MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Rikors Numru. 30/1998/1

George Sladden

vs

Salvu Demanuele

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti huwa proprjetarju ta’ ghalqa maghrufa bhala “Tal-Patrijarka”, tal-kontrada tax-Xewk, San Anard, limiti ta’ Haz-Zabbar, liema ghalqa hija mikrija lill-intimat bil-kera ta’ erba’ liri Maltin (Lm4) fis-sena li tithallas kull sena b’lura fl-14 t’Awissu, l-ewwel skadenza fl-14 t’Awissu 1998;

Illi l-intimat jahdem ir-raba’ ‘part-time’ in kwantu jahdem ‘full-time’ mad-Dockyard;

Illi l-esponenti rrid ir-raba' lura ghal skopijiet agrikoli personali tieghu, in kwantu jrid jahdem ir-raba' huwa stess, u dan ghal perjodu indefinit, liema perjodu jaccedi minimament l-erba' snin;

Illi ghalkemm l-esponenti interpella lill-intimat sabiex jivvaka r-raba in kwsitjoni, dan baqa' inadempjenti;

Illi bhala raguni ohra ghat-terminazzjoni tal-qbiela prezenti u zgumbrar tar-raba' l-htiega almenu in parti in forza ta' hrug tal-permessi tal-bini fuq …. [kawzali mizjuda b'digriet tal-14.7.02];

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizza lill-esponenti jirriprendi l-pussess tar-raba' fuq deskritt, fit-terminazzjoni tal-qbiela prezenti, tillikwida kull kumpens dovut okkorrendo li talvolta jkun dovut lill-intimat, biex fi zmien qasir u perentorju jizgombra mill-imsemmija raba' u jhalliha libera favur l-esponent;

Ra r-risposta tal-intimat:

Illi t-talba ghar-ripreza tal-ghalqa maghrufa bhala "Tal-Patrijarka", fil-kontrada tax-Xewk limiti ta' Haz-Zabbar hi infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjes peress illi l-esponenti li hu registrat bhala bidwi 'part-time' mad-Dipartiment tal-Agirkoltura u Sajd (bin-numru tar-registrazzjoni 16484) ghandu bzonn l-imsemmi raba' ghalih u ghall-familja tieghu fis-sens li jrid jkompli jahdem hu stess l-imsemmi raba', kif ilu jaghmel ghal bosta snin;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Ra wkoll ir-risposta ulterjuri tal-intimat ghaz-zieda tal-kawzali awtorizzata fl-14.7.02:

Illi din it-talba ghandha tigi michuda stante li saret bi ksur ta' l-artikolu 4(1) tal-Kap 199 li jipprovdi li meta sid il-kera

jkun irid jiehu lura l-pussess ta’ xi raba, tali talba issir mhux biss aktar tard minn tlett xhur qabel id=data li fiha taghlaq il-kirja, li certament mhux il-kaz prezenti;
Illi ghalhekk tali talba qed issir tardivament u cioe ferm wara li ghalqet il-qbiela tar-raba in kwistjoni;

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba ghandha tkun michuda stante li l-premess hareg sabiex irabbi l-fniek u mhux ghall-iskop imsemmi fl-artikolu 4(2)(b) tal-Kap 199. Difatti r-rikorrenti jahdem full-time instructor mal-Gvern u jaghmel xoghol part-time ta’ bennej, jaghmel faccati fuq il-fil;

Illi inoltre u bla pregudizzju ghall-premess, anke kieku kellha din il-Qorti tilqa’ t-talba tar-rikorrenti, din ghandha tkun limitata ghal dik il-parti koperta mill-premess u mhux ghall-ghalqa kollha;

Salv risposti ulterjuri;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi din hija sentenza fil-mertu wara li l-Bord diversament presedut kien ddispona mill-eccezzjoni preliminari tal-intimat dwar in-nullita’ tal-kawzali mizjuda kwantu diretta ghar-ripreza tar-raba’ fuq htiega tieghu wara l-hrug tal-permessi tal-bini. Dik is-sentenza inghatat fil-21 ta’ Frar 2005 (fol 60 u 61) u ghalhekk ma ghad hemm l-ebda ostakolu ghall-prolazzjoni tad-decizjoni fuq il-mertu;

