MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2008

Appell Civili Numru. 2/2004/3

Giovanna Spiteri,
Carmela Cassar

vs

Loreto Zerafa, u b'digriet tad-19 ta' Ottubru 2005, il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Clementa mart Joseph Xerri, Carmelo Zerafa, Joseph Zerafa, Emanuel Zerafa, Giovanna Zerafa, Elizabeth Zerafa, Agnes mart Michael Grech, Domenic Zerafa, u Philip Zerafa, aħwa Zerafa stante l-mewt ta' Loretu Zerafa fil-mori tal-kawża

Il-Qorti,

Fil-31 ta’ Mejju, 2007, il-Bord dwar Kontroll ta’ Kiri ta’ Raba’ (Ghawdex) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Ic-Chairman ,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma jikru lill-intimat porzjon raba msejħa "Tal-Felu" fil-limiti ta' Xewkija, Għawdex tal-kejl ta' madwar elfejn u tmien mitt metru kwadru (2800 mk) ekwivalenti għal ċirka tomnejn u nofs versu l-qbiela ta' ħames liri maltin (Lm5) pagabbli fil-1ċ5 ta' Awissu ta' kull sena ;

Illi l-esponenti għandhom bżonn dan ir-raba sabiex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minn mebri tal-familja tagħhom; stante illi huma jaqilgħu l-għixien tagħhom esklussivament mix-xogħol ta' biedja u agrikoltura ;

Illi inoltre l-intimat ma għadux jaħdem dan ir-raba huwa stess, tant illi wellieħ jew issullokah lil terzi persuni, mingħajr il-kunsens, u mingħajr ma kienu jafu l-esponenti, kif jiġi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża ;

Talbu li dan il-Bord jgħoġbu jawtorizzahom li jirriprendu lura l-pussess tar-raba hawn fuq imsemmi wara l-iskadenza tal-15 ta' Awissu 2005, taħt dawk il-provvedimenti illi dan il-Bord jidhirlu xierqa, prevja illi okkorrendo jiġi likwidat il-kumpens talvolta dovut lill-intimat skond il-liġi .

Ra r-Risposta ta' l-intimat fis-sens illi :

1. Illi in linea preliminari, l-esponenti jeċċepixxi n-nullita' ta' dan ir-rikors stante n-nuqqas ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti . Dan għaliex ir-rikorrenti ma għandhomx l-interess ġuridiku rikjest mil-liġi sabiex jintavolaw il-kawża odjerna stante illi huma ma humiex is-sidien u ma humiex il-proprjetarji tar-raba in kwistjoni iżda huma jiġbru biss il-kera minn għand l-intimat liema kera wara tiġi rikapitata lid-Dipartiment ta' l-Artijiet bħala r-rappreżentant tal-Gvern ta' Malta, stante illi l-imsemmija raba hija proprjeta' tal-gvern ;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, ma hux minnu illi r-rikorrenti għandhom bżonn din ir-raba għall-membri tal-familja tagħhom, u dan kif jiġi dettaljatament pruvat waqt is-smiegħ ta' din il-kawża ;

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, ma huix minnu dak illi qed jallegaw ir-rikorrenti u ċioe' illi l-intimat u l-familja tiegħu ma għadhomx jaħdmu r-raba mertu ta' din il-kawża, u dan kif jiġi dettaljatament pruvat waqt is-smiegħ ta' din il-kawża ;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, ma hux minnu dak illi qed jallegaw ir-rikorrenti illi l-intimat wella jew issulloka l-imsemmija raba lil terzi persuni, u dan kif jiġi dettaljatament pruvat waqt is-smiegħ ta' din il-kawża ;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-intimat u l-familja tiegħu għandhom bżonn l-imsemmija raba għall-użu personali tagħhom u tal-familja tagħhom għall-għixien tagħhom ta' kuiljum u l-"hardship" tal-intimati, jekk dan ir-rikors jiġi milqugħ minnm dan l-Onorabbli Bord, ikun ferm akbar minn tar-rikorrenti .

