QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD DWARI L-KONTROLL TAL-KIRI TAR-RABA)

IMHALLEF

ONOR CARMEL A. AGIUS, B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 24 ta' April, 2001

Numru 5

Rikors Nru. 2B/95 JC

Paul Ciantar, Catherine Grima, Michelina Ciantar, Michelangelo Ciantar, Emanuela Mercieca, Carmela Grima, Grace Farrugia, Joseph Ciantar u Salvu Ciantar

vs

Pio sive Philip Bugeja

Il-Qorti,

Din hija sentenza fuq appell interpost mir-rikorrenti Paul Ciantar et kontra s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Qbejjel ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna moghtija fit-23 ta' Settembru, 1998, fil-kawza bl-ismijiet u numru ta' riferenza premessi, liema sentenza taqra kif gej:-

“Ic-chairman,

Ra ir-Rikors, li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma jikru lill-intimat bicca raba “Tal Bakkari” jew isem verjuri fi Triq is-Salib, fil-limiti ta’ Xewkija, tal-kejl ta’ madwar tomnejn jew kejl verjuri, u dan bil-qbiela ta’ hames liri maltin (Lm50)(sic) fis-sena, pagabbli b’lura fil-hmistax ta’ Awissu.

Illi din ir-raba kienet originarjament mikrija ghal skopiijiet agrikoli, izda ricentement u f’dawn l-ahhar snin, l-intimat qabad u bidel id-destinazzjoni tar-raba billi kkonvertiha f’bitha ghall-annimali u dan minghajr il-kunsens anzi kontra l-volonta’ espressa ta’ l-esponenti;

Illi inoltre l-intimat ghamel hafna hsara f’din ir-raba u waqqa’ u qered ghal kollox il-hitan divizorji ta’ l-istess raba;

Illi di piu’ l-esponenti ghandhom bzonn dan ir-raba ghall-uzu personali taghhom ferm aktar milli ghandu bzonnu l-intimat.

Talbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom ma jirrinovawx il-kirja u jirriprendu il-pussess ta’ dan ir-raba, b’effett mill-iskadenza li jmiss; u dan prevja illi okkorrendo jigi ffissat kwalsiasi kumpens illi ghandu jithallas lill-intimat minnhom ghal kwalunkwe benefikati jew sigar illi hu ghamel fl-imsemmi raba jekk it-talba taghhom tigi milqugha a bazi tat-tielet premessa.

Ra r-Risposta ta’ l-intimat li biha oppona t-talba tar-rikorrenti bhala infondata fid-dritt u fil-fatt u dana peress illi fil-fatt dan ir-raba kien originarjament inkera lill-esponenti ghall-wicc izda wara sar ftehim li jkun jista’ jintuza wkoll sabiex fih jinzammu l-bhejjem fid-diskrezzjoni ta’ l-esponenti;

Illi l-inqas huwa minnu li r-rikorrenti jinhtiegu l-art imsemmija fir-rikors ghall-uzu minnhom u certament il-hardship ta’ l-esponenti jkun ferm ikbar jekk ma tiggeddidx il-kera milli jkun dak tar-rikorrenti li kieku dan ir-rikors jigi michud.

Ra l-atti kollha tar-Rikors, inkluzi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti.

Ra n-Noti ta’ l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti qeghdin jibbazaw it-talba taghhom fuq tliet ragunijiet, u cioe' :

Li huma ghandhom bzonn ir-raba taghhom ferm aktar milli jinhtiegu l-intimat,

Illi l-istess intimat bidel id-destinazzjoni tar-raba mikrija lilu minghajr il-kunsens taghhom bhala sidien, billi kkonverta r-raba f'bitha ghas-serhan tal-annimali, u

Billi l-intimat ghamel hafna hsara f'din ir-raba u waqqa u qered ghal kollox il-hitan divizorji taghha.

