QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

Onorevoli Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A. Mag. Jur. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta tal-Gimgha, 11 ta' Ottubru, 2019

Appell numru: 02/14
Wara sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba
datata 28 ta' Novembru, 2018

Joseph Muscat, John Mary Muscat u Stephen Muscat

vs.

Michael Galea u Twanny Galea

Il-Qorti

1. Illi dan huwa appell minn decizjoni tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba datata 28 ta' Ottubru, 2018 fejn gie deciz kif isegwi:

'Wara illi ra d-dokumentazzjoni kollha prodotta u x-xhieda mressqa quddiem il-Bord jghaddi biex jaqta' u jiddeciedi l-kaz billi

Jilqa' l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimati, u ghalhekk

Jichad t-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Spejjez tal-proceduri odjerni jkunu a karigu tar-rikorrenti.'

2. Illi d-decizjoni appellata nghatat wara li l-appellanti rikorrenti Joseph, John Mary u Stephen ahwa Muscat ressqu rikors fil-konfront tal-intimati appellati Michael Galea u Twanny Galea quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' ppremettew li:

1.'Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-porzjon raba' saqwi ta' kejl ta' cirka sitt mija u tmienja u disghin metru kwadru (698 m.k.) li tinsab fil-limiti tal-Imgarr, Malta, kontrada tal-Ballut, liema porzjon raba' tgawdi minn dritt t'access minn sqaq bla numru u bla isem li qieghed fuq in-naha tal-lbic ta' din il-porzjon raba', liema porzjon raba' hija murija fuq il-pjanta li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'A.

2.Illi din ir-raba' hija mqabbla lill-intimati jew min minnhom versu l-qbiela ta' mija u hames Ewro (€105) kull sena pagabbli f'Dicembru ta' kull sena.

3.Illi l-esponenti huma proprjetarji wkoll taz-zewg porzjonijiet raba' li jinsabu fil-limiti tal-Imgarr, kontrada tal-Ballut, wahda ta' kejl ta' sitt mija u hamsa u sebghin metru kwadru (675 m.k.) u hija mberfla bil-lewn ahmar fuq il-pjanta li qed tigi hawn annessa bhala Dok. 'B' u l-ohra ta' kejl ta' cirka tliet mitt metru kwadru (300 m.k.) u hija mberfla bil-lewn blu fuq il-pjanta li ged tigi hawn annessa bhala Dok. 'B

4.Illi dawn iz-zewg porzjonijiet raba' jinsabu wkoll fil-pussess tal-intimati jew min minnhom u l-korrispettiv li huma jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti huwa l-uzu li huma jew min minnhom jippermettu lir-rikorrenti li jaghmlu mill-porzjon raba maghrufa bhala 'il-Habel l-Iswed' fil-limiti tal-Manikata ta' kejl ta' ftit inqas minn erba' sieghan (liema raba' l-esponenti huma pronti u disposti li jirrilaxxjaw appena jigu milqugha t-talbiet taghhom kif dedotti f'dan ir-rikors).

5.Illi l-esponenti qeghdin jistitwixxu dawn il-proceduri quddiem dan l-Onorabbli Bord ghar-ripreza ta' dawn il-porzjonijiet raba li taghhom huma proprjetarji stante li:

(i) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni tal-kirja, I-intimati jew min minnhom kisru I-kundizzjonijiet tal-kirja billi ghamlu uzu mill-ilma li jgawdu minnu l-porzjonijiet raba' deskritti kemm f'paragrafu (1) ta' dan ir-rikors u kif ukoll f'paragrafu (3) ta' dan ir-rikors mhux ghall-koltivazzjoni ta' dawn il porzjonijiet raba' partikolari izda ghall-koltivazzjoni ta' raba' iehor li huma jew min minnhom ghandhom fil-pussess taghhom, liema raba' m'ghandu x'jaqsam xejn ma' dawn il-porzjonijiet ta' raba' mertu ta' dan ir- rikors;

(ii) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni tal-kirja, l-intimati jew min minnhom naqsu milli jikkoltivaw dan ir-raba' mertu ta' dan ir-rikors ossija jaghmel uzu adegwat minn dan ir-raba' mertu ta' dan ir-rikors - liema raba' huwa raba' saqwi tant illi (a) ghar-rigward tal-porzjon raba' deskritta f'paragrafu (1) ta' dan ir- rikors din inzerghet bil-qamh (b) ghar-rigward tal-porzjon raba' ta' kejl ta' 675 metru kwadru din inzerghet bil qamh ghal sentejn konsekuttivi u sussegwentement addirittura ntuzat biex thawwel il-bajtar tax-xewk; (c) ghar-rigward tal-porzjon raba' ta kejl ta' 300 metru kwadru din thalliet mhux kultivata.

(iii) l-esponenti jehtiegu r-raba' in kwistjoni deskritti kemm f'paragrafu (1) u kif ukoll paragrafu (3) ta' dan ir-rikors sabiex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnhom jew min minnhom personalment u/jew min minn membri tal-familja taghhom jew ta min minnhom personalment ghall-perjodu ta' mhux inqas minn erba' (4) snin li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni tal-kirja u dan ir-raba' ma jikkostitwixxix fonti mportanti ta' I-ghajxien ghall-intimati u l-familji taghhom u, 'fkull kaz, anke kieku kien hekk jikkostitwixxi, il-hardship tar-rikorrenti jekk dan ir-raba' ma jigix lilhom ritornat ikun ikbar minn dak li jistghu jsofru l-intimati jew min minnhom fkaz li tali raba' jittehdilhom.

6.Illi, f'kaz li dan l-Onorabbli Bord joghgbu li jilqa' t-talba tal-esponent a bazi tal-kawzali riportata fil-paragrafu 3 subinciz (ii) ta' dan l-umli rikors, allura l-esponenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu wkoll jiddetermina l-kumpens li jista' talvolta jkun dovut mill-esponenti lill-intimati jew min minnhom ghal kull benefikat agrikoli li seta' kien maghmul fir-raba' in kwistjoni mill-intimati jew min minnhom jew mill-membri tal-familja taghhom matul l-ahhar tmien (8) snin konsekuttivi minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni tal-kirja, u dan a tenur tal-artikolu 4(4) tal-Kap. 199 tal-

Ligijiet ta' Malta.'