Għaldaqstant, l-intimat jitlob umilment illi dan l-Onorabbli
Bord jogħġbu jiċħad dan ir-rikors, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ra l-atti l-oħra kollha tal-każ, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti .

Ra n-nota ta' l-osservazzjonijiet tar-rikorrenti .

Ikkunsidra :

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrenti qed jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja tar-raba indikata fl-istess

Rikors u r-ripresa tagħha għal żewġ raġunijiet u ċioe' illi :

(i) *Huma għandhom bżonn dan ir-raba għal skopijiet agrikoli minn membri tal-familja tagħhom ; u*

(ii) *l-intimat ma għadux jaħdem dan ir-raba huwa stess, tant illi wellieh jew issullokah lil terzi persuni, mingħajr il-kunsens, u mingħajr ma kienu jafu r-rikorrenti .*

Eċċezzjoni preliminari :

Imma qabel ma nidħlu fil-mertu ta' dawn it-talbiet, jeħtieġ illi tiġi ttrattata eċċezzjoni ta' natura preliminari dwar in-nuqqas ta' nteress ġuridiku fir-rikorrenti, billi huma mhumiex is-sidien ta' din ir-raba . Jirriżulta illi r-raba in kwistjoni tifforma parti minn art akbar li kienet ġiet konċessa bi qbiela mill-Knisja lil Emanuel Farrugia, missier ir-rikorrenti . Dan żmien ilu kien issulloka parti minnha lill-intimat Loreto Zerafa . L-art li kien ha bi qbiela Emanuel Farrugia sussegwentement iddevolviet a favur tal-Gvern ta' Malta, kif rappreżentat mill-Joint Office . Wara l-mewt ta' l-armla tiegħu, Maria Farrugia, il-qbiela tagħha għaddiet f'idejn ir-rikorrenti . Dan ifisser illi meta ġie ntavolat dan ir-Rikors, il-pożizzjoni kienet illi s-sid proprju kien il-Joint Office, l-inkwilini kienu r-rikorrenti u s-sub-inkwilin kien l-intimat . Il-liġi stess tfisser "***sid il-kera***" bħala li tinkludi s-"***sullokatur relattivament għal sub-kondutttur***." [1] Għalhekk ma kien hemm xejn xi jżomm lir-rikorrenti bħala inkwilini milli jitolbu t-terminazzjoni tas-sullokazzjoni eżistenti a favur ta' l-intimat . Terġa' wieħed minn ulied l-istess intimat irrikonoxxa fid-depożizzjoni tiegħu illi din ir-raba kienet imqabbla għandhom mingħand il-familja

[1] Art. 2 tal-Kap.199 .

tar-rikorrenti,[2] u għalhekk żgur li ma kienx il-każ, kif allegat fir-risposta ta' l-intimat, illi r-rikorrenti kienu sempliċi gabillotti, jiġbru biss sehem l-intimat minn biċċa raba akbar imqabbla lil diversi bdiewa . Din l-eċċezzjoni qed tiġi għalhekk miċħuda .

Bżonn tar-rikorrenti :

Huwa magħruf illi sabiex wieħed jirnexxi f'talba simili għar-ripresa ta' art agrikola biex tinħadem mir-rikorrenti jew xi membru tal-familja tiegħu, jenħtieġ li jiġu sodisfatti tliet rekwiżiti, u ċioe' illi :

(i) is-sid irid jipprova l-bżonn tiegħu ;

(ii) jekk jiġi pruvat dan il-bżonn, il-Bord jara jekk id-dħul mir-raba jikkostitwix fonti mportanti għall-għixien ta' l-inkwilin, u

(iii) f'każ affermattiv il-Bord irid imbagħad jiżen il-*hardship* rispettiv tal-partijiet u jara min minnhom jista' jbati l-iktar jekk it-talba tiġi aċċettata nkella rifjutata .

