MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2010

Appell Civili - Ghawdex Numru. 6/2004/1

Joseph Spiteri

vs

**Felice Sciberras;
u b'digriet ta' l-24 ta' Novembru 2008 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Michael, Francis, Joseph ahwa Sciberras,
u Felix Sciberras bin Salvu, minflok Felice Sciberras**

Il-Qorti,

Fil-5 ta' Gunju, 2008, il-Bord dwar Kontroll ta' Kiri ta' Raba' (Ghawdex) ippronunzja s-segwenti digriet fl-ismijiet premessi:-

"Ic-Chairman;

Ra l-verbal tal-legali ta' l-intimat ta' l-24 ta' April 2008, li permezz tieghu qed joggezzjona li r-rikorrent dahallu f’zewg qatghat mertu ta' dan ir-rikors, li fuqhom ma hemm l-ebda permess tal-bini;

Ra r-risposta tal-konvenut ghall-istess verbal, fejn gie spjegat illi t-tliet bicciet art li r-rikorrent dahal fihom, jaqghu f’dik il-parti li dwarha hu ghandu permess biex jizviluppaha f’razzett;

Ra d-depozizzjoni tar-raprezentant tal-MEPA Mark Cini, tas-6 ta' Dicembru 2007 u d-dokumenti minnu esebiti.

Billi, kif spjega l-istess xhud, is-sit milqut b'dan il-permess huwa dak indikat fid-Dok. MC 3 a fol. 231 tal-process.

Billi l-qatghat li dahal fihom ir-rikorrent, huma inkorporati f’dak is-sit, u huma indikati bl-ittri (1), (2) u (3) rispettivament fuq l-istess pjanta.

Billi ghalhekk l-istess qatghat jiffurmaw parti integrali mill-art milquta b'dan il-permess u ser jiffurmaw parti integrali mill-*farm* li jrid jibni r-rikorrent, anke jekk mhux ser jigi kostruwit bini fuq l-estensjoni kollha taghhom.

Billi wkoll, l-intimat stess, permezz tal-verbal tas-17 ta' Jannar 2008, kien accetta li johrog minn dik il-parti, minghair ebda riserva, jigi li m’ghamel xejn hazin ir-rikorrent, meta in segwitu ghal dak il-verbal, dahal fil-qatghat in kwistjoni.

Ghalhekk l-unika pendenza li ghad baqa' bejn il-partijiet, tirrigwarda biss l-art mhux milquta b'dan il-permess, u cioe` dik li tigi ‘l barra mill-art indikata fil-pjanta MC 3 hawn fuq imsemmija.”

L-istess Bord ghadda biex iddecieda l-kawza fid-19 ta' Novembru, 2009, bil-mod infraskritt:-

> **"**Ic-Chairman,
>
> Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrent, wara li ppremetta illi hu s-sid ta' erba' biċċiet raba waħda magħrufa bħala "Ta' Bardan" u oħra magħrufa bħala "Ta Birrixa" li jinsabu t-tnejn fil-limiti ta' Sannat, Għawdex, u t-tnejn l-oħra li huma magħrufa bħala "Ta' Birrixa" u "Tal-Kantra" jinsabu fil-limiti tal-Munxar, Għawdex, tal-kejl dawn l-erba' biċċiet art ta' ċirka elf mija u ħamsin metri kwadri (1150 m.k.) il-waħda jew kejl verjuri, liema raba jinsab mikri lill-intimat bħala kirja waħda versu l-qbiela komplessiva ta' erba' liri maltin u ħamsin ċenteżmi (Lm4.50,0) fis-sena li jitħallsu f'Santa Marija u b'lura;
>
> Illi l-esponenti huwa raħħal u bidwi *full-time* u jinħtieġ dan ir-raba għall-użu tiegħu sabiex jiġi kkultivat minnu personalment u minn membri oħra tal-familja personalment u ċertament il-hardship tiegħu, li kieku din it-talba jkollha tiġi miċħuda, ikun ferm akbar minn dak ta' l-intimat jekk ir-rikors odjern kellu jiġi milqugħ;
>
> Illi l-intimat huwa pensjonant u m'għandux bżonn dan ir-raba daqs kemm għandu bżonnu l-esponenti;
>
> Illi l-esponenti jeħtieġ ukoll biċċiet mill-istess raba mertu ta' dan ir-rikors il-għaliex fuqhom għandu permess validu tal-iżvilupp ta' razzett tal-baqar.
>
> Għaldaqstant l-esponenti jitlob bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord jgħoġbu previa l-likwidazzjoni u ħlas tal-kumpens li talvolta jirriżulta dovut, tawtorizza lir-rikorrent sabiex fl-iskadenza li jmiss huwa ma jġeddidx il-lokazzjoni u jirriprendi l-pussess tal-biċċiet art fuq imsemmija.

Talab li dan il-Bord jgħoġbu jawtorizżah li jirriprendi lura …..

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

1. Illi d-domanda tar-rikorrent għar-ripreża tat-tlett biċċiet raba “Ta’ Bardon”, t-tnejn “Ta’ Bir-rixa” u dik “Tal-Kantra” msemmija fir-rikors ta’ Joseph Spiteri għandha tiġi rigettata bl-ispejjeż kontra tiegħu peress illi dawn il-biċċiet raba huma sors importanti għall-għixien tiegħu u tal-familja tiegħu;

2. Illi dawn il-biċċiet raba ilhom f’idejn l-esponenti aktar minn tletin sena u dejjem ħadimhom huwa u issa minn sentejn ilu r-rikorrenti xtara dawn il-biċċiet raba mingħand sidien preċedenti u qed jippretendi li l-esponenti jagħtihomlu u joħroġlu minnhom.