Konsegwentement ir-rikorrenti ghaddew sabiex jitolbu lill-Ewwel Onorabbli Qorti sabiex:

'prevja kull dikjarazzjoni talvolta mehtiega u necessarja u prevja l-likwidazzjoni u l-ordni ghall-hlas tal-benefikat mill-esponenti lill-intimati jew min minnhom jekk ikun il-kaz (skont kif fuq imfisser fil-paragrafu 6 ta' dan l-umli rikors) u prevja kull ordni iehor li danl Onorabbli Bord jidhirlu li jkun xieraq u opportun [inkluz okkorrendo l-ordni biex kontestwalment mar-ripreza ta' dan ir-raba' I-esponenti jirrilaxxjaw a favur tal-intimati jew min minnhom 'il fuq imsemmi porzjon raba' maghrufa bhala 'il-Habel l-Iswed' fil-limiti tal-Manikata ta' kejl ta' ftit inqas minn erba' sieghan], tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn dan l-istess Onorabbli Bord –

(i) jizgombraw mill-porzjon raba' saqwi ta' kejl ta' cirka sitt mija u tmienja u disghin metru kwadru (698 m.k.) li tinsab fil-limiti tal-Imgarr, Malta, kontrada tal-Ballut, liema porzjon raba' tgawdi minn dritt t'access minn sqaq bla numru u bla isem li qieghed fuq in naha tal-lbic ta' din il-porzjon raba', liema porzjon raba' hija murija fuq il-pjanta li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'A u jirrilaxxjaw l-pussess vakanti tal-istess a favur tal-esponenti bhala I-proprjetarji taghha; u

(ii) jizgombraw miz-zewg porzjonijiet raba' li jinsabu fil-limiti tal-Imgarr, kontrada tal-Ballut, wahda ta' kejl ta' sitt mija u hamsa u sebghin metru kwadru (675 m.k.) u hija mberrfla bil-lewn ahmar fuq il-pjanta li qed tigi hawn annessa bhala Dok. 'B' u l-ohra ta bil-lewn blu fuq il-pjanta kejl ta' circa tliet mitt metru kwadru (300 m.k.) u hija mberfla li qed tigi hawn annessa bhala Dok. 'B'u jirrilaxxjaw l-pussess vakanti tal-istess a favur tal-esponenti bhala l-proprjetarji taghhom.'

3. Rat li fir-risposta taghhom lill-Bord l-intimati appellati laqghu ghal dak mitlub kif isegwi:

'jirrespingu l-pretensjonijiet taghkom bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan a segwenti ragunijiet.

1.IIli primarjament il-mittenti rcevew ittra ufficjali bin-numru 323/14 fejn intalbu jizgumbraw l-eghlieqi mahduma minnhom ghal dawn l- ahhar snin a bazi illi huma ma kellhom l-ebda titolu validu fil-ligi.

2.Illi l-mittenti rispondew ghal din l-ittra ufficjali fejn cahdu illi huma qeghdin b'xi mod jokkupaw raba' minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

3.In segwitu tal-ittra ufficcjali responsiva, l-esponenti ahwa Muscat intavolaw rikors sabiex jizgombraw lill-mitteni mill-eghlieqi msemmija fir-rikors u jimpedihom milli jezercitaw il-mestier taghhom.

4.Illi zewg ghelieqi msemmija fir-rikors qeghdin jinhadmu minn Galea taht titolu ta' qbiela agrikola liema qbiela ilha snin shah tithallas l-ewwel lil Anne xebba Muscat u in segwitu lil huwha Censu Muscat illum decedut.

5.Illi l-ammont ta' qbiela li kienet tithallas originarjament kienet dik ta' sbatax-il lira Maltin (Lm17) u wara gholiet darbtejn bi ftehim bejn il-partijiet sabiex I-ahhar qbiela li giet accettata minn Carmela Muscat kienet dik tas-sena l-ohra fl-ammont ta' mija u hamsa ewro (€105)

6.Illi s-somma ta' €105 is-sena l-ohra giet offruta lill mara ta' Censu Muscat u cioe' lil Carmela Muscat li min naha taghha rrifjutatha minghajr ebda skuza valida fil-ligi u ghaldaqstant giet depozitata fil-Qorti permezz ta' cedola fl-ismijiet Twanny Muscat vs Carmela Muscat.

7.Illi rigward il-porzjon ta' raba l-ohra, l-uzu taghha kien inghata lil Michael Galea bi tpartit ma' uzu ta' ghalqa ohra saqwi fil-limiti tal- Manikata. II-partijiet kienu ftehmu illi l-ghalqa tal-Imgarr tinhadem mill-familja Galea u l-ghalqa tal-Manikata tinhadem mill-familja Muscat.

8.Illi l-ghelieqi in kwistjoni jinhadmu minn Twanny Galea, u jifformaw parti sostanzjali mill-ghejxien tieghu, sahansitra huwa rikonoxxut mad-dipartiment tal-Agrikoltura u jinghata sussidju Ewropew fuq l-istess u dan kif ser jigi trattat waqt I-andament tat-talba .

Illi fl-ewwel lok, l-esponenti Muscat ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom tal-eghlieqi ndikati fir-rikors taghhom stess.

Fit-tieni lok, l-esponenti Muscat ghandhom jindikaw liema kundizzjoni tal-kirja qeghdha tinkiser bl-uzu tal-ilma mill-mittenti Galea ghaliex l-uzu tal-ilma huwa rregolat bejn diversi bdiewa fl-inhawi permezz ta' ftehim bejniethom u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh tar-rikors, liema ftehim ilu fis-sehh ghal aktar minn tletin sena.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-mittenti Galea jichdu kategorikament illi:

1. Illi huma naqsu milli jikkoltivaw ir-raba' mertu tar-rikors matul sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni tal-kirja. Fil-fatt ir-rikorrenti stess jindikaw fir-rikors promotur, illi r-raba gie mahdum u mizrugh qamh/bajtar tax-xewk. La hemm u lanqas qatt ma kien hemm ftehim bejn il-partijiet dwar x'ghandhu jigi mizrugh fl-eghlieqi in kwistjoni. In oltre hija prassi komunissima illi r-raba' minn zmien ghal zmien tinzera' cereali - prassi maghrufa bhala 'newba'.

2. Illi huwa minnu illi l-ghalqa ndikata bhala 'porzjon ta' raba' ta' kejl ta' 300 metru kwadru' ma kinitx kultivata u dan ghal 'wicc' biss minhabba l-fatt illi din l-ghalqa fiha pump room tal-ilma li kienet qeghda issirilha manutenzjoni mill-bdiewa tal-inhawi li jaghmlu parti mill-ftehim dwar l-uzu tal-ilma. L-ghalqa ma setghetx tigi mahduma minhabba l-materjal u l-izgombru tal-manutenzjoni. Malli tnaddaf il-materjal, l-ghalqa giet mahruta minnufih u dan ghall-perjodu ta' mhux aktar minn sena kif jistghu jixhdu I-bdiewa kollha li jaghmlu uzu minn din il-pump room.

Illi mhuwiex minnu illi l-esponenti jehtiegu r-raba' in kwistjoni sabiex tinhadem minnhom. Fil-fatt uhud mill-esponenti huma bennejja di mestiere.

Illi r-raba' in kwistjoni huwa fonti mportantissimu ghall-ghajxien intimat Twanny Galea li huwa bidwi full time u illi x-xoghol tal-biedja l-uniku mezz sabiex jghajjex lill-familja tieghu li tikkonsisti minnu, minn martu u erba' wlied kollha minorenni minn tnax-il sena 'l isfel.