Fil-każ in eżami r-rikorrenti jgħidu li jridu jieħdu lura l-art in kwistjoni sabiex jaħdmuha Mary Anne Spiteri, bint xebba tar-rikorrenti Spiteri, Salvu Spiteri, iben ieħor tar-rikorrenti, u Annie Azzopardi, it-tifla tar-rikorrenti l-oħra Cassar . Dwar il-grad ta' bżonn meħtieġ fir-rikorrent ġie stabilit illi :

"*Il-kelma **requires** fil-kontest li hija użata fl-art. 4(2) (b) insibuha ukoll użata fil-liġi tal-Kera, u fil-fehma tal-Bord għandha jkollha l-istess sinjifikat u interpretazzjoni li ġie mogħti lil dik il-kelma f'dik il-liġi . Infatti huwa ċar li l-kelma **requires** bħal **meħtieġ** fit-test malti, tindika bżonn, mhux sempliċi xewqa jew preferenza . Għalhekk hu applikabbli dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell f' **A.***

[2] ara depożizzjoni tiegħu a fol.89 tal-process .

***Saliba v. M. Caruana** illi : 'Il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jeħtieġ juri mhux biss li hu qed jaġixxi in buona fede, imma anche li hu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal-fond . Ċertament mhux meħtieġ li tiġi pruvata neċessita' assoluta, iżda … jeħtieġ jiġi pruvat grad raġonevoli ta' bżonn' … .*" [3]

Jirriżulta mill-provi prodotti illi r-rikorrenti jixtiequ jirriprendu r-raba in kwistjoni, konsistenti f'biċċa raba li tkejjel 2810 metri kwadri, sabiex jaħdmuha wħud minn uliedhom . Huwa sinjifikanti l-prinċipju ribadit kemm-il darba minn dan il-Bord f'każijiet simili illi : "*the best conditions of husbandry are created when the holder of the land fills the role of both owner and cultivator*."[4] Żgur għalhekk illi bħala sid, ir-rikorrent ikun jista' jisfrutta mill-aħjar li jista' r-raba ***de quo*** fl-interess tiegħu .

Mary Anne Spiteri, bint xebba tar-rikorrenti Giovanna Spiteri, hija pensjonanta u tirċievi Lm150 fix-xahar . Trid ir-raba in kwistjoni sabiex tgħix mill-prodotti tagħha[5] . Imma ma tantx tidher illi hija mdorrija tikkultiva r-raba, u l-aħħar li għamlet hekk kien meta kienet għadha żagħżugha u kienet tmur tgħin lin-nannu tagħha[6] .

Annie Azzopardi, bint ir-rikorrenti Cassar, armla, ma taħdimx u wkoll tirċievi pensjoni ta' Lm150 fix-xahar . Għandha tliet itfal, kollha maġġorenni u jaħdmu . Tgħid illi għandha bżonn din ir-raba sabiex tkabbar fiha l-ħaxix għall-mogħża li għandha, li hija utili ħafna għaliha peress illi hi tixrob biss ħalib tal-mogħoż . Għandha f'idejha biċċa raba oħra biss, tkejjel madwar sigħan . Taħdimha u tagħmilha żergħa . Imma tgħid li

---

[3] Bord, Malta : E. Fenech v. M. Mercieca : 26.1.68; ara wkoll : Bord, Għawdex: F. Xuereb v. L. Muscat u L. Galea v G. Muscat .

4 vide Abensour and Moral-Lopez : Principles of Land Tenency Legislation : FAO, Rome 1966 .

[5] ara affidavit taghha a fol 18 -19 tal-process .

[6] ara kontro-ezami tagħha a fol. 109 .

mhix biżżejjed sabiex il-mogħża tkun tista' tieħol minnha ta' kuljum[7] .

Salvu Spiteri, tifel ieħor tar-rikorrenti Giovanna Spiteri, jaħdem bħala *machine operator* b'paga ta' Lm80 fil-ġimgħa, imma jallega illi ma jitħallasx regolarment . Jaħdem ukoll fl-erbat'itmiem raba li għandu f'idejh, qrib dik in kwistjoni . Miżżewweġ b'erbat itfal, minn 18-il sena sa 3 snin . Il-kbira tattendi l-Universita'[8] .

