MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2015

Appell Civili Numru. 30/1998/1

GEORGE SLADDEN

vs

SALVU DEMANUELE

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tal-31 ta' Mejju, 2012, fejn il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta'-Raba ippronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"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 proceduráli 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 temprament 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."

L-intimati ħassew ruħhom aggravati b'din id-decizjoni u permezz tal-prezenti appell talbu ir-revoka taghha fit-termini tas-segwenti aggravvji:

1. illi l-appellanti ressaq prova sodisfacenti li jehtieg l-imsemmi raba ghal skopijiet agrikoli fit-termini ta'l-artikolu 4(2)(a) tal-Kapitolu 199 u ghalhekk il-Bord kellu jilqa' din il-kawzali fid-dawl tal-provi prodotti.
2. Sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel aggravvju, il-Bord ma applikax korrettement l-artikolu 4(2)(b) tal-Kapitolu 199 fid-dawl tal-fatt li l-appellanti ottejna l-permessi necessarji ghal kostruzzjoni ta' bini fuq ir-raba' in kwistjoni li huwa minn natura tieghu baghli.

Illi mill-atti processwali johrog illi l-appellanti qeghdin jitolbu r-ripresa tal-pussess ta' raba proprjeta taghhom għal zewg ragunijiet li mad-daqqa t'ghajn u kif anke irrileva il-Bord, jidhru kontradittorji ghal xulxin. Dan ghaliex ghalkemm ir-rikorrenti appellanti jishaq illi ghandu bzonn ir-raba mertu tal-kawza personalment ghal skopijiet agrikoli, imbaghad fl-istess nifs fit-tieni kawzali imressqa minnu juri l-intenzjoni illi jutilizza l-istess raba ghal skopijiet ta' kostruzzjoni u dan biex jibni negozju ghat-trobbija tal-fniek. Il-Bord ċaħad l-ewwel talba għar-raġuni illi sab illi r-rikorrenti ma irnexxielux jipprova il-bzonn tieghu ghar-raba ghal skopijiet ta' agrikoltura, filwaqt illi t-tieni talba giet ukoll michuda billi l-Bord iddecieda illi fil-mori tal-kawza r-raba kien sar saqwi u allura gie nieqes wiehed mill-elementi essenzjali ghar-ripreza tal-pussess tar-raba ghal skopijiet edilizji u cioe' illi r-raba ikun baghli.

Illi s-subparagrafu 2(a) tal-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 jipprovdi li l-Bord jilqa' t-talba tas-sid għar-ripreża tal-fond rurali jekk dan jipprova illi "jehtieg ir-raba biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment …" Imbagħad il-*proviso* jgħid illi "mhux raguni bizzejjed biex jigi milqugh ir-rikors ta' sid il-kera, jekk il-kerrej jipprova li r-raba

in kwestjoni jkun fonti importanti tal-ghixien tieghu u tal-familja tieghu u jekk il-Bord ikun sodisfatt li l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh.”;

“*Il-principju generali li ghandu jirregola din il-materja huwa dak li l-uzu tal-verb “jehtieg” fit-test ta’ l-Artikolu 4(2)(a) jimplika bzonn, u mhux merament volonta` jew xewqa. Htiega din li ghandha dejjem ikollha rabta ma’ xi haga mposta minn necessita u “immirata biex tissodisfa xi bzonn tas-sid jew tal-familja tieghu” (“Anthony Abela et - vs- Francis Degabriele”, Appell, 9 ta’ Lulju 1999). Ghalkemm dak il-bzonn mhux relatat ma’ xi kriterju partikulari, hu cert pero` li dan ma jridx ikun inventat jew ghas-semplici pjacir, jew kapricc, jew suggerit minn inkejja, jew ukoll ispirat minn animu ta’ spekulazzjoni. Is-sens logiku jiddetta li l-interpretazzjoni ghandha tikkoncilja b’mod ragonevoli u skond dak li hu gust u ekwu l-interessi konfliggenti tas-sid u tal-kerrej. Dan fis-sens li jigi accertat jekk verament jissussistix grad ragonevoli ta’ bzonn fis-sid ghax altrimenti l-kerrej-gabillott ma ghandux jigi disturbat inutilment u bla bzonn fit-tgawdija tar-raba’ lokat lilu. Jitnissel minn dan kollu illi l-interess tas-sid ma jridx ikun fondat fuq pretensjonijiet kwalsiasi imma ghandu jkun biss salvagwardat jekk, u una volta, jinstab li dak l-interess u dak il-bzonn ikunx konsistenti ma’ l-“iskopijiet agrikoli” skond il-vot tad-disposizzjoni tal-ligi u, fuq kollox, fuq l-istregwa tal-bwona fede u tal-korrettezza”. Ara “Francis Zammit et -vs- Joseph Zammit et”, Appell mill-Bord, 8 ta’ Gunju, 2006. Ghandu jigi osservat illi n-ness tal-bzonn mal-principju tal-bwona fede gie diversi drabi esplorat minn din il-Qorti f’decizjonijiet ohra taghha. Ara, ad ezempju, “Maria Vella et -vs- Carmelo Ellul”, 7 ta’ Dicembru, 2005.”*[1]