Illi l-hardship li jsofri Twanny Galea huwa mmensament u dan kif ser jigi trattat aktar fid-dettal sabiex dan l-Onorabbli Tribunal ikun jista' jikkompara

l-harship ta' Galea ma' dak tal-ahwa Muscat. Ghaldaqstant, l-esponenti Galea qeghdin prezenzjalment jitolbu lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex joghgbu jichad it-talbiet tar-rikorrenti ahwa Muscat.'

4. Rat illi r-rikorrenti ahwa Muscat appellaw mis-sentenza u ressqu zewg aggravji kif isegwi:

i. In-nullita' tad-decizjoni a tenur tal-artikolu 790 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-appellanti jallegaw li l-Bord ma kellu l-ebda jedd li jaghti wkoll decizjoni fuq it-tielet kawzali fit-talbiet taghhom fejn gie allegat li r-rikorrenti appellanti jehtiegu r-raba' in kwistjoni sabiex jigi wzat ghal skopjiet agrikoli minnhom jew min minnhom ecc u cioe' l-kawzali tal-bzonn. Dan l-aggravju jitqajjem abbazi li nonosante li ma hemmx kontestazzjoni li fil-verbal tat-2 ta' Lulju 2014, il-Bord ordna illi jingiebu provi dwar l-ewwel zewg kawzaliimqajjma mir-rikorrenti, ossija 'nuqqas ta' uzu' u 'ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja' fid-decizjoni appellata l-Bord ghogbu jaghti decizjoni wkoll fuq it-tielet kawzali mqajjma mir-rikorrenti.
ii. Ic-cahda tal-ewwel u t-tieni kawzali mqajjma mir-rikorrenti appellanti u cioe' dik tan-nuqqas ta' uzu u l-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja.

L-appellanti qed jitolbu ghalhekk permezz tar-rikors tal-appell odjern li din il-Qorti:

"(i) Tilqa' l-eccezzjoni tan-nullita' tas-sentenza moghtija mill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba fit-28 ta' Novembru, 2018 ghar-ragunijiet hawn fuq imfissra u cioe' essenzjalment ghaliex il-Bord ta s-sentenza tieghu mhux biss fuq l-ewwel zewg kawzali, kif kien miftiehem bejn il-partijiet bl-adezjoni tal-istess Bord, kif fuq estensivament imfisser, u li dwarhom ingiebu l-provi mill-partijiet, izda anke fuq it-tielet kawzali li dwarha r-rikorrenti appellanti, fid-dawl tal-imsemmi ftehim bejn il-partijiet u accettat mill-Bord, ma gabu ebda provi ta' xejn u b'hekk is-sentenza moghtija mill-Bord hija extra petita u kjarament leziva ghad-dritt tar-rikorrenti appellanti ghal smiegh xieraq.

(ii) f'kaz li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad tali eccezzjoni tan-nullita' tas-sentenza moghtija mill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' fit-28 ta' Novembru, 2018, taqta' u tiddeciedi dan l-appell billi tilqa' dan l-appell, tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' fit-28 ta' Novembru, 2018 u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti appellanti in kwantu bbazati fuq l-ewwel zewg kawzali filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati appellati u tordna r-ripreza tar-raba' in kwistjoni da parti tar-rikorrenti appellanti entro terminu qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti u bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati appellati."

5. Rat illi l-appellati wiegbu ghall-appell:

a) Fir-rigward tal-aggravju dwar in-nullita' illi d-decizjoni tal-Bord hija gusta fis-sustanza taghha, li ma jirrizultax ksur tal-jedd ta' smiegh xieraq u li l-kaz odjern ma jaqa taht l-ebda wahda mill-punti ndikati fl-artikolu 790 u wisq anqas fil-kategorija ta' decizjonijiet ingusti. Jigi eccepit ukoll li l-eccezzjoni ta' nullita fil-kaz odjern ma tiggwardax l-artikolu 790 ghaliex il-punt jekk decizjoni hix gusta jew le hu punt ta' mertu mhux ta' ligi.

b) Dwar it-tieni aggravju jsostnu li d-decizjoni tal-Bord kienet wahda gusta fid-dawl tal-provi mressqa quddiemu.

Ghaldaqstant talbu li din il-Qorti tal-Appell tichad l-appell odjern u tikkonferma d-decizjoni appellata.

6. Semghet it-trattazzjoni tal-appell tal-partijiet fis-seduta tal-21 ta' Gunju, 2019 u ddiferiet l-appell ghad-decizjoni ghal-lum.

Konsiderazzjonijiet

7. Illi l-ewwel Onorabbli Qorti fil-vesti taghha tal-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' waslet ghad-decizjoni taghha wara li kkunsidrat is-segwenti:

'3. Konstatazzjonijiet fattwali tar-rikorrenti.

1.Jirrizulta illi r-rikorrenti Joseph, John Mary u Stephen Muscat wirtu l-artijiet meritu tal-kawza odjerna minghand missierhom, Vincent Muscat.

2.Jirrizulta illi Joseph Muscat, illi huwa l-ikbar, huwa part-time farmer, filwaqt illi John Mary Muscat u Stephen Muscat huma full-time farmers u ghandhom artijiet vicin l-art meritu tal-kawza odjerna.

3.Jirrizulta illi l-artijiet meritu tal-kawza odjerna huma tliet porzjonijet b'kollox:

. wahda zghira ta' madwar 300 metru kwadru, illi fiha hemm kamra fejn hemm spiera illi tintuza kemm mill-intimati kif ukoll minn erba' familji ohra illi jgawdu l-uzu ta' tali spiera ghall-eghliqei adjacenti taghhom.

. wahda ta' 698 metri kwadri illi tinsab vicin tal-ghaqla fuq imsemmija, diviza minn passagg.

. wahda ta' 67 metri kwadri illi tinstab ezatt taht dik ta' 698 metri kwadri.

4.Jirrizulta illi dawna t-tliet artijiet kienu gew imqabbla lil Mikiel Galea illi, eventwalment, rizultat tal-eta' tieghu, ghadda tali eghlieqi lit-tifel tieghu Twanny Galea.

5.Jirrizulta illi r-rikorrenti jikkontendu illi l-intimati ma kienux qed jaghmlu uzu mill-artijiet kif mehtieg u kienu qed jikru l-kundizzjoni tal-kirja u ghalhekk riedu jiehu lura pussess ta' tali eghlieqi.

6.Jirrizulta wkoll illi r-rikorrenti kkontendew illi kellhom bzonn tal-art ghall-skopijiet agrikoli.

7.Jirrizulta illi r-rikorrenti jikkontendu illi l-intimati ma kienux qed jaghmlu uzu agrikolu tal-eghlieqi peress illi nsistew illi kienu qieghdin jizirghu l-qamh f'art illi kienet saqwija u recentement, kienu bdew jizraw l-bajtar tax-xewk,

pjanta illi setghet tikber facilment f'ghalqa mhux saqwija.