Jirriżulta għalhekk illi ta' l-inqas fir-rigward ta Annie Azzopardi u Salvu Spiteri, ir-raba in kwistjoni tista' tkun ta' utilita' kbira għalihom; il-waħda biex ikollha mnejn tmanti l-mogħża li trabbi għall-ħalib, u l-ieħor biex iżid l-introjtu għall-familja tiegħu, li għadha kollha dipendenti fuqu . Billi r-rekwiżit tal-bżonn da parti tar-rikorrent ġie sodisfaċentement ippruvat, il-pass li jmiss huwa li jiġi eżaminat kemm ir-raba in kwistjoni jista’ jitqies bħala fonti mportanti tal-għixien ta’ l-intimat . F'dan ir-rigward, il-Bord ma jridx jissodisfa ruħu biss jekk ir-raba *de quo* tikkostitwix il-fonti prinċipali għall-għixien ta’ l-intimat, imma biżżejjed jekk tikkostitwixxi **fonti importanti** tal-għixien tiegħu u tal-membri tal-familja tiegħu . L-intimat illum huwa mejjet u qed ikomplu l-kawża d-disa' uliedu minfloku . Irriżulta mill-provi illi għal xi żmien qabel ma miet l-intimat, ir-raba kienet qed tinħadem minn terzi, li kienu jitħallsu bir-rata ta' Lm5 it-tomna[9] . Skond **Dominic Zerafa,** wieħed minn uliedu, din ir-raba jiżergħuha qamħ, u parti żgħira minnha jżommuha għall-ħaxix tal-borma . Il-wiċċ jirrendi ċirca 50 balla qamħ, u jbieghu 30 minnhom . Il-bqija jżommuh għall-annimali tagħhom . Imma rriżulta illi dawn jikkonsistu biss fi ħmistax-il fenek . Il-qamħ jinbiegħ Lm1.50 il-balla, u jikkalkula illi fi spejjeż jonfqu Lm22.50 fis-sena . Għalhekk, apparti dak li jiffrankaw milli jixtru għall-

[7] ara affidavit tagħha a fol. 20 .
[8] ara depożizzjoni tiegħu a fol. 68 -78 tal-process .
[9] ara xhieda ta' Saviour Parnis a fol. 60 – 66 .

borma, u l-qamħ li jżommu għall-annimali, ftit li xejn jibqa' qliegħ x'jinqasam bejn l-armla ta' l-intimat u d-disa' uliedha . Terġa', mix-xhieda ta' l-istess Dominic Zerafa jirriżulta illi dan għandu dħul mis-salarju tiegħu ta' Lm350 fix-xahar . F'dawn iċ-ċirkostanzi, r-raba in kwistjoni żgur li ma tistax titqies bħala fonti mportanti ta' l-għixien ta' l-intimati u l-familji tagħhom .

Billi għalhekk l-intimati ma rnexxielhomx jissuperaw l-ewwel prova meħtieġa mingħandhom sabiex it-talba għar-ripresa ta' din ir-raba ma tkunx tista' tirnexxi, mhux meħtieġ li jiġi nvestigat ukoll il-*hardship* rispettiv tal-partijiet .

Għal dawn il-motivi, jiddeċidi għalhekk ir-Rikors billi jilqa' t-talba tar-rikorrenti għat-terminazzjoni tal-kirja tar-raba ndikata fir-rikors u r-ripresa tagħha mingħand l-intimati . It-terminazzjoni tal-qbiela u r-ripreża tar-raba in kwistjoni għandha sseħħ b'effett mill-iskadenza li jmiss u ċioe' mhux qabel il-15 ta' Awissu 2007 . Għall-fini tal-kumpens dovut lill-intimati għall-benefikati talvolta magħmula minnhom fir-raba in kwistjoni fit-tmien snin konsekuttivi ta' qabel id-data tat-terminazzjoni, qed jiġu nominati l-A.I.C. Renato Laferla u s-sur Anthony Borg, li għandhom jirrelataw fi żmien xahrejn mil-lum . Iż-żmien stipulat bl-artikolu 4(6) tal-kap. 199 għall-ħlas ta' dan il-kumpens, għandu jibda jgħaddi mid-data li fiha l-esperti tekniċi jkunu ħalfu r-rapport tagħhom, li għandu jitqies bħala parti ntegrali minn din id-deċizjoni .