---

[1] App.Inf Giacchino Farrugia vs Joseph Farrugia deciz – 05/03/2010

Premess dan jirrizulta mill-atti probatorji illi r-rikorrenti akkwista ir-raba mertu tal-kawza bil-gabillot fih. Xi ftit zmien wara dana l-akkwist huwa intenta dawn il-proceduri quddiem il-Bord ghar-ripreza tal-pussess ta' din ir-raba fuq il-kawzali tal-bzonn personali ghal skopijiet agrikoli. Ir-rikorrenti iressaq bhala bazi ghal din il-pretensjoni il-fatt illi huwa registrat bhala bidwi *full time* u ukoll il-bzonn ta' ibnu li huwa dizokkupat. Dini l-prova trid issir l-ewwel u qabel kollox mir-rikorrenti u dan kif gie diversi drabi ribadut mill-Qrati u anke mill-Bord. Illi l-Bord ghamel l-apprezzament tieghu fir-rigward ta' dina il-prova kardinali li minnha titlaq it-tellieqa bejn is-sid u il-gabillot dwar il-grad tal-bzonn ta' kull wiehed minnhom. Illi din il-Qorti ma tarax illi tressqet xi sottomissjoni valida mill-appellanti li twassalha biex tiddisturba l-apprezzament maghmul mill-Bord tax-xhieda li instemghu quddiemu *viva voce* ghaliex certament kien f'posizzjoni ahjar minn din il-Qorti illi jizen u jgharbel l-provi migjuba quddiemu. Madanakollu il-Qorti regghet ezaminat ir-rizultanzi processwali u issib illi ma ghandhiex titbieghed mill-apprezzament maghmul in prim'istanz. Dana ghaliex ghalkemm ir-rikorrenti jishaq illi huwa ghandu l-htiega li jiehu f'idejh ir-raba appartenenti lilu, madanakollu ma iressaqx l-icken prova dwar l-uzu ghal skopijiet agrikoli li bi hsiebu jaghmel mill-istess izda ifisser il-bzonn tieghu f'termini generali u jieqaf hemm. *Di piu* ghalkemm jishaq illi ibnu huwa dizokkupat u ghalhekk hemm dan il-bzonn ukoll illi ir-raba tigi utilizzat bhala fonti ta' ghejxien ghal membru tal-familja tieghu, madanakollu l-anqas imbaghad jndenja ruhu iressaq lil ibnu jixhed dwar dan il-bzonn. Prova lil certament kienet tinkombi fuqu l-ewwel u qabel kollox u dan qabel il-piz tal-prova imbaghad tintefa fuq l-intimat. Id-dikjarazzjoni guramentata tieghu illi huwa *full time farmer* u ghandu bzonn ir-raba ghal skopijiet agrikoli certament hija prova fjakka wisq. Mhux biss, izda kif gustament isostni il-Bord, lanqas il-

bwona fede da parti tas-sid ma tirrizulta ghaliex il-prova maghmula minnu imbaghad biex isahhah it-tieni kawzali imressqa minnu ixxejjen dan l-element ferm importanti billi huwa evidenti illi l-intenzjoni wara l-inizjar ta' dawn il-proceduri huwa ta' spekulazzjoni u xejn izjed, tant illi fil-mori tal-kawza irnexxielu jottjeni permezz ghall-izvilupp fir-raba in kwistjoni sabiex jibda negozju ta' trobbija tal-fniek.