8.Jirrizulta wkoll illi r-rikorrenti jikkontendu ukoll illi l-intimati kienu qed juzaw l-ilma illi kien imisshom ghal tali eghlieqi ghall-eghlieqi ohra b'serrer illi kellu fil-vicinanzi, u dana allura bi ksur tal-kundizzjonijet tal-kirja.

4. Konstatazzjonijiet Peritali

1. Jirrizulta illi meta l-Membri Teknici mqabbda mill-Bord, osija l-Perit Edgar Rossignaud u s-Sur Anthony Borg, accedew fuq il-post fit 28 ta' Gunju 2016, huma rrappurtaw dan li gej:

Dan ir-raba in kwistjoni jinsab f'zona rurali fl-inhawi maghrufa bhala " Il-Ballut il-Gdid" fil-limiti ta l-Imgarr, Malta. Din l-art tikkonsisti fi tlett ihbula raba mtarrga u jharsu lejn in-Nofs Inhar, kif immarkat bl-ahdar fuq il-pjanti mehmuza (P1), b'arja totali ta' 1673 m2 (elf sitt mija u tlieta u sebghin metru kwadru), ekwivalenti ghal xi Tomna u nofs.

Id-dhul ghal dan ir-raba huwa permezz ta' xatba tal-hadid (Ritratt nru 1) li qeghdha minn sqaq tar-rigel, li jaghti minn triq arterja (Triq Ghajn Tuffieha). X'hin tidhol minn din ix-xatba hemm passagg bil-konkos li jitla' 'l fuq (Ritratti nru 2 u 3) li ghandu hajt tas-sejjiegh fuq in-naha tal-lemin, u li jservi diversi ghelieqi.

Dan ir-raba in kwistjoni huwa raba saqwi, u kull ghalqa hija armata b'main pipes li jiehdu l-ilma minn spiera antika li hija mmarkata bhala 'A' fuq il-pjanta mehmuza. Din l-ispiera hija mhaffra bl-idejn, b'pompa ta' l-elettriku submersible sabiex itella l-ilma.

Il-habel raba numru '1', b'arja ta' xi 300m2 (tliet mitt metru kwadru) u li qieghed fuq ix-xellug tal-passagg, huwa mahdum sew, u jidher li l-ahhar wicc imkabbar fih kien basal (Ritratt nru 10). Gewwa dan il-habel tinsab kamra ta' qies bejn wiehed u l-iehor ta' xi 7 metri bi 3.5 metri, u gholja xi 2 metri, mibnija bis-sejjiegh u msaqqfa bil-konkos (ritratti 11, 12 u 13). Din il-kamra, li ghandha bieb ta' l- injam, isservi primarjament ghall-ispiera li qeghdha fuq in-naha ta' wara tal- kamra (ritratti numru 14 u 15), u fiha wkoll hemm il-power supply ghall-istess spiera u pompi. L-esponenti nnutaw li hemm set ta' main pipes ghat-tisqija li, minn din l-ispiera, jaghtu ghal raba iehor fil-qrib (ritratti nru 16, 17 u 18), fejn hemm giebja li allegatament timtela' mill-

ispiera.

Il-hbula raba numru '2' u '3' fuq il-pjanta mehmuza, li jinsabu fuq in-naha l-ohra tal-passagg (Lvant), ghandhom arja ta' xi 698m2 (sitt mija u tmienja u disghin metru kwadru) in kwantu ghall-habel numru '2' u xi 676m2 (sitt mija u sitta u sebghin metru kwadru) ghall-habel numru '3'. Huma mtarrgin iharsu lejn Nofs inhar, mahduma tajjeb u armati bil-pajpijiet tat-tisqija (ritratti 5, 6, 7 u 8). Dawn iz-zewgt ihbula raba huma mhawwla bix-xitel tal-bajtar tax-xewk, imhawwla f'ringieli, wahda bi dritt l-ohra, u armati bid-drip pipes tat-tisqija. Il-hitan tas-sejjiegh (ritratt nru 9) huma generalment mizmuma fi stat tajjeb.

Il-habel raba ta' taht dawn iz-zewgt ihbula in kwistjoni, liema habel irridu nirrilevaw m'huwiex fil-kwistjoni, huwa wkoll mhawwel bix-xitel tal-bajtar tax-xewk, bl-istess sistema.

Jidher car li dan il-bajtar tax-xewk hawn fuq imsemmi qieghed jitkabbar b'sistema gdida ghal Malta, fejn tintuza teknika agrikola sabiex jipproducu frott tal-bajtar tax-xewk barra minn zmienu fix-xitwa (Novembru u Dicembru), meta l-bajtar tax-xewk ma jkunx disponibbli fis-suq agrikolu Malti.

5. Konstatazzjonijiet fattwali ta' l-intimati

1.Jirrizulta illi l-intimati jikkontendu, fatt kkonfermat mir-rikorrenti wkoll, illi mit-tliet artijiet meritu, l-art tal-kejl ta' 689 metri kwadri hija mikrija ghall-qbiela ta' €105 fis-sena, filwaqt illi z-zewg artijiet l-ohra, ossija dik ta' 676 metri kwadri u l-ohra ta' 300 metri kwadri illi fiha l-ispiera huma parti minn ftehim ta' skambju illi sar bejn missieri ir-rikorrent, Vincent Muscat, u l-intimat Michael Galea, fejn art gewwa l-Manikata giet skambjata mal-art fuq imsemmija, u, filwaqt li missier ir-rikorrenti beda jahdem l-ghalqa gewwa Manikata (mhux meritu tal-kawza odjerna), l-intimat Michael Galea beda jahdem z-zewg bicciet ta' 676 mk u 300 mk fuq imsemmija flimkien mal-ghalqa ta' 689 metri kwadri illi kienet gia mqabbla lill-intimat minn missier ir-rikorrenti.

2.Jirrizulta illi l-intimati jikkontendu illi sa minn meta kien ghadu haj missier ir-rikorrenti, Vincent Muscat, huma kienu juzaw in-numru ta' sieghat fil-gimgha illi kellhom access ghall-ilma mill-ispera, sabiex jimlew giebja illi

huma kellhom go ghalqa adjacenti taghhom, liema ilma eventwalment jintuza kemm ghall-eghlieqi fil-pussess ta' l-intimati u meritu tal-kawza odjerna kif ukoll eghlieqi ohra, u missier ir-rikorrenti kien ben a korrent ta' dana il-fatt u qatt ma oggezzjona.

3.Jirrizulta, skont ix-xhieda tar-rikorrenti, illi missierhom, Vincent Muscat, u l-intimat Michael Galea, kien hbieb sew.