L-ispejjeż ta' dan ir-Rikors ikunu a karigu ta' l-intimati, ħlief għal dawk ta' l-esperti tekniċi li jridu jiġu ssoportati mir-rikorrenti stess ."

L-aggravji ta' l-intimati fl-appell minnhom interpost fil-kontestazzjoni ta' din is-sentenza huma principalment dawn li jsegwu *infra*:-

(1) Il-Bord naqas milli jevalwa kif jixraq il-provi minnhom imressqa. F'dan l-istess kuntest huma jilmentaw illi l-Bord naqas milli japprezza u jikkunsidra li r-rikorrenti ghandhom proprjeta` ohra ad uzu taghhom, kif mir-ricerki stabbilit, mentri ghal kuntrarju huma ma ghandhom ebda raba' iehor ghal kultivazzjoni ta' hxejjex ghal htigijiet taghhom;

(2) Ir-rikorrenti naqsu milli jippruvaw il-bzonn taghhom jew li dan hu akbar mill-*hardship* taghhom;

(3) Il-Bord ma agixxiex b'ekwita, imparzjalita` u skond il-principji ta' gustizzja naturali fil-konfront taghhom meta cahdilhom l-estensjoni tat-terminu ghall-prezentata tan-nota ta' sottomissjonijiet taghhom;

Il-Qorti jidhrilha li qabel kull konsiderazzjoni ta' l-ewwel zewg aggravji fil-mertu ghandha tiddisponi mill-ahhar ilment li permezz tieghu l-appellanti jippretendu illi l-Bord ma rrispettax il-principju tal-kontradittorju meta, ghar-raguni minnhom sottomessa, dan cahdilhom id-dritt li jressqu l-kontra deduzzjonijiet taghhom ghal dawk tar-rikorrenti appellati;

In linea ta' principju generali ma jidherx li qatt gie disputat illi, avolja kull tribunal ghandu l-fakolta li jirregola l-proceduri quddiemu bil-mod li hu jidhirlu hekk opportun, dan ghandu wkoll in omagg ghar-regoli ta' gustizzja naturali, jassenja lill-partijiet l-opportunita` li taghmel l-osservazzjonijiet taghha. Dan il-principju inderogabbli hu bil-wisq pacifiku skond gurisprudenza konkordi. Ara **Kollez. Vol. XXXV P II p 514** u **Vol. XXXVII P II p 675**, fost hafna ohrajn. Minn naha l-ohra sewwa wkoll li jinghad illi meta fil-procedimenti t-tribunal li jkun ipprovda bil-fissazzjoni ta' termini ghall-prezentata ta' dawk l-istess osservazzjonijiet ma ghandux, imbaghad, jigi akkuzat li ma rrispettax dak l-istess principju ghax il-parti ma tkunx ottemperat ruhha mal-koncessjoni tat-terminu lilha hekk moghti ghax, allura, f'qaghda bhal din, jissubentra dak il-

principju l-iehor *qui culpa sua damnum sentit non videtur damnum sentire*. Ara **Kollez. Vol. XXXIX P I p 396**;

Il-kaz prezenti jaqa’ proprju f’din l-ahhar katergorija. Meta bil-verbal tieghu fl-udjenza tal-25 ta’ Jannar, 2007 (fol. 124) il-Bord halla l-kawza ghas-sentenza hu kien akkorda termini lill-kontestanti biex dawn, jekk iridu, jiskambjaw noti ta’ l-osservazzjonijiet. Ir-rikorrenti hekk ghamlu imma mhux ukoll l-appellanti. Xahar fuq li kien ghalqilhom iz-zmien ghall-prezentata tan-nota taghhom huma intavolaw rikors (21 ta’ Mejju, 2007) biex jghidu li ma kienux f’posizzjoni li jaghmlu dan minhabba l-mewt ta’ wiehed fosthom, ossija ta’ Joseph Zerafa. Il-Bord ma accettax din ir-raguni jew skuzanti, skond kif thares lejha, u filwaqt li nnota li t-terminu perentorju ghall-prezentata tan-nota kien diga` skada, ghadda biex irrespinga t-talba ghall-proroga ta’ dak it-terminu;