Huwa maghruf sew illi sabiex tirnexxi talba simili ghar-ripresa ta' raba mikri ghar-raguni illi s-sid jenhtieg sabiex tintuza ghal skopijiet agrikoli, a tenur ta' l-artiklu 4 tal-Kap. 199, iridu jigu sodisfatti tliet rekwiziti;

Is-sid irid qabel xejn jipprova il-bzonn tieghu sabiex jahdem dan ir-raba huwa u l-membri tal-familja tieghu;

Wara li jigi sodisfatt dan ir-rekwizit, l-oneru tal-prova jdur fuq l-intimat li jrid minn naha tieghu jipprova illi l-istess raba huwa fonti importanti ta' l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu, u

F'kaz affermattiv, il-Bord imbaghad jidhol f'ezami fejn jipparaguna l-'hardship' taz-zewg partijiet jekk it-talba ghar-ripresa tintlaqghax jew le, sabiex bid-decizjoni tieghu jikkaguna l-anqas tbatija possibli.

Fil-kaz in ezami insibu illi erba' mir-rikorrenti, u cioe' Joseph, Paul, Saviour, u Michaelangelo ahwa Ciantar, huma lkoll "full-time farmers" u jghixu minn dak li jdahhlu mil-kultivazzjoni tar-raba li ghandhom f`idejhom u mill-bejgh tal-halib tal-bhejjem li jrabbu. Huma jahdmu bi shab ma' xulxin u fil-fatt jaqsmu l-qliegh kollu bejniethom, wara li jithallsu l-ispejjez. Id-dhul ta' kull wiehed minnhom ghas-snin 1992-1995, li ghalihom ipproducew il-prospett tad-dhul tad-Dipartiment tat-Taxxi Nterni, kien ivarja bejn l-elfejn (Lm2000) u erba telef lira (Lm4000). Xi zmien ilu kien ittiehdulhom madwar hmistax il-tomna raba milli kienu jahdmu, biex issa baqghalhom hamsin tomna x'jikkultivaw bejniethom, li minnhom tmient itmiem huma saqwi.

Ir-raba in kwistjoni jkejjel madwar tomnejn u huwa raba baghli. Ghalkemm mhuwiex ta' entita' daqshekk kbira, ma jistghax jinghad illi f'kaz illi jerga' jigi f'idejn is-sidien dawn mhux ser

jibbenefikaw minnu. Kif gia kellu okkazjoni jispjega c-Chairman presenti f'decizjoni tieghu moghtija fil-kaz "Margherita Vella et vs. Francesco Cutajar et." (Rikors Nru. 8/1994 deciz fid-29.11.95), l-ahjar kundizzjonijiet ghall-biedja jistghu jitwettqu meta s-sid ikun huwa stess il-bniedem li jikkoltiva l-art tieghu. Ghalhekk wiehed jista' jippretendi illi kieku t-talba tar-rikorrenti tirnexxi, dawn bhala bdiewa u rahhala ser jaghmlu l-almu taghhom biex din ir-raba tkabbrilhom il-produzzjoni taghhom u tirrendilhom l-akbar introjtu possibli.

Jidher ghalhekk illi l-ewwel rekwizit dettat mil-ligi gie sodisfacentement ippruvat.

It-tieni ezami li jrid issa jsir, kif gia nghad, huwa dwar jekk l-intimat irnexxielhux jipprova illi dan l-istess raba huwa fonti importanti tal-ghixien tieghu. L-intimat spjega illi huwa wkoll "a full-time farmer". Jippossjedi bi proprjeta' razzett fl-istess inhawi tar-raba 'de quo' li fih irabbi mal-mitejn (200) ras bejn baqar, ghogiela u erieh, u tliet itmien u nofs raba ohra "tal-Bukkari". Apparti dawn ghandu wkoll bi qbiela madwar ghaxart itmiem raba ohra, kollox fl-istess inhawi tar-razzett. Mieghu f'dan ix-xoghol jahdmu wkoll uliedu, wiehed mizzewweg bit-tfal u iehor guvni. Id-dhul medju annwu huwa ta' madwar sitt elef lira maltija (Lm6000) li jrid jinqasam bejniethom.

Ir-raba 'de quo' l-intimat jutilizzaha sabiex fiha jserrah l-annimali tieghu, u meta ma jkunx il-waqt, biex ikabbar xi prodotti wkoll. Dan ilu jaghmlu ghal bosta snin u kien sar, skond ma jallega l-istess intimat bil-kunsens ta' missier ir-rikorenti, li kien ukoll ziedlu l-qbiela minn erba' ghal hames liri fis-sena ghal din ir-raguni.