Ir-rikorreni adixxa lil dan il-Bord b’talba ghar-ripreza tar-raba b’zewg kawzali. In primis, huwa jghid illi jehtieg ir-raba kollu sabiex jahdmu hu stess u tali talba hija identifikata fl-artikolu 4(2) (a) tal-Kap 199. Fil-mori tal-kawza r-rikorrenti zied jippremetti illi huwa jehtieg ir-raba’ kollu jew in parti wara hrug ta’ permess tal-bini fuq parti mill-ghalqa u ghalhekk qed jinftiehem illi din it-talba qed issir skond dak ravvizat fl-artikolu 4(2) (b) tal-istess kap;

Kwantu l-ewwel kawzali, l-artikolu 4(2)(a) Kap 199 jikkonsentixxi r-ripreza tar-raba' mis-sid meta dan jehtiegu biex jintuza minnu personalment jew minn membri tal-familja tieghu ghal skopijiet agrikoli. Primarjament u ghall-ahjar intendiment, dan il-Bord iqis illi t-tieni kawzali hija indipendenti u mhux komplimentari ghall-ewwel wahda ghaliex il-permess ottenut huwa wiehed ghal-bini ta' struttura ghat-trobbija tal-fniek u tali produzzjoni mhix meqjusa bhala "skop agrikolu" kif ravvizat fl-artikolu 4(2)(a). Ir-rikorrenti ghalhekk ma jistghax jipprova l-htiega tieghu billi jghid illi issa inhariglu permess ghall-bini ta' struttura li fiha jista' jrabbi l-fniek ghaliex dik l-impriza mhix meqjusa bhala wahda agrarja. Ara in rigward s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Victor Licari noe vs Joseph Mary Sammut** tat-12.2.1992 fejn kien ritenut illi l-kelma "raba" ghandha sens ristrett hafna u hija marbuta mal-produzzjoni agrikola u teskludi raba' mqabbla ghat-trobbija tal-annimali. Fil-kawza **Markiz Joseph Scicluna vs Joseph Bezzina et** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-6 t'Ottubru 1999, inghad illi *meta l-ligi titkellem dwar l-uzu tar-raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodott*. Huwa f'dan is-sens illi dan il-Bord qed jezamina t-talba tar-rikorrenti fuq l-ewwel kawzali bazata fuq il-htiega tieghu biex juza l-art ghal skopijiet agrikoli 'l hinn mill-htiega tieghu biex juzaha ghat-trobbija tal-fniek, liema kawzali ser tkun konsiderata fuq kap separat;

Huwa pacifikament akkolt fil-gurisprudenza in materja illi f'talba bhal dik in dizamina, l-Bord jehtieg li jsegwi procedura partikolari sabiex jasal ghad-decizzjoni tieghu. Fil-kawza **Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele App 12/1993 deciz 3/11/2004**, l-Qorti rriteniet hekk:

Jinsab spjegat fis-sentenza fl-ismijiet "**Jane armla minn John Mary Calleja *et* -vs- Francesco Calleja *et***", Appell, 6 ta' Ottubru 2000, illi skond it-test tal-ligi fuq riprodott, "liter procedurali li kellu allura jigi segwit mill-Bord kien is-segwenti:-

“(a) Il-Bord kellu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba kien jehtiegu biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja. Din il-prova kellha ssir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera;

“(b) Il-kerrej kellu mbaghad jipprova li r-raba in kwistjoni kien fonti importanti ta’ l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu;

“(c) Jekk dan l-element jigi sodisfacentement pruvat mill-kerrej, il-Bord kellu jikkonduci l-ezami komparattiv li l-ligi tesigi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh.”;

Illi qabel ma jkunu ezaminati l-fatti fis-sekwenza appena elenkata, opportunement qed tkun riprodotta dik id-disposizzjoni tal-ligi regolanti t-talba tar-rikorrenti. L-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199 jipprovdi illi :

Il-Bord jilqa’ r-rikors ta’ sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li jehtieg ir-raba’ biex jigi wzat **ghal skopijiet agrikoli** minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment ghal perjodu ta’ mhux anqas minn erba’ snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni.[sottolinear u enfasi tal-Bord];