Certament l-andament u d-dixxiplina tal-kawza, anke fil-harsien tal-precetti procedurali u dawk tal-principju ghal liema jirrikorru l-appellanti biex jikkontestaw dik ic-cahda, ghandhom jiehdu qies anke tar-rispett tad-drittijiet tal-kontroparti u l-aktar dawk ta’ l-amministrazzjoni tal-gustizzja u tal-process gudizzjarju. Kif osservat mill-Qorti ta’ l-Appell minn sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet tal-Konsumatur, “allegazzjoni ta’ *personal bias* li timplika abdikazzjoni tad-dover ta’ imparzjalita` da parti tal-gudikant, ma kellha qatt issir sakemm min jaghmilha ma jkollux mhux biss il-konvinzjoni personali ghal tali akkuza, imma element ta’ prova biex jiggustifikaha” (“**Rose Loftus *et* -vs- Ray Mallia (Blye Engineering Co Ltd)**”, 9 ta’ Lulju 1999). Tali prova jew sottomissjoni perswasiva ma tirrizultax f’dan il-kaz. L-aggravju fuq il-punt qieghed ghalhekk jitqies insostenibbli;

Eliminat dan l-ilment, il-motivi sottostanti l-ewwel zewg aggravji fil-mertu jintroducu t-tema legali ghal liema jirreferi l-artikolu korrispondenti ta’ l-Att dwar it-Tigdid ta’ Kiri ta’ Raba’ li jsemmi ragunijiet specifici li ghalihom sid ir-

raba’ jista’ jitlob l-evizzjoni tal-kerrej mir-raba’. Fost dawk elenkati fl-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 199 huwa distingwibbli l-kaz fejn l-oggett tat-talba ghat-tehid lura tal-pussess tar-raba’ hu bazat fuq il-*causa petendi* tal-bzonn [subparagrafu (a)]. Hawnhekk, is-sid-lokatur jehtieglu jiddizempja ruhu mill-oneru li jipprova li hu “jehtieg ir-raba’ biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment ghal perijodu ta’ mhux anqas minn erba’ snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni”;

Mill-iskorta tad-diversi decizjonijiet, ta’ l-imghoddi u tal-prezent, jidher li l-interpretazzjoni l-aktar akkurata li tiddixxendi mill-precitat artikolu tal-ligi hi dik kif hawn taht sintetikament rifless:-

(1) Ir-rekwizit tal-bzonn hu wkoll sodisfatt bid-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti. Ara “**Andrea Zammit *et* -vs- Carmelo Bonnici**”, Appell, 13 ta’ Novembru, 1979;

(2) Il-bzonn ma ghandux ikun wiehed impellenti jew urgenti imma ragonevoli jrid ikun. Dan fis-sens li r-rikorrenti jrid tassew jissodisfa lill-Bord li hu jrid jiehu r-raba’ lura ghal skopijiet agrikoli. Mhux bizzejjed, allura, is-semplici dikjarazzjoni generika maghmula mir-rikorrenti li ghandu bzonn ir-raba’ ghalih. Ara f’dan is-sens “**John Zammit *et* -vs- Salvatore Falzon *et***’, Appell, 5 ta’ Novembru, 1996;