"*Il-kirja tal-fond rustiku de quo, u li tinsab fil-fazi tar-rilokazzjoni, hi regolata mill-Att XVI ta' l-1967 dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba. Att dan li hu mahsub li jakkorda protezzjoni lill-kerrej-gabillott ta' raba fejn, skond id-definizzjoni tal-ligi (Artikolu 2), hu primarjament mahsub ghall-kultivazzjoni ta' prodotti agrikoli. Minn dan jitnissel illi fejn il-kawzali tkun koncepita fuq l-applikazzjoni tal-fakolta koncessa bl-Artikolu 4(2) (a) ghar-ripresa tal-fond mis-sid, dan irid jipprova dik in-necessita` proprja jew ta' xi membru tal-familja tieghu, dejjem, pero`, ghall-"<u>skopijiet agrikoli</u>"*[2]

Ghaldaqstant l-ewwel aggravvju qed jigi michud.

Illi l-appellanti iressaq l-ilment tieghu ukoll in konnessjoni mad-decizjoni tal-Bord dwar it-tieni kawzali imressqa minnu u mizjuda fil-mori tal-kawza. Illi huwa fatt inkontestat illi fil-mori tal-proceduri quddiem il-Bord, l-appellanti irnexxielu jottjeni *a full development permit* u dana sabiex jibda intrapriza dwar it-trobbija tal-fniek. Ghal dan il-ghan jidher illi fuq parti mill-art mertu tal-kaz ser jinbnew diversi strutturi u dana sabiex jitmexxa in-negozju. L-intimat minn naha tieghu jilqa' ghal din il-pretensjoni billi jishaq illi r-raba illum huwa saqwi u allura hija nieqsa wahda mill-elementi essenzjali li jintitolaw lis-sid jitlob l-isfratt tal-gabillot mill-proprjeta tieghu. Illi l-Bord wasal ghal konkluzjoni illi r-

[2] App.Inf Doris Camenzuli vs Carmelo Camilleri – 08/06/2006

raba mertu tal-kaz huwa raba saqwi u ghalhekk cahad dina t-tieni kawzali ukoll. Madankollu minn skorta ta’ gurisprudenza fuq il-medda tas-snin ghandu johrog illi is-sors ta’l-ilma installat mill-bidwi fir-raba mertu tal-kawza ma iwassalx necessarjament biex irrenda ir-raba in kontestazzjoni saqwi.

“Raba’ saqwi hu dak ir-raba’ li ikollu fuq il-post hazna ta’l-ilma u li jkun attrezzat b’sistema permanenti ta’ irrigazzjoni kontinwa intiza sabiex jitkabbar il-prodott tas-sena kollha inkluz tax-xhur tas-sajf. Ghal dan il-ghan gie stabbilit illi kull tomna raba tenhtieg mhux inqas minn mitejn elf gallun ilma fis-sena. Gie ritenut ukoll illi l-mod kif issir il-hazna ta’l-ilma mhux bil-fors ghandu jkun naturali, izda jista jkun jiddependi mill-volonta u mix-xoghol tal-bidwi. Sabiex raba jkun saqwi ghalhekk, hu essenjzali li jkun hemm hazna permanenti ta’ ilma u tali hazna hi kbira bizzejjed sabiex tissupplixxi r-raba kollu s-sena kollha.”

Dan mhux bizzejjed izda gie deciz ukoll:

“Biex wiehed jasal ghal konkluzjoni jekk raba hux saqwi jew le, wiehed kellu jezamina u jzomm quddiem ghajnejh il-mument meta saret il-kirja 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 jikkontrattaw dwarha. … Dan kollu ghal raguni ovvja illi altrimenti l-inkwilin ikun jista’ b’azzjoni unilaterali tieghu, anke kontra r-rieda tas-sid jibdel

in-natura tad-destinazzjoni tar-raba minn wiehed baghli ghal wiehed saqwi u b'hekk jippregudikah fid-drittijiet tieghu."[3]