Il-ligi tesiegi li l-intimat jipprova illi dan ir-raba jkun fonti importanti ta' l-ghixien tieghu. 'Ex admissis' l-intimat jghid mill-ewwel illi l-aktar li juza dan ir-raba huwa sabiex fih iserrah il-bhejjem tieghu. Wiehed ghalhekk irid issa jidhol fil-kwistjoni jekk uzu bhal dan jikkwalifikax ghall-fini tal-ligi bhala 'fonti importanti' ta' l-ghixien ta' l-intimat. Gialadarba l-intimat ma tantx jista' qed jiehu ucuh minn din ir-raba, billi fil-parti il-kbira tas-sena tintuza ghas-serhan tal-bhejjem, u ma jistghax jinghad illi qed thallilu xi introjtu partikolari u regolari. Madankollu minn naha l-ohra lanqas ma jista' jinghad ghalhekk illi m'hi ta' ebda uzu ghalih u jista' facilment jghaddi minghajrha. La ghandu dik il-kwantita' ta' bhejjem li ddikjara li ghandu, u dan ma gie bl-ebda mod ikkontradett mir-rikorrenti, huwa per necessita' jehtieg x`imkien fejn iserrahhom. Jekk ma tkunx l-ghalqa li jikri minghand ir-

rikorrenti, irid jutilizza xi wahda minn tieghu stess, jekk mhux gia qed jaghmel hekk ukoll, inkella xi ghalqa ohra milli jipposjedi bi qbiela. Jigri mbaghad illi b'hekk inaqqas il-produzzjoni tar-raba tieghu u jonqos ukoll l-introjtu tieghu. Ma jistghax ghalhekk jinghad illi din ir-raba mhix u ma tistax tigi kunsidrata bhala 'fonti importanti' tad-dhul ta' l-intimat.

Jibqa' ghalhekk sabiex jigi pparagunat il-'hardship' rispettiv tal-partijiet. Ir-rikorrenti mill-prospett tad-Dhul u Hrug taghhom esebiti fil-kors tas-smiegh ta' dan ir-Rikors, iddikjaraw illi mill-hamsin tomna raba li jikkoltivaw, f'dawn l-ahhar snin dahhlu medja ta' madwar tliet elef lira (Lm3000) kull wiehed, u dana peress illi d-dhul varja bejn elfejn u erbat elef lira. Jekk allura din ir-raba kollha rrendietilhom dawn l-ammonti, zewgt itmiem ohra ma jistghux jaghmlu differenza kbira ghalihom, mehud in kosiderazzjoni li r-rikavat irid imbghad jigi diviz bejn l-erba' mir-rikorrenti li jahdmu r-raba. Sinjifikanti wkoll, kif tajjeb irrileva l-intimat fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tieghu, illi r-rikorrenti, minkejja li kien ilhom snin twal ma jaccettawx qbiela minghandu, u fil-fatt missierhom fl-1987 kien anke ttenta jizgombra lill-intimat mill-istess raba allegatament ipposeduta minghajr titolu, permezz ta' kawza quddiem il-Qorti t'Ghawdex fil-gurisdizzjoni Inferjuri taghha, dawn in segwitu tal-mewt ta' missierhom fil-mori ta' dik il-kawza ghazlu li ma jkompluhiex, u mbaghad damu snin twal sabiex istitwew ir-Rikors prezenti. Din l-attitudini ma tantx tindika determinazzjoni da parti tar-rikorrenti biex jakkwistaw lura r-raba taghhom minhabba xi bzonn urgenti.

Minn naha l-ohra l-intimat jipposjedi b`kollox tlettax il-tomna u nofs raba, u jekk jitnaqqaslu dawn it-tomnejn raba in kwistjoni, huwa certament ser ihoss in-nuqqas taghhom, kif gia gie spjegat hawn fuq, mehud in konsiderazzjoni wkoll illi mid-dhul kollu tieghu l-intimat irid jghajjex ukoll liz-zewg uliedu, wiehed minnhom bil-familja.