L-ezami li ser jissokkta ghalhekk huwa sabiex il-Bord ikun sodisfatt illi sid il-kera verament jehtieg dan ir-raba sabiex ikun uzat minnu jew mill-familja tieghu ghal skopijiet agrikoli. Ir-rikorrenti xehed illi huwa xtara dan ir-raba fl-1996 gia mikri lill-intimat u jghid li ghandu bzonn l-istess raba’ ghalih u ghal ibnu li jinsab bla xoghol. Bin ir-rikorrenti qatt ma xehed biex jikkonferma l-htiega tieghu kif allegat minn missieru r-rikorrenti. Issa meta l-ligi tghid li s-sid ikun jehtieg ir-raba’ din l-htiega hija kwalifikata fis-sens illi l-uzu li ghandu jsir mir-raba, jekk jinghata lura lis-sid, huwa **ghal skopijiet agikoli**. Stabbilit dan, ma jistghax ma jkunx menzjonat illi biz-zieda fil-kawzali tieghu, r-rikorrenti wera bic-car li mhux minnu li huwa jehtieg dan ir-raba’ ghall-skopijiet agrikoli. Din il-kawzali kellha effett nociv fuq l-ewwel raguni minnu vantata ghaliex kif gia inghad, t-trobbija tal-animali u bini appozitu

ma jistghux ikunu konsederati bhala skopijiet agrikoli. Ir-rikorrenti kien jehtieglu jipprova b'mod univoku li kellu bzonn ta' dan ir-raba' ghal skopijiet agrikoli u minflok li ghamel dan, talab zieda fil-kawzali li biha jghid li ghandu bzonn ir-raba' wara li inhareg permess ghall-bini fuq parti minnu u dan minghajr ma jghid kemm mir-raba' hu kolpit bil-permess. Jemergi mix-xhieda prodotta mill-intimat illi l-permess tal-bini ikopri cirka 1000 metru kwadru bhala strutturi minn kumpless ta' raba' ta' 5000 metru kwadru izda l-permess huwa fuq ir-raba' kollu. Ir-rikorrenti mkien ma jghid x'uzu ser jaghmel minn dan ir-raba hlief ghad-dikjarazzjoni generika li ghandu bzonnu ghalih u ghal ibnu li ma ghandux xoghol. Dan ma jwassalx ghal konvicment li ghandu bhala konsegwenza l-izgomberu tal-inkwilin u ghalhekk kull konsiderazzjoni ulterjuri fir-rigward ta' l-ewwel kawzali tkun inutili u ghal dawn il-motivi qed tkun michuda t-talba bazata fuq l-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199;

It-tieni kawzali hija msejsa fuq dak ravvizat fl-artikolu 4(2)(b) tal-Kap 199 li jipprovdi hekk:

Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li jehtieg ir-raba', basta ma jkunx raba saqwi, ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghall-skopijiet ta' residenza, negozju jew industrjali.

Kif gia osservat, din il-kawzali zdiedet wara li kien intavolat ir-rikors promutur u dan ghaliex il-permess relevanti ghal-bini tal-istrutturi necessarji inhareg f'Novembru tas-sena 1999 (ara dokument a fol 42). Dan fih inniffsu gia jipprezenta ostakolu ghaliex kif ritenut fil-gurisprudenza, meta sid ir-raba jkun jehtiegu ghall-skopijiet ta' zvilupp, huwa ghandu jottjeni *a full development permit* qabel biss jintavola l-kawza. Qed issir referenza ghall-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fis-26 t'April, 2002 fl-ismijiet **Alfred Manduca et vs Philip Vella et** kif ukoll dik fl-ismijiet **Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs Emanuel Galea** tal-4 ta' Mejju 2005. Dan l-insenjament kien temprat maz-zmien. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Olive Gardens Investments Limited et vs Clement Schebmri et** tas—27 ta' Novembru 1998 l-Qorti trattat *in extensio* dan il-punt