4.Jirrizulta illi l-intimat Twanny Galea, illi jigi t-tifel ta' l-intimat Mikiel Galea u li huwa bidwi 'full time', jikkontendi illi, ghalkemm ghal xi snin huwa kien qieghed jahdem il-qamh fl-eghlieqi, huwa dan ghamlu sabiex iserrah l-ghalqa ghal ftit, u sussegwentement investa fl-izvilupp tal-prodott tal-Bajtar tax-xewk, liema Bajtar tax-xewk huwa ghamel investiment fih u jassikura illi jigi riprodott varji drabi tul is-sena, anke meta mhux attwalment fi stagjun, u b'hekk jassikura bejgh tajjeb tieghu b'kompetizzjoni ma' dak impurtat minn barra minn Malta.

6. Konstatazzjonijiet Peritali in eskussjoni

1.Jirrizulta illi r-rikorrenti ghamlu varji domandi in eskussjoni dwar it-tkabbir tax-xitel tal-bajtar tax-xewk u jekk dana seta' jsir fuq art baghli u l-Periti ghmalu s-segwenti osservazzjonijiet: Il-bajtar tax-xewk, bhal diversi sigar tal-frott ohra, jista' facilment jikber wahdu u jaghtu l-frott li jkun generalment inferjuri ghal dak minn sigar li jigu kultivati b'attenzjoni. Jekk ikun hemm l-ghazla, huwa preferibbli illi l-bajtar tax-xewk jithawwel fejn hemm ilma inferjuri, peress illi l-bajtar m'humiex daqshekk sensittiv ghall-imluha (sakemm ma tkunx gholja hafna). Ghall-iskop ta' dan it-tip ta' progett, m'huwiex prattiku li jitkabbar fil-baghli, ghaliex minghajr ilma bil-mod sabiex jipproduci prodott ta' kwalita' u kobor li jikkompeti ma' dan impurtat.

2.Jirrizulta wkoll illi dwar r-regolarita' tal-bejgh tal-prodott tal-bajtar tax-xewk da' parte ta' l-intimat, l-Membri Teknici kellhom dan xi jghidu: Rigward l-"assersjoni", kif intqal f'din id-domanda, dwar zmien il-frott tal-bajtar tax-xewk, inkluz dak prodott bit-teknika agrikola (mhux 'gdida' kif giet misquoted fid-domanda), imsemmmija fir-relazzjoni tas-sottofirmati, tajjeb wiehed jaghti dan it-taghrif fuq meta jsajjar il-bajtar tax-xewk fi gziritna: Fis-Sajf (Lulju, Awwissu): isir il-bajtar normali (ta' zmienu). Fil-Harifa (Ottubru, Novembru, Dicembru skont it-temp): isajjar dak il-bjatar li tkun

twaqqatlu l-fjuri f'Mejju/Gunju f'dan iz-zmien il-bajtar ma jipproducix hafna frott, bhalma jipproduci fi zmienu – fis-sajf, meta l-produzzjoni tkun abbundanti] Fir-Rebbiegha (April): isir dak il-bajtar li jkun hareg il-fjura barra minn zmienha f'Settembru, minhabba temp tajjeb u shun.

5. Konstatazzjonijiet legali

1. Jirrizulta illi r-rikorrenti ntavolaw il-proceduri odjerni abbazi ta' zewg pretensjonijiet:

a. illi ma kienux qed juzaw ir-raba u

b. illi qed jaghmlu uzu tar-raba mhux skont d-destinazzjoni taghha, ghax l-ilma kien qieghed jintuza f'eghlieqi ohra.

2.Jirrizulta ghalhekk illi l-azzjoni odjerna hija bbazata fuq dak indikat fl-Artikolu 4 (2) (d) tal- Kap 199 kif ukoll dak pprovdut fl-artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199.

3.Il-Bord ghalhekk ser jghaddi biex jaghmel certi konsiderazzjonijiet legali.

4.Ghandu jigi osservat illi l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba, ossija Kap 199, jiddefinixxi "raba" bhala: "kull art li tkun principalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu ma' l-agrikoltura, inkluz it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames, iżda ma tinkludix art intiza biex jirgħu l-annimali;"

5. Fil-kawza Nicholas Jensen et vs Emanuel Galea deciza mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju 2005, dina tkelmet dwar x'ghandu jinftiehem minn kliem uzu tar-raba fil-kuntest ta' akkuzi illi l-art saritilha hsara billi ntuzat ghal skopjijiet ohra, u dina qalet:-

Minn dan jemergi l-obbligu fil-gabillott kerrej li jikkoltiva r-raba u li jaghmel uzu minnha qua bonus paterfamilias, u skont id-destinazzjoni taghha. L-obbligu hu dak allura li l-kerrej jikkonduci gestjoni produttiva u jezercita attivita` agrarja. Kif espress fid-decizjoni fl-ismijiet "Markiz Joseph Scicluna -vs- Joseph Bezzina et", Appell, 6 ta' Ottubru 1999, "meta l-ligi titkellem dwar l-uzu tar-raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skont is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodott";

Naturalment huwa lecitu li jigi sottolinejat illi l-art mikrija trid tkun suxxettibbli ta' koltivazzjoni;

6. Dwar uzu, il-Qorti tal-Appell fil-kawza Markiz Joseph Scicluna vs Joseph Bezzina et 6 t'Ottubru 1999 citat b'approvazzjoni dak illi ntqal fil-kawza Fortunata Callus u zewgha Emanuel Callus vs Maria Farrugia (App Civ 20/10/2003), fejn gie osservat is-segwenti:

Din il-Qorti tifhem li meta l-ligi titkellem dwar uzu ta' raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skont is- sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodotti. Ma kienitx allura tifhem li r-raba jkun qed jigi wzat jekk semplicement kull tant zmien tintefa' ftit zerriegha mhollija ghall-elementi. Meta hekk jigri wiehed gustament seta' jsostni li r-raba ma jkunx qed jigi wzat imma abbuzat.

7. Dwar ksur tal-kondizzjonijiet, fil-kawza Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella deciza fit 2 ta' Ottubru 2008 mill-Bord u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil 15 ta' Lulju 2009 intqal li s-segwenti principji kienu jirrizultaw mill-provvedimenti tal-Ligi:

F'dan l-artikolu l-ligi tiprospetta diversi cirkostanzi ta' inadempiment da parti ta' l-affittwarju li kull waħda minnhom kapaci twassal biex is-sid jirrifjuta li jgedded il-qbiela u jinsisti ghall-isfratt tal-gabillott mir-raba'. Skont il-fehma tal-Qorti, l-ipotesijiet ta' inadempiment prevvisti mid-disposizzjoni ma jridux ikunu ta' importanza skarsa. Naturalment, il-gravita` ta' l-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeci singolari ta' kull kaz partikolari in kwantu mhux possibbli li wiehed ifassal gwidi generali li jghoddu ndistintement ghall-kazijiet kollha.

