prefiss taht dawk il-proveddimenti xierqa u opportuni skond il-ligi; bl-ispejjez";

Trattat l-appell;

Ezaminat l-atti tal-process;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji ta' l-intimat appellant kontra s-sentenza appellata huma s-segwenti:

1. Fi kliem ir-rikors ta' appell (fol. 323):

"Il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba qal li d-dikjarazzjoni li l-appellati kienu ghamlu dikjarazzjoni falza biex jottienu l-ewwel zewg permessi tal-bini fuq il-fond *de quo*, kienet '[h]lieqa' u inghatat '*in extremis*' u ghal kollox vessatorja (ara paragrafu 4 tad-Decizjoni). Izda huwa fatt ippruvat li l-appellati ghamlu dikjarazzjoni falza li ma kienux ser jeqirdu sigar fil-fond *de quo*";

2. Ukoll fi kliem ir-rikors ta' appell (fol. 323):
"Il-Bord ma jidhirx li ha konjizjoni tac-certifikati teknici esebiti mill-appellanti li kollha ddikjaraw li l-fond *de quo* kien gnien saqwi";

3. Dejjem fi kliem ir-rikors ta' appell (fol. 324):

"Il-Bord enuncja principju li bir-rispett kollu ghandu jinghad, huwa zbaljat. Il-Bord ddikjara li gnien ghall-koltivazzjoni tas-sigar tal-frott ma jikkwalifikax bhala saqwi, ghaliex saqwi jimplika l-produzzjoni tal-hxejjex u '*rotation of crops*'";

Ikkunsidrat:

Ma hemmx wisq x'jinghad dwar l-ewwel (1) aggravju. Fil-fehma ta' din il-Qorti mhux mehtieg illi jigi determinat jekk xi darba ir-rikorrenti ghamlux xi dikjarazzjoni falza rigwardanti l-qerda *o meno* ta' sigar fil-fond *de quo* jew jekk is-sottomissjoni relativa ta' l-intimat saritx *in extremis* jew hijiex vessatorja. Dana ghaliex ma hemm ebda dubbju illi meta inhargu il-permessi ghall-bini in kwistjoni illi hemm riferenza ghalihom fil-paragrafu enumerat erbgha (4) tas-sentenza appellata, l-awtorità illi rrilaxxjat l-istess permessi kienet konxja mill-ezistenza ta' tali sigar tant illi, fost il-kundizzjonijiet marbuta mal-hrug ta' dawn il-

permessi, hemm dik illi ccita l-Bord fl-imsemmi paragrafu 4 tas-sentenza appellata, u cioè:

"*The citrus trees shall be removed under the supervision of the Agricultural Department and shall if possible be planted at such site as the Agricultural Department shall establish*" (ara kundizzjoni numru 2, fol. 249);

Ikkunsidrat:

Illi, kwantu ghat-tieni (2) aggravju, l-ewwel haga illi ghandha tinghad hija illi, ghar-rigward ta' dawk illi l-appellant isejjah 'certifikati teknici' u illi dwarhom jilmenta illi 'Il-Bord ma jidhirx li ha konjizjoni', safejn tista' tikkonstata dina l-Qorti, fl-atti processwali hemm 'certifikat tekniku' wiehed biss illi l-kontenut tieghu gie konfermat bil-gurament minn min irilaxxjah u illi, konsegwentement, il-Bord seta' jiehu konjizjoni tieghu. Dan huwa dak illi jinsab a fol. 283 u 284, illi gie konfermat bil-gurament fl-ghoxrin (20) ta' Jannar, 2004 u huwa kopja tad-dokument markat AM2 (fol. 275-6). Ma jistax jinghad illi sabiex irrediga s-sentenza appellata il-Bord ma hax konjizjoni ta' l-imsemmi dokument a fol. 283 u 284. Dak illi jista' jinghad huwa illi mill-kontenut tas-sentenza appellata jirrizulta illi l-Bord ma dehrlux illi permezz ta' l-istess dokument saret il-prova illi l-gnien in kwistjoni huwa saqwi *ai termini* tal-Kap. 199 u tal-gurisprudenza relativa. Kien ghalhekk illi dan id-dokument ma jissemmiex specifikatament fis-sentenza appellata; dan bir-ragun ghaliex din il-Qorti fliet l-istess dokument u hija konvinta illi fih ma gietx kwantifikata il-kapacità annwali ta' hazna ta' ilma tal-fond *de quo*;

Huwa kwazi superfluwu illi jinghad illi, la darba kien l-intimat illi allega illi l-gnien in kwistjoni kien saqwi, kien jispetta lilu illi jaghmel il-prova relativa. Fil-fehma ta' dina l-Qorti l-intimat ma rnexxilux jaghmel tali prova;

Ghar-ragunijiet hawn moghtija, it-tieni (2) aggravju qed jigi respint;

Ikkunsidrat:

La darba, kif ghadu kemm inghad, l-intimat ma rnexxilux jipprova illi l-gnien in kwistjoni huwa saqwi, ghall-finijiet tad-determinazzjoni ta’ dan l-appell, ma hemmx lok ghall-konsiderazzjoni tat-tielet (3) aggravju. *Ciononostante*, dina l-Qorti trid taghmilha cara illi hija ma taqbilx ma’ dak illi jinghad fil-paragrafu enumerat tlettax (13) tas-sentenza appellata fis-sens illi gonna bhal dak in kwistjoni - illi fihom principalment hemm sigar tac-citru - qatt ma jkun jista’ jinghad dwarhom illi huma raba’ saqwi ghall-finijiet tal-Kap. 199;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad l-appell ta’ l-intimat appellant u billi tikkonferma s-sentenza appellata b’dan illi t-termini stabbiliti ghall-fini ta’ l-izgumbrament u ghall-hlas tal-kumpens ghandhom jibdew jiddekorru mill-lum;

Tordna illi l-ispejjez ta’ din l-istanza jigu sopportati kollha mill-intimat appellant.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------