(3) “Indubbjament, il-bzonn ekonomiku, u cjoe il-htiega li s-sid jirriprendi l-pussess tal-fond biex jahdmu hu u jzid l-introjtu tieghu u tal-familja hu forsi l-iktar wiehed ovvju u indiskutibbli. Mhux eskluz pero` li jista’ jkun hemm ukoll bzonnijiet ohra inqas apparenti, imma daqstant iehor validi, biex jawtorizzaw ir-ripresa tal-fond mis-sid li jehtieglu jipprova li t-talba tieghu ma kienetx kapriccjuza imma kienet immirata biex tissodisfa l-bzonn tieghu jew tal-familja tieghu”. Vide “**Anthony Abela *et* -vs- Francis Degabriele**”, Appell, 9 ta’ Lulju, 1999;

(4) Fi kliem iehor il-bzonn irid ikun genwin u in bona fede u mhux intenzjonat biex is-sid japprofitta ruhu halli wara li jottjeni r-raba' jispekulah favur haddiehor. Ara "**Evangelista Xuereb -vs- John Agius *proprio et nomine***", Appell, 16 ta' Novembru, 1976;

Premessi dawn l-aspetti estratti mill-gurisprudenza, ma jistax lanqas ikun dubitat illi l-ligi halliet l-apprezzament tac-cirkustanzi ta' kull kaz fil-prudenza ghaqlija u ekwitativa tal-Bord biex dan jiddeciedi hu hekk giex sodisfatt il-fattur bzonn mqieghed bhala presuppost legali ta' l-azzjoni intentata mil-lokatur. F'dan l-istess parametru ma jistax jonqos li jigi annotat illi l-fatti migjuba 'l quddiem ghall-prova tal-bzonn huma spiss soggettivi u personalizzati u, in kwantu tali, l-element tal-bzonn kapaci jvarja skond l-esigenzi u c-cirkustanzi ta' dak li jkun. Jibqa', s'intendi, dejjem necessarju illi l-Bord jistharreg sew u bir-reqqa l-manifestazzjoni tal-volonta tas-sid biex jassikura jekk din tirrispekkjax il-verita u ghandhiex titwemmen jew adezivament akkolta meta kkonfrontata ma' provi u cirkostanzi ohra attendibbli;

Fil-kaz in ezami jidher li l-Bord hassu konvint fuq ir-ricerka formativa u l-valutazzjoni tieghu tal-provi u tad-dikjarazzjonijiet maghmula illi kienu jezistu elementi sufficjenti ta' attendibilita` u ta' kredibilita` li setghu jitqiesu idoneji ghall-apprezzament tal-bzonn fil-mertu b'mod li hu seta' jqieghed dawk l-istess elementi a fondament tar-*ratio decidendi* tieghu fuq dan il-punt. L-appellanti jikkwerelaw dan billi jikkontendu illi l-Bord skarta l-indagini ta' provi ohra sottomessi minnhom, senjatament ir-ricerki kopjuzi minnhom esebiti (fol. 126 *et sequitur*) u hekk illustrattivi tal-fatt li r-rikorrenti ghandhom proprjetajiet ohra ghad-disposizzjoni taghhom;

Bir-rispett kollu jkollu jinghad illi anke fil-kwadru unitarju ta' dawn l-istess ricerki, ma jistax jigi ragonevolment dedott illi r-rikorrenti ghandhom tabilhaqq x'imkien iehor raba' fertili u daqstant fekond suxxettibbli ta' kultivazzjoni

generattiva ta’ prodotti ta’ kwalita` jew ta’ kwantita. Dan aktar u aktar meta f’dak ir-raba’ l-iehor ma ghandhomx hazna ta’ ilma bhal dik li tezisti fir-raba’ *de quo* fornit b’giebja. Anke minn din l-ottika ma tidherx legittima c-censura li l-appellanti affrontaw biha l-gudizzju tal-Bord. L-aggravju fir-rigward ma jistax allura jitqies fondat;

Jifdal x’jigi konsiderat l-ilment l-iehor propost mill-appellanti illi fl-evalwazzjoni tal-bzonn taz-zewg partijiet fil-kawza l-Bord strah wisq fuq ix-xhieda ta’ l-appellanti Domenic Zerafa. Dan s’intendi huma jaghmluh biex isostnu l-punt illi l-*hardship* taghhom hu superjuri ghal dak tar-rikorrenti;