F'dan il-kuntest il-principji li jirrizultaw mill-provvedimenti tal-ligi huma li:-

Il-kerrej ghandu obbligu li jinqeda bil-haga mikrija u jahdem ir-raba' bhala missier tajjeb tal-familja (Art. 1554 u 1555 tal-Kodici Civili) u m'ghandux jinqeda biha b'mod li jista' jgib hsara lil sid il-kera;

Iwiegeb ukoll ghal "...tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu." (Artikolu 1561 tal-Kodici Civili);

Il-kerrej ghandu l-obbligu li f'gheluq il-kirja jirritorna l-haga mikrija fi stat tajjeb;

L-obbligazzjoni li ghandu l-kerrej li jirritorna lura l-haga fi stat tajjeb, hemm ukoll l-obbligu li "....li jikkunsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna." (Artikolu 1126 tal-Kodici Civili).

8. Fis-sentenza 'Perit Paul Mercieca vs Rosa Debono et', il-Qorti tal-Appell Inerjuri qalet ukoll:

"Dak li jghodd hawn, bhala propozizzjoni ta' dritt, jikkoncerna l-punt jekk, f'kaz ta' assenza ta' patt espress jew awtorizazzjoni preventiva, jistax il-gabbillott jew detentur tal-kirja jaghmel modifikazzjonijiet fil-haga lokata lilu minghajr il-kunsens tas-sid. Kunsens li mhux rikjest ad validitatem mil-ligi li jkun bilfors espress (Art 1564(1) tal-Kodici Civili). Tajjeb li jigi notat illi l-ligi specjali (Kap 199) ma ssemmix, kif hekk taghmel il-ligi ordinarja, illi "il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera". Invece tillimita ruhha ghall-espressjoni "abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja" (Art 4(2)(f)). Fin-nuqqas ta' ftehim jew ta' xi patt espress, il-kondizzjoni tal-kera trid tkun indotta mid-disposizzjonijiet generali tal-kuntratt ta' kera. Inter alia, ghalhekk, l-Art 1564 (1) surreferit.

Ghat-tifsira tal-principju enuncjat fil-ligi, it-taghlim dottrinali hu fis-sens illi dan ma ghandux jigi ntiz fis-sens li l-kerrej ma jista' jaghmel ebda modifikazzjoni fil-fond. Dan ir-raguni ghad-deduzzjoni illi gjaladarba huwa ghandu dritt igawdi l-fond allura ghandu jkollu l-fakolta`li jadattah ghal konvenjenzi u ghal bzonnijiet tieghu, b'obbligu naturalment li jpoggih fl-istat li kien jekk ikun irid hekk is-sid. (Laurent, Diritto Civile, Vol XXV No. 253)".

9. Kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawza 'Carmelo Agius vs Francis Bugeja' deciza fil 25 ta' Novembru 2015,

"Hi gurisprudenza pacifika li l-kerrej jista' jaghmel tibdil fl-immobbli li qieghed ghandu b'kirja, ghalkemm ma jkunx ottjena l-kunsens tas-sid basta li dan it-tibdil:

. *(a) ikun parzjali u mhux ta' importanza;*

. *(b) ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni;*

. (c) ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid;

. (d) ikun utli jew necessarju ghall-godiment tal-fond;

. (e) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista' jigi b'facilita' eliminat u l-fond ikun jista' jigi repristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel (ara per ezempju Pantaleone Vella et vs John Farrugia deciza mill-Qorti tal- Appell (Superjuri) fis-26 ta' Marzu 1996);

Ghalhekk ir-regola generali li ma jistghux isiru nnovazzjonijet fil-fond lokat minghajr il-kunsens tas-sid, m'ghandhiex tinftiehem bhala regola assoluta u hu mholli ghall-apprezzament tal-gudikant dwar l-importanza tat-tibdil li jkun sar.

6. Konstazzjonijet li jwasslu ghal decizjoni

A. Nuqqas ta' uzu

1.Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-art kienet tintuza regolarment mill-intimati, kemm Michael Galea meta kien ghadu jiflah, kif ukoll Twanny Galea, meta beda jgestixxi x-xoghol illi kellu precedentement missieru.

2.Jirrizulta illi, mit-tliet eghlieqi meritu tal-kawza odjerna, iz-zewg artijiet 'l kbar dejjem intuzaw, u filwaqt li ghal zmien tqieghed il-qamh sabiex ir-raba tistrieh, sussegwentement beda jittella' l-bajtar tax-xewk b'mod professjonali.

3.Jirrizulta illi dwar ir-raba z-zghira, fejn hemm spiera utilizabbli minn varji familji fil-madwar, jirrizulta illi dina dejjem kienet qed tintuza, ghajr ghal meta kelllhom isiru xi xoghlijiet strutturali fil-kamra illi fiha hemm l-ispiera.

4.Jirrizulta illi l-bazi tar-rikorrenti illi ma kienux qed jintuzaw tali eghlieqi kien illi precedentement l-art kienet qed tintuza ghall-qamh u sussegwentement bdiet tintuza ghat-tkabbir tal-bajtar tax-xewk, u kkontendew illi tali koltivazzjoni ma kienitx tenhtieg art saqwija, bhalma hija dik meritu tal-kawza odjerna, u ghalhekk l-art ma kienetx qed tintuza kif mehtieg.

5.Jirrizulta, madanakollu, illi attvita' agrikola kienet qed issir dejjem tal-art, u qatt ma kienet abbandunata u ghalhekk ma jirrizultax illi kien hemm xi zmien fejn attivita' agrarja ma kienitx qed issir gewwa tali eghlieqi.

6.Jirrizulta, ghalhekk, illi l-bazi ghar-ripreza tal-art minhabba f'nuqqas ta' uzu, ma tistax tregi.

B. Uzu tal-art mhux skont id-destinazzjoni taghha u zvilupp illegali.

1.Jirrizulta illi r-rikorrenti jikkontendu illi l-intimati qed juzaw l-ilma illi suppost tintuza ghal-eghlieqi, ghall-eghlieqi ohra illi ghandhom, filwaqt illi fl-eghlieqi meritu tal-kawza odjerna, huma jkabbru prodott illi ma jinhtieg ilma.

2.Jirrizulta, kif ammess mir-rikorrenti stess, illi l-ilma kien ilu, sa minn zmien missierhom, jittiehed gewwa giebja illi l-intimati kellhom f'ghalqa biswit dawk meritu tal-kawza odjerna, u minn hemm kien jintuza, kemm ghall-eghlieqi meritu tal-kawza odjerna kif ukoll ghall-eghlieqi ohra.

3.Jirrizulta, di fatti, illi bhala rizultat tal-fatt illi l-intimati kellhom fil-pussess taghhom zewg eghlieqi huma kienu ntitolati numru ta' sieghat fil-gimgha ta' ilma illi seta jittella mill-ispiera illi kienet tinqasam bejn hames familji illi kellhom artijiet ohra madwar l-ispiera li kienet tinstab gewwa wahda mit-tliet artijiet f'idejn l-intimati.

4.Jirrizulta illi, bi ftehim ma missier ir-rikorrenti, l-intimat Michael Galea kien ghamel sistema fejn l-ilma li jtella' jitqieghed gewwa giebja illi huwa ghandu go ghalqa adjacenti ghal dik meritu tal-kawza odjerna, u jintuza tali ilma kemm ghall-eghlieqi meritu tal-kawza odjerna, kif ukoll ghal-eghlieqi ohra illi kellu l-intimat.