u traccat ukoll il-gurisprudenza in rigward u rriteniet *inter alia* illi *Full Development permit jissodisfa r-rekwizit ta' bzonn indikat mil-ligi u fil-fatt il-ligi ma tistipula xejn aktar mill-prova tal-htiega tal-bazonn tas-sid ghall-istess raba' ghall-iskop ta' kostruzzjoni.* F'din id-decizzjoni insibu ukoll tempramant tal-htiega li l-permess ikun ottenut qabel ma tkun promossa t-talba tas-sid u dan fuq il-principju ta' *jus superveniens* basta li f'xi hin matul il-proceduri ikun inhareg il-permess relattiv. F'dik il-kawza il-permess fil-fatt inhareg wara li kien intavolat ir-rikors promutur. Il-permess li ottjena r-rikorrenti fil-kawza odjerna huwa fil-fatt *full development permit* li inhareg wara li kien intavolat ir-rikors promutur. Izda anke jekk *gratia argomenti* dan l-aspett krucjali assodat fill-gurisprudenza ikun momentanjament mqieghed tra parentesi, jehtieg li ssir konsiderazzjoni dwar l-fatt illi fil-mori tal-kawza, dan ir-raba' sar saqwi, liema fatt jinnega kull aspettativa ta' ripreza bazata fuq l-artikolu 4(2)(b);

Xhud rapprezentant tad-Dipartiment tal-Agrikoltura ddikjarat (fol 65) illi dan ir-raba kien registrat bhala saqwi mit-22 ta' Novembru tas-sena 2004, jigifieri ferm wara li kien intavolat ir-rikors promutur. Jemergi mill-provi mressqa illi ghal din l-informazzjoni, d-dipartiment jiddependi fuq l-informazzjoni fornita lilu mill-partijiet. Ir-raguni moghtija lid-dipartiment ghaliex dan ir-raba' issa sar saqwi kienet li huwa msoqqi mill-ilma tal-impjant ta' Sant'Antnin. Ir-rapprezentant kienet cara fi kliemha meta qalet li jekk jieqaf is-sors ta' dan l-ilma, allura r-raba' ma jistghax jibqa jidher bhala saqwi. Il-periti membri tal-Bord ikkonfermaw illi f'dan ir-raba hemm ghaddej il-mains tal-ilma tal-impjant ghat-tisfija ta' Sant'Antnin kif ukoll illi hemm prezenti vaska tal-ilma ta' cirka 7.62 metru b'9.14 metru. L-intimat jikkontendi li dan ir-raba minn dejjem kien saqwi ghaliex qabel ma kkomunika mal-ilma tal-impjant ta' Sant'Antnin kien igib l-ilma bil-*bowser*. Huwa esebixxa dikjarazzjoni mahruga mid-Dipartiment tal-Agrikoltura li tghid li dan ir-raba ilu jissaqqa bl-ilma tal-impjant ta' Sant'Antnin sa mill-1984;

Ir-rikorrenti ma ressaq ebda kontestazzjoni dwar il-konverzjoni tar-raba' minn wiehed baghli ghal saqwi. Fil-

kawza deciza mill-**Qorti tal-Appell fl-ismijiet Monica Caruana et vs Joseph Borg et 24/11/2003** l-istess Qorti irriteniet illi l-frazi “raba saqwi” ghandha tinftiehem kif normalment jifhmuha l-bdiewa, u cioe, qasam, ghalqa, li tista’ tissaqqa perjodikament fix-xhur niexfa u twal tas-sena taghna b’mod li tkun tista’ tipproduci ucuh li mhumiex, u ma jiddependux, mix-xita, u ghal wicc iehor, ghat-tirgha li art kkoltivata kif imiss, tippermetti, fil-bidu tas-sajf. Biex dan ikun possibbli, fil-Gzejjer taghna, l-ilma jrid jigi preservat fi bjar u gwiebi, li jimtlew minn spieri mhaffrin fil-fond tal-art minn fejn jittella l-ilma. Huma rari l-oqsma li huma msoqqija minn ghejjun li jisbukkaw fil-wicc. Hemm imbaghad bjar u gwiebi li jimtlew b’ilma tax-xita u dawn ukoll jirrendu qasam saqwi, jekk pero’ l-ilma li jigbru jkun ta’ kwantita’ tali li jippermetti t-tisqija perjodika fin-nixfa, jew almenu, tisqija regolari li tevita n-nixfa. Mill-assjem tal-provi jidher li dan ir-raba’ igawdi minn dik il-provvista ta’ ilma kontinwa li tippermetti t-tisqija kif ritenut fis-sentenza appena citata anke jekk dan ghandu jitqies bhala *ius superveniens.* Ghalhekk il-Bord huwa tal-konvinciment illi dan ir-raba’ huwa wiehed saqwi u ghalhekk s-sid ma jistghax jipprosegwi bit-talba ghar-ripreza tieghu ghal skopijiet ta’ bini fuqu;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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