Evidentement, il-komparazzjoni tal-*hardship* rispettiv kienet qabel kollox tesigi minghand l-appellanti l-prova li r-raba’ hu tassew fonti importanti ghall-ghixien taghhom. Dan riedu jaghmluh, jekk xejn, biex jircievu t-tutela tal-ligi kontra l-izgumbrament rikjest mill-appellati. Ara “**Giuseppe Mizzi *et* -vs- Joseph Sacco**”, Appell, 31 ta’ Mejju, 1996;

Gja f’sentenzi antecedenti ghal din kien gie ravvizat mill-istess Qorti ta’ l-Appell illi ghal fini ta’ l-ezami ta’ dik id-difiza mill-affittwarju “mhux bizzejjed li jirrizulta li mir-raba’ l-inkwilin idahhal xi qligh jew jiehu xi vantagg. Jehtieg li jigi provat li r-raba’ jikkostitwixxi mhux biss mezz ta’ ghixien tieghu imma li tali mezz ikun mezz importanti ghal tali ghixien. Importanti ma jfisserx necessarju b’mod assolut, li minghajru l-inkwilin ma jkunx jista’ jghix. Pero` d-dhul mir-raba’ jrid ikun tali illi jekk l-inkwilin jigi mcahhad minnu, ikun ser ibati sensibilment fil-mezzi tal-ghixien tieghu. Ifisser allura li l-Qorti trid tistabilixxi jekk hux il-kaz li jekk is-sid jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tar-raba’, in-nuqqas ta’ l-istess raba’ jkun ifisser ghall-inkwilin tbatija u sagrificcju li jaffettwa negattivament il-kwalita` tal-hajja tieghu. Dan b’mod sostanzjali anke jekk relattiv u mhux assolut”. Ara “**Nazzareno Farrugia -vs- John Aquilina**”, 29 ta’ April, 1996;

Tradott dan li nghad ghal kaz in ispecje, ukoll fl-ambitu tal-maggjor parti tal-gurisprudenza taghna fuq din it-tematika, ghalkemm certament il-kerrej ta' raba' hu l-uniku arbitrartur ta' l-istrategija tal-kultivazzjoni minnu tar-raba' lokat, ma jistax imbaghad jigi ragonevolment accettat illi, anke f'dik l-awtonomija tieghu, il-mod kif iddestina dik il-kultivazzjoni jista' jitqies tant fruttiferu li jikkostitwixxi ghalih u ghall-familja tieghu fonti verament importanti ta' sostenn. Il-provi prodotti fiz-zgur ma jwasslux ghal dan. Ghax meta tikkonsidra li raba' ta' estensjoni ta' tomnejn u nofs jipproduci, fi kliem Dominic Zerafa (fol. 80), xi erba' xkejjer basal, jew sitt qatat tewm u ftit balal tiben, apparti xi ftit prodotti ohra, biex wiehed jiddobba ghal familja, qajla jista' jinghad li dak ir-raba' qed jigi koltivat kif imiss minn bidwi ghaqli ghas-sussistenza tieghu u tal-familja. L-appellanti certament ma jistghux ilumu lill-Bord li qaghad fuq ix-xhieda ta' l-imsemmi Dominic Zerafa ghax, wara kollox, kif affermat minn xhieda ohra (ara deposizzjoni ta' Philip Zerafa a fol. 101) l-ahwa hallew dak ir-raba' f'idejh. Ukoll taht dan il-profil ta' hsieb ma jistax legittimament jinghad illi s-sentenza appellata tiddifetta fil-konsiderandi taghha.

Ghal dawn il-motivi kollha superjoment espressi u dawk l-ohra dedotti mill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba', din il-Qorti qed tichad l-appell lilha sottomess u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez kontra l-intimati appellanti. Ghal skop ta' zgumbrament ta' l-appellanti mir-raba' l-Qorti qed tipprefiggi terminu improrogabbli ta' erba' xhur mil-lum.

< Sentenza Finali >

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