5.Jirrizulta ukoll illi r-rikorrenti kienu ben a korrent illi dan kien ilu jigri ghal hafna snin, anke meta missierhom kien jiehu hsieb l-artijiet.

6.Jirrizulta illi missier ir-rikorrenti u l-intimat Michael Galea kienu hbieb sew, tant illi kienu sahansitra ftehmu illi jpartu eghlieqi bejniethom, fejn l-intimat Michael Galea beda jahdem tnejn mit-tliet eghlieqi mertu tal-kawza odjerna filwaqt illi missieri ir-rikrorenti beda jahdem ghalqa ftit aktar 'il boghod, illi kienet aktar konvenjenti ghalih biex jahdem, liema ftehim qatt ma sar bil-miktub tant kienu vicini ta' xulxin missier ir-rikorrenti u Michael Galea.

7.Jirrizulta ghalhekk illi l-uzu tal-ilma kien qed isir abbazi ta' ftehim illi kien sar bejn missier ir-rikorrenti u Michael Galea, u ghandu jsir abbazi ta' tali

ftehim.

8.Jirrizulta, finalment, illi l-process tat-tkabbir tal-bajtar tax-xewk, a differenza ta' dak allegat mir-rikorrenti, qed isir bl-utilizz tal-ilma illi qed jingieb mill-ispiera. Jidher ukoll illi anke l-ghalqa z-zara jaghmel uzu tal-ilma, tant illi gie rappurtat illi kien hemm prodott u kienet mahduma sew ukoll.

9.Jirrizulta ghalhekk illi l-allegazzjoni illi l-ilma ma kienx qed jintuza ghall-eghlieqi meritu tal-kawza odjerna, izda ghall-eghlieqi ohra, huwa wiehed bla bazi, u ma jistax jirrizulta ppruvata.

7. Konstatazzjonjiet ulterjuri

1.Il-Bord josserva illi, ghalkemm ir-rikorrenti kienu qajjmu tliet kawzali fil-konfront ta' l- intimati, tul dawn l-kwazi hames snin illi ilhom jitressqu provi, b'aktar minn sitt mitt (600) pagna ta' dokumentazzjoni, fuq talba tar-rikorrenti decizjoni kellha tinghata biss dwar l-ewwel zewg kawzali, filwaqt illi dwar it-tielet kawzali, ossija tal-bzonn, huma zammewha pendenti.

2.Il-Bord, madanakollu, josserva illi tul il-provi kollha migjuba quddiemu, hareg car illi r-raguni vera illi r-rikorrenti riedu jiehdu lura l-art ma kienitx ghax sar uzu hazin tal-ghalqa jew ghax tant kellhom bzonn taghha huma, izda illi ghax riedu jiehdu lura l-ghalqa biex l-intimati ma jkollhomx uzu aktar ta' l-ilma illi ghandhom fil-prezent ghall-eghlieqi ohra taghhom, u dana kif dejjem kellhom fil-passat abbazi ta' ftehim milhuq ma' missier ir-rikorrenti, li r-rikorrenti issa jridu jhassru.

3.Il-Bord josserva wkoll illi l-intimati, da parte taghhom, ressqu provi sufficjenti biex juru illi l-art meritu tal-kawza odjerna hija mportanti ghalihom stante illi tiggenera ntroijtu ghalihom tant illi, anke kienu r-rikorrenti setghu possibbilment jippruvaw il-bzonn taghhom, tali talba ghar-ripreza kienet eventwalment tfalli l-ezami tat-tbatija illi kienet tirreka lill-intimati.

4.Il-Bord, finalment, josserva illi ma huwiex korrett lejn l-ahjar amministrazzjoni tal-Gustizzja illi kawza tkompli tittawwal inutilment u bla bzonn, bi spejjez inutili fuq il-partijiet u hela ta' hin ghall-partijiet u ghal dana l-Bord kif kompost, meta l-fatti huma cari daqs il-kristall fuq it-tliet

kawzali illi saru, u ghalhekk, ser tghaddi biex tiddeciedi l-kaz fuq il-kawzali kollha. '

Konsegwentement il-Bord ghadda sabiex jilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati appellati u cahad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

8. L-ewwel aggravju

Illi kif gia suespost l-ewwel aggravju tal-appellanti jikkoncerna l-fatt li nonostante li kien gie verbalizzat fl-atti tal-kawza quddiem il-Bord li l-provi kienu ser jinstemghu biss fuq l-ewwel zewg kawzali tant li l-kawza giet differita ghad-decizjoni dwar l-ewwel zewg kawzali, jirrizulta li l-Bord ta decizjoni wkoll fuq it-tielet kawzali tal-bzonn tar-rikorrenti ghar-raba' de quo minghajr ma tressqu provi specifikatament dwar it-tielet kawzali. L-appellanti jsostnu li konsegwenza ta' hekk id-decizjoni appellata hija nulla ai termini tal-artikolu 790 tal-Kap. 12 tal-Ligjiet ta' Malta li jaqra kif isegwi:

'Meta quddiem qorti fi grad ta' appell tingieb 'il quddiem eccezzjoni tan-nullita' tas-sentenza appellata, dik l-eccezzjoni ma ghandhiex tintlaqa' jekk is-sentenza tkun gusta fis-sustanza taghha, hlief jekk l-eccezzjoni tkun ibbazata fuq nuqqas ta' gurisdizzjoni jew fuq nuqqas ta' citazzjoni, jew fuq illegittimita' ta' persuna jew fuq li s-sentenza tal-ewwel qorti hija extra petita jew ultra petita jew fuq kull difett iehor li jippregudika l-jedd ta' smigh xieraq.'

Illi l-kontro-parti ma tikkontestax il-fatt li kien gie debitament verbalizzat li l-provi kellhom jinstemghu biss fuq l-ewwel zewg kawzali u li l-kaz gie differit ghal decizjoni fuq l-ewwel zewg kawzali, ssostni izda fir-risposta taghha illi l-aggravju ma ghandux jintlaqa ghax is-sentenza appellata hija fis-sustanza taghha gusta u wkoll ma pregudikatx il-jedd ta' smigh xieraq tar-rikorrenti.

5.Illi din il-Qorti tikkunsidra li fid-decizjoni taghha l-Ewwel Onorabbli Qorti fil-vesti taghha ta' Bord dwar il-Kontroll tal-Raba' f'parti mid-decizjoni taghha taghmilha cara illi l-azzjoni li kellha hija bbazata fuq

dak indikat fl-Artikolu 4 (2) (d) tal-Kap 199 kif ukoll dak pprovdut fl-artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199 u cioe' l-Bord ghamel referenza specifika ghall-kawzali ta' non uzu u ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera u ma ssemmix il-kawzali l-ohra tal-bzonn.