F'dawk ic-cirkostanzi mhux daqstant difficli li wiehed jiddeduci li l-"hardship" ta' l-intimat tkun ferm aktar kbira minn dik tar-rikorrenti jekk it-talba tieghi tigi milqugha, milli tkun dik tar-rikorrenti jekk l-istess talba tigi michuda.

Ir-rikorrenti jsemmu wkoll ragunijiet ohra ghaliex it-talba taghhom ghar-ripresa ta' din ir-raba ghandha tigi milqugha. Huma jallegaw illi l-intimat, billi qed juza l-istess raba' sabiex izomm fiha l-annimali, biddel id-destinazzjoni taghha minghajr il-kunsens taghhom. Jikkontendi wkoll illi l-intimat ghamel ukoll

hafna hsara f'din ir-raba u waqqa' u qered ghal kollox il-hitan divizorji taghha.

Il-bdil tad-destinazzjoni tal-fond mikri, kuntrarjament ghal dak li tipprovdi l-ligi li tirregola l-kera ta' fondi urbani, mhix indikata wkoll bhala wahda mir-ragunijiet ghaliex tista' tinqala' t-talba ghar-ripresa ta' raba mikri a tenur tal-artiklu 4 Kap 199, li tahthom tista' tintlaqa' talba ghan-nuqqas ta' tigdid ta' kirja ta' raba, u ghalhekk din ir-raguni ma tistax ma tigix skartata.

Ghar-rigward tar-raguni l-ohra migjuba mir-rikorrenti dwar il-hsara kommessa fl-istess raba, dawn ma ressqu ebda prova, ghajr billi ppresentaw zewg ritratti li qalu li huma tar-raba in kwistjoni. Dawn ir-ritratti, esebiti bhala Dokti. SC 1 u SC 2 fl-atti tal-process, jindikaw hafna tankijiet imsadda matul il-hitan ta' ghalqa u partijiet mill-hitan tas-sejjieh imwaqqin. Apparti l-fatti illi t-tankijiet ma jikkagunaw l-ebda hsara, hlief naturalment dehra kerha ambjentali u jistghu facilment jitnehhew mill-post, l-intimat fid-deposizzjoni tieghu spjega illi huwa kien tefa' l-gebel fl-ghalqa, mhux minhabba xi traskuragni jew b'kapricc, imma bil-kunsens ta' missier ir-rikorrenti, sabiex il-baqar ma jaqbzux fuq xulxin minn fuq il-hitan u bil-kundizzjoni illi jerga' jpoggi kollox kif kien meta jkun il-waqt.

Ic-chairman ihoss illi lanqas din ir-raguni ghaliex il-ligi tippermetti s-sid biex jirriprendi l-ghalqa tieghu ma giet sodisfatta, u dana ghaliex ma jirrizultax illi tezisti xi hsara konsiderevoli fir-raba 'de quo' li saret kapriccozament, bi traskuragni jew ghaliex l-intimat ma jinteressahx minnha, imma l-istat taghha gie ghall-kuntrarju necessitat mill-uzu partikolari li l-intimat qed jaghmel minn din ir-raba.

Ghal dawn il-motivi kollha tichad it-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tar-raba "Tal-Bakkari" indikata fir-Rikors presenti taghhom, bl-ispejjez ta' l-istess Rikors kontra taghhom".

Minn dik is-sentenza appellaw ir-rikorrenti permezz ta' rikors ta' l-appell ipprezentat fid-29 ta' Settembru, 1998, li bih talbu ir-revoka ta' l-istess sentenza u l-akkoljiment tat-talbiet taghhom kontenuti fir-rikors promotorju, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati appellati.

L-intimat appellat ipprezenta risposta fis-16 ta' Ottubru, 1998, li fiha ta r-ragunijiet tieghu ghala din il-Qorti ghandha tirrespingi l-appell interpost.

L-appellanti ghandhom tlett aggravji li se jissemmew fuq fuq peress illi, kif ser jinghad, din il-Qorti ftit tara li jimmeritahom aktar attenzjoni minn dak li ser jinghad.