Jidher ghalhekk in linea generali li biex jista' jinghad li r-raba huwa saqwi jehtieg illi r-raba jissodisfa zewg kundizzjonijiet – l-ewwel nett jenhtieg li ikollu sistema fissa u permanenti ta' irrigazzjoni u t-tieni nett jenhtieg illi r-raba jkollu sorsi ta' ilma bizzejjed biex jinzamm imsaqqi is-sena kollha, liema sorsi ta' ilma ghandhom jew ikunu jezistu fir-raba fih innifsu jew, jekk ma jkunux jezistu fir-raba fih innifsu, jkunu jiddependu mill-volonta unika tal-kerrej.[4] Mhux biss izda gie ritenut ukoll illi l-Qorti ghandha toqghod ferm kawta meta tigi biex tikkonsidra is-sitwazzjoni fejn raba li originarjament ikun gie mikri bhala baghli, ikun sar saqwi bl-operat tal-bidwi, ghaliex f'certi kazijiet dan jista' jittraduci ruhu fi bdil tad-destinazzjoni tal-fond tant illi ma jistax jitqies bhala miljorament izda jissarraf fi pregudizzju ghas-sid li isofri telf patrimonjali bil-fatt illi huwa qatt ma ikun jista' juza il-proprjeta tieghu ghal xi zvilupp.

Trasportat dan il-hsieb gurisprudenzjali ghal fattispecje ta' dan il-kaz, jirrizulta illi l-prova ewlenija dwar in-natura tar-raba mikrija mill-gabillot tinsab fix-xhieda ta' Nathalie D'Amato, rapprezentant tad-Dipartiment tal-Agrikoltura li xehdet illi r-raba mertu tal-kaz gie registrat bhala saqwi mill-intimat u dan mit-22 ta' Novembru 2004 (u cioe' fil-mori ta' dawn il-proceduri). Qabel din id-data kien registrat bhala baghli u dana mill-14 ta' Mejju 1992. Qabel din id-data

[3] Catherine Ebejer vs Maria Antonia Sciberras App. Sup 26/03/1996

[4] 24/10/1984 App. Sup. Adelina Vassallo pro.e.t.noe vs Toni Pace et

kienet irregistrata fuq terzi ukoll bhala raba' baghli. Tixhed ukoll illi r-raba gie irregistrat bhala saqwi peress illi qed jigi imsoqqi mill-ilma tal-impjant ta' Sant'Antnin li jinsab fil-vicinanzi u mhux ghax ghandu sors naturali ta'l-ilma. Issostni inoltre illi jekk ghal xi raguni, l-impjant iwaqqaf is-sors ta'l-ilma, allura ir-raba ma jibqax ikkunsidrat li huwa saqwi. Inoltre tiddeskrivi l-ilma uzat bhala *second class water*.

Minn din ix-xhieda krucjali ghalhekk jirrizulta minghajr dubbju illi meta r-raba kienet inkriet originarjament din kienet inkriet bhala raba baghli. Illi kien bix-xoghol tal-bidwi, u cioe' l-intimat, illi r-raba beda jircevi l-ilma u ghalhekk huwa ha hsieb fil-mori tal-proceduri li jirregistraha bhala raba saqwi. Illi s-sors ta'l-ilma ma huwiex wiehed naturali u lanqas ma jista' jitqies li huwa permanenti ghalkemm hemm provvista ta'ilma tul is-sena kollha. Illi s-sors ta' dan l-ilma, lil huwa ikklasiffikat bhala *second class water*, jiddependi minn terzi u mhux mill-volonta unika tal-inkwilin. Dana ighiduh ukoll il-membri teknici tal-Bord fir-rapport taghhom li ighidu hekk:

"**Jirrizulta ukoll illi mill-istess raba ghaddej il-main ta'l-ilma ta'l-Impjant Industrijali tat-Tisfija tad-Drenagg ta' Sant'Antnin, Marsakala.**"

Illi ghalhekk applikati dawn il-fatti ghal gurisprudenza kostanti tal-qrati taghna il-Qorti issib illi l-Bord erronjament wasal ghal konkluzjoni illi r-raba mikrija lill-intimat hija raba saqwi u dan ghaliex ma jirrizultax illi tircevi l-ilma minn sors naturali u *di piu'* dan is-sors mhuwiex wiehed permanenti u jiddependi mill-volonta ta' terzi. Dan iwassal lil din il-Qorti ghal konkluzjoni illi raba li minn dejjem kien registrat bhala wiehed baghli gie volontarjament u

intenzjonalment irregistrat bhala saqwi mill-intimat u dana b'xoghol maghmul minnu biex jirrendieh tali u dana sabiex jevita l-estremi ta'l-izgumbrament.