Rat ukoll illi fil-verbal tat-2 ta' Lulju, 2014 giet vverbalizzat kif isegwi:

'Il-partijiet qablu li f'dan l-istadju l-Bord ghandu jisma' provi u jiddeciedi unikament fuq il-kawzali ta' nuqqas ta' uzu u ksur tal-kondizzjonijiet tal-kiri.'

Fl-ebda parti mill-proceduri sussegwenti ma gie varjat dan il-qbil bejn il-partijiet.

Illi mid-decizjoni appellata jirrizulta li taht it-titolu 'Konstatazzjonijiet ulterjuri' l-ewwel Onorabbli Qorti ghalkemm irrikonoxxiet li kien hemm dan il-qbil bejn il-partijiet iddecidiet li xorta wahda taghti gudizzju dwar it-tielet kawzali tar-rikorrenti llum appellanti bir-ragunijiet li tat kienu t-tul li hadet il-kawza biex waslet ghad-decizjoni u wkoll ghaliex ikkonkludiet li mill-provi kollha migjuba quddiemah hareg car illi r-raguni vera illi r-rikorrenti riedu jiehdu lura l-art ma kienx fost ohrajn ghax kellhom bzonnha huma izda biex l-intimati ma jkunux jistghu juzaw is-sors tal-ilma li jinsab fiha ghall-ghelieqi ohra. Fl-istess hin il-Qorti wkoll osservat li l-intimati ressqu provi sufficjenti biex juru li l-art mertu tal-kawza hija mportanti ghax-xoghol taghhom u li kieku r-rikorrenti thallew iressqu l-provi dwar il-bzonn xorta din kienet tfalli l-ezami tat-tbatija illi dan jirreka lill-intimati.

Illi minn dak suespost johorgu zewg punti li din il-Qorti tal-Appell tqis bhala mportanti u krucjali ghal dan l-aggravju:

1. Illi l-Ewwel Onorabbli Qorti mxiet kontra dak li kien hemm qbil dwaru bejn il-partijiet fl-atti tal-kawza;

2. Illi l-Ewwel Onorabbli Qorti tat decizjoni dwar l-allegat bzonn da parti tar-rikorrenti minghajr ma tathom l-opportunita' li jressqu prova dwar l-istess;

3. Illi min-naha l-ohra l-Ewwel Onorabbli Qorti rrimarkat u tat gudizzju fuq il-provi li ressqu l-intimati u li dehru li kienu rilevanti ghat-tielet kawzali;

4. Illi l-Ewwel Onorabbli Qorti tat gudizzju dwar l-ezami tat-tbatija tal-intimati u qalet li dan kien ifalli fi kwalunkwe kaz anki li kieku r-rikorrenti ressqu l-provi minghajr ma fil-fatt dawn inghataw l-opportunita' li jressqu tali provi w'ghalhekk iddecidiet fuq supposizzjonijiet u xejn aktar.

Illi in vista tal-erba' punti suespost din il-Qorti hija tal-fehma li verament id-dritt tar-rikorrenti appellanti ghal smiegh xieraq limitatament izda ghat-tielet kawzali taghhom verament gie lez u wkoll ma tqisx li r-ragunijiet moghtija mill-Ewwel Qorti sabiex tiggustifika li qabdet u tat decizjoni dwar it-tielet kawzali jrendu s-sentenza dwar it-tielet kawzali gusta fis-sustanza taghha w'ghaldaqstant limitatament ghad-decizjoni dwar it-tielet kawzali din il-Qorti tqis li d-decizjoni tal-Ewwel Qorti ghandha tigi revokata u l-atti jigu rinvijati sabiex wara li jinstemghu l-provi tal-partijiet tinghata decizjoni dwar it-tielet kawzali.

9. It-Tieni aggravju

Illi din il-Qorti rat illi t-tieni aggravju tar-rikorrenti appellati huwa kollu analizi u nuqqas ta' qbil mal-apprezzament tal-provi da parti tal-Ewwel Qorti dwar il-kawzali tan-nuqqas ta' uzu u wkoll dwar il-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja. Il-kontro-parti jirribattu dan l-aggravju billi jsostnu li l-Bord qies sewwa l-atti kollha kif irrizultaw quddiemu u wasal ghall-konkluzjonijiet gusti tieghu fuq il-provi li kellu quddiemu.

Illi din il-Qorti wara li rat l-atti kollha kelma b'kelma tqis li l-Ewwel Onorabbli Qorti, fil-vesti taghha ta' Bord, kellha l-opportunita' li tul il-kwazi hames snin li l-kawza damet tinstema' quddiemha tghix u

tisma' u tapprezza hi stess ix-xhieda u l-provi kollha mressqa quddiemha. Id-decizjoni moghtija mill-Ewwel Qorti fir-rigward ta' l-ewwel zewg kawzali mqajjma mir-rikorrenti taghmel analizi ferm dettaljata tal-provi u x-xhieda mressqa liema analizi wasslet lill-Ewwel Qorti ghall-konkluzjonijiet taghha dwar il-mertu tal-kawzali tan-non uzu u l-allegati ksur tal-kundizzjonijiet. Din il-Qorti tal-Appell ma sabet xejn fl-atti li jiggustifika li hija tvajra l-apprezzament u l-konkluzjonijiet tal-Ewwel Qorti fil-mertu dwar l-ewwel zewg kawzali w'ghaldaqstant limitatament ghal dik il-parti tad-decizjoni li tikkoncerna l-ewwel u t-tieni kawzali mqajjma mir-rikorrenti din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-aggravju tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tal-Ewwel Onorabbli Qorti.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta w'tiddecedi l-appell interpost kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel aggravju tal-appellanti limitatament ghal dik il-parti tad-decizjoni li tikkoncerna l-kawzali 'tal-bzonn' tar-rikorrenti cioe' dik il-parti numerata bin-numru 7 u ntitolata 'Konstatazzjonijiet ulterjuri' u wkoll dik il-parti fid-decide fejn gew michuda t-talbiet kollha tar-rikorrenti limitatament izda fejn dawn gew michuda abbazi tat-tielet kawzali;

2. Tichad it-tieni aggravju tal-appellanti;

w'ghalhekk tghaddi sabiex tirrevoka d-decizjoni appellata fl-ismijiet premessi f'dik il-parti fejn tikkoncerna biss it-tielet kawzali dwar 'il-bzonn' mqajjma mir-rikorrenti, tikkonferma d-decizjoni fil-bqija u tirrinvija l-atti lura quddiem il-Bord sabiex wara li jinstemghu l-provi

tal-partijiet dwar it-tielet kawzali 'tal-bzonn' jghaddi ghad-decizjoni dwar l-istess.

Bl-ispejjez ta' din l-istanza relattivi ghat-tieni aggravju ghall-appellanti, spejjez tal-ewwel aggravju jibqghu riservati mad-decizjoni finali dwar it-tielet kawzali.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb
Deputat Registratur

Vera kopja

D/Registratur