Bl-ewwel aggravju taghhom l-appellanti jissottomettu li l-Bord ghamel apprezzament hazin ghal kollox, sia tal-ligi, kif ukoll tal-fatti applikabbli u s'intendi wasal ghall-konkluzzjonijiet zbaljati. Essenzjalment huma jippruvaw jaghmlu ezercizzju kwazi matematiku biex jindikaw ghala fil-fehma taghhom il-Bord qatt ma kellu jasal ghall-konkluzzjoni illi l-hardship ta' l-intimat huwa akbar minn dak taghhom.

Kwantu ghal dan l-aggravju din il-Qorti, minghajr ezitazzjoni ta' xejn, taghmilha cara li taqbel perfettament mar-ragonamenti u konkluzzjonijiet raggunti mill-Bord fir-rigward tal-hardship anke tenut kont tal-fatt li l-ghalqa de quo l-intimat juzaha biex fiha iserrah uhud mill-bhejjem li ghandu. Ir-ragunament tal-Bord illi jekk ma jkollux din l-ghalqa necessarjament se jkollu jnaqqas mill-art l-ohra li huwa ghandu fil-pussess tieghu u li ghalhekk din l-ghalqa, fi kwalunkwe kaz, tigi li tikkostitwixxi fonti mportanti mill-qliegh tieghu, huwa ineccepibbli li din il-

Qorti ghalhekk taqbel mieghu u taqbel ma' dak li ddecidiet l-ewwel Qorti fir-rigward.

It-tieni aggravju ta' l-appellant huwa fis-sens illi ghalkemm huwa veru li l-artikolu 4 tal-Kap 199 ma jispecifikax il-bdil fid-destinazzjoni tar-raba bhala wiehed mir-ragunijiet li jwassal ghar-ripresa, pero' huwa aktar minn car li l-artikolu 4 (2) (d) cioe' li jirrigwarda t-thollija ta' l-art imqabbla bla ma tinhadem, japplika ghall-kazijiet simili.

Apparti milli kif sewwa ssottometta l-appellat, din hija sottomissjoni gdida li ma gietx ipprezentata b'dan il-mod quddiem il-Bord, fi kwalunkwe kaz jirrizulta bl-aktar mod car li l-uzu ta' dan il-porzjon raba biex fih l-appellat iserrah il-bhejjem tieghu, jirrisali ghaz-zmien meta kien ghadu haj l-aventi kawza tar-rikorrenti appellanti u l-appellat ikkonferma bil-gurament – u mhux kontestat – li dan l-uzu kien stabbilih bil-kunsens tas-sid dak inhar. Ghalhekk anke dan l-aggravju hu bla valur f'ghajnejn din il-Qorti.

Fl-ahharnett l-appellanti ghandhom it-tielet aggravju li bih huma jiddikjaraw li hassewhom sorprizi kif il-Bord wasal ghall-konkluzzjoni li huma ma gabu ebda prova dwar il-hsarat allegati, hlief li pprezentaw xi ritratti li jindikaw it-tankijiet imsadda matul il-hitan ta' l-ghalqa u partijiet mill-hitan tas-sejjiegh imwaqqa'. Huma jissottomettu li anke l-fatt biss li

l-hitan tar-raba kienu thallew imwaqqa', jwassal sabiex din ir-raba tigi ripresa minnhom. Imbaghad izidu jghidu ukoll li l-fatt li dan ir-raba qed jintuza mill-annimali, bla dubbju ta' xejn qed iwassal biex il-hamrija tigi meqruda ghal kollox u llum huwa diga' ferm difficli li dan ir-raba jintuza sabiex fih jigu mkabbra prodotti agrikoli.

In realta', din il-Qorti hija sorpriza kif l-appellanti jhossuhom sorprizi b'dak li qal il-Bord peress li huwa evidenti mill-atti processwali li din il-kawzali, cioe', dik ta' l-allegati hsarat fl-art fir-raba de quo, hija l-kawzali li huma l-inqas li taw kaz fil-prim'istanza u li effettivament il-konkluzzjoni tal-Bord li ma hemmx provi fuq l-allegata hsara hija korretta. Din il-Qorti nfatti m'hijiex lesta li tvarja xejn mid-diskrezzjoni kif ezercitata minn dik il-Qorti.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata qed tigi konfermata bl-ispejjez ta' din l-istanza a kariku ta' l-appellanti.

Dep/Reg

mm