Dan ghaliex jirrizulta mill-atti illi r-rikorrenti irnexxielu jipprova illi huwa ghandu *full development permit* li ikopri l-art imqabbla lill-intimat u dana *"for the construction of a farm for the breeding of rabbits*." Dan ifisser necessarjament illi r-rikorrenti ghandu il-jedd ghar-ripreza tal-pussess tar-raba mikrija lill-intimat u dan abbazi tal-kawzali indikata fl-artikolu 4(2)(b) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk il-Qorti ser titbieghed mill-hsieb raggunt mill-Bord u ser tghaddi sabiex takkolji dina l-kawzali *in parte*.

Dan ghaliex mill-atti processwali ghalkemm fil-permess mahrug mill-Awtorita dwar l-Ippjanar jirrizulta illi dan ikopri l-art kollha, madanakollu jirrizulta illi porzjon minnha biss ser tintuza ghal dan l-iskop. Dana johrog car ukoll mill-kawzali imressqa 'il quddiem mir-rikorrenti appellanti li jindika illi **porzjon** mir-raba ser tintuza ghal skopijiet ta' negozju. Illi mix-xhieda tal-perit Randolph Bartoli johrog illi mir-raba kollha tal-kejl ta' circa 5610 metri kwadri, circa 1030 metri kwadri ser jigu okkupati minn dan il-*farm.* Fil-fatt mill-pjanta anness mal-permess relattiv jidher illi parti kbira mill-art ghadha qed tigi indikata bhala *agricultural land* u dan huwa ikkonfermat ukoll mix-xhieda tar-rapprezentant tal-MEPA li jishaq illi l-kostruzzjoni tal-*farm* ghandha issir kif indikata fil-pjanta annessa mal-permess filwaqt li il-kumplament ta'l-art ghandha tibqa tintuza ghal skopijiet ta' koltivazzjoni. Il-Qorti ghalhekk tqies illi ikun ferm ingust illi tordna l-isfratt tal-gabillot mill-art kollha meta gie ippruvat illi hija parti biss

mill-art li ser tintuza ghal skopijiet ta’ zvilupp kif indikat fl-artikolu 4(2)(b) tal-Kapitolu 199.

Billi intimat ma iressaqx provi sufficjenti dwar dak ipprovdut fis-subartikolu 5 ta’l-artikolu 4 ta’l-Att, il-Qorti *arbitrio buoni viri* qed tillikwida il-kumpens dovut ghal dik il-parti li huwa ser jigi zgumbrat minnha fl-ammont ta’ €1000 li ir-rikorrenti ghandu ihallas fiz zmien xahar mil-lum.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti filwaqt li tichad l-ewwel aggravvju sollevat mill-appellanti, tilqa’ in parte it-tieni aggravvju u dana billi tilqa’ it-talba imressqa ‘il quddiem mill-appellanti ghar-ripreza tal-pussess ta’ parti mir-raba’ mertu ta’ dawn il-proceduri u cioe’ dik il-parti li fuq il-pjanta esebieta a fol.237 tal-process ghandha indikat tlett binjiet immarkati bl-ittri A, B u C u il-parti indikata bhala “*concrete passageway*” u dana bi dritt ta’ passagg kemm bl-ingenji, kif ukoll bir-rigel favur l-intimat ghall-kumplament ta’l-art imqabbla lilu. Ghal dan il-ghan il-Qorti qed tinnomina lill-Perit Alan Saliba sabiex in linja ma’ dak deciz jistabilixxi il-linja ta’ demarkazzjoni bejn il-parti li ser tghaddi f’idejn ir-rikorrenti u dik li ser tibqa f’idejn l-intimat u dana bi spejjez ghar-rikorrenti appellanti. Inoltre l-appellanti qed jigi ikkundannat ihallas lill-intimat kumpens ta’ €1000 u dan fi zmien xahar mil-lum.

L-ispejjez ghandhom jigu sopportati mir-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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