3. Illi mhux veru li l-bżonn tar-rikorrenti għal dan ir-raba huwa aktar minn dak tal-esponenti u għalhekk t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż.
Ra d-digriet tieghu tat-23 ta' April 2009 fejn laqa' t-talba tar-rikorrent ghaz-zieda ta' kawzali ohra fis-sens li huwa jehtieg ukoll biċċiet mill-istess raba' mertu ta' dan ir-Rikors il-għaliex fuqhom għandu permess validu ta' l-iżvilupp ta' razzett tal-baqar.

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

Ra n-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta’ dan ir-Rikors ir-rikorrent qed jitlob it-terminazzjoni tal-kirja tar-raba indikata fl-istess Rikors u r-ripreża tagħha għal żewġ raġunijiet u ċioe' illi:

(i) *Huwa għandu bżonn dan ir-raba għal skopijiet agrikoli biex jinħadmu minnu u minn membri tal-familja tiegħu; u*

(ii) *partijiet minn dan r-raba huma nklużi f'permess għall-iżvilupp li ħareġ a favur tiegħu.*

Dwar it-tieni raġuni jista' jingħad mill-ewwel illi ma ġiex kontestat illi fil-mori tas-smiegħ ta' dan ir-Rikors inħareġ permess għall-iżvilupp lir-rikorrent sabiex fuq l-art tiegħu, inkluża partijiet mir-raba li tagħhom huwa qed jitlob ir-ripreża, huwa jibni razzett għall-baqar.[1] Billi r-rikorrent kien ser jibbenefika minn għajnuna ta' l-Unjoni Ewropea għall-bini ta' dan ir-razzett, kemm-il darba l-iżvilupp isir fi żmien determinat, kien hemm urġenza li r-ripreża ta' dawk il-biċċiet raba, li kienu ser jiġu inkorporati f'dan l-iżvilupp, issir kemm jista' jkun malajr. Infatti permezz tal-verbal tas-17 ta' Jannar 2008 l-intimat aċċetta illi "*joħroġ minn dik il-parti milquta bil-permess immedjatament…*" [2] u ta' dan anke rċieva l-kumpens miftiehem mingħand ir-rikorrent.

Ġara pero' illi wara li kien intlaħaq dan il-ftehim, qamet kwistjoni bejn il-partijiet dwar liema raba' kien aċċetta li jirrilaxxja l-intimat permezz ta' dan il-verbal. B'digriet tiegħu tal-5 ta' Gunju 2008, iċ-Chairman iddikjara illi dawn kienu l-biċċiet tar-raba ndikati bin-numri (1), (2) u (3) fuq il-pjanta Dok. MC 3 a fol. 231 tal-proċess u li "*għalhekk l-unika pendenza li għad baqa' bejn il-partijiet tirrigwarda biss l-art mhux milquta b'dan il-permess, u ċioe' dik li tiġi 'l barra mill-art indikata fil-pjanta MC 3 hawn fuq imsemmija*." [3]

Madankollu, kif jidher min-nota ta' l-Osservazzjonijiet tiegħu, l-intimat qed jinsisti illi huwa għadu l-inkwilin ta' dawn il-biċċiet raba

---

[1] ara dok. MC 2 a fol. 223 - 230 tal-process . .
[2] a fol. 235 .
[3] ara digriet relattiv a fol. 255 – 256 .

wkoll, billi qatt ma saret ebda rinunzja formali tal-kirja tagħhhom.

Iċ-Chairman, għalhekk, u in vista tal-permess ta' l-iżvilupp esebit mir-rikorrent, u peress illi dawn it-tliet biċċiet raba' jaqghu fil-parti mill-proprjeta' tar-rikorrent milquta b'dan il-permess, filwaqt illi jikkonferma d-digriet tiegħu tal-5 ta' Gunju 2008, ma jsib ebda diffikolta' biex jilqa' t-talba tar-rikorrent għhat-terminazzjoni tal-kirja u għar-ripreża ta' l-istess tliet biċċiet raba hawn fuq indikati, u dan a tenur ta' l-artikolu 4(2)(b) tal-Kap. 199. Huwa evidenti li sabiex ikun jista' jopera r-razzett tal-baqar proġettat, ir-rikorrent jeħtieġ mhux biss l-area li fuqha ser isir il-bini tar-razzett, imma anke l-art ta' madwaru.

Jibqa' għalhekk li tiġi issa konsidrata t-talba għar-ripreża tal-biċċa raba' oħra li fadal, u li ma kienitx inkorporata fil-permess tal-bini. Ir-rikorrent jikkontendi illi għandu bżonn ta' din il-parti wkoll biex fiha jkabbar il-magħlef għall-bhejjem tiegħu.

Huwa magħruf illi sabiex wieħed jirnexxi f’talba simili għar-ripreża ta’ art agrikola biex tinħadem mir-rikorrenti jew xi membru tal-familja tiegħu a tenur ta' l-artikolu 4(2) (a) tal-kap. 199, 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.

Bżonn tar-rikorrent:

Fil-każ in eżami r-rikorrent jgħid li jrid jieħdu lura l-art in kwistjoni sabiex jaħdimha hu u l-membri tal-famlja tiegħu għat-tkabbir tal-magħlef għall-baqar tagħhom konsistenti f'merħla ta' mhux anqas minn mitejn ras, billi dak li jipproduċi mhux biżżejjed biex jissodisfa d-domanda li jkollhom għal dan il-għalf. 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. 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'….*" [4]

Ġie mfisser ukoll illi:

"*Indubbjament il-bżonn ekonomiku, u ċioe' il-ħtieġa li s-sid jirriprendi l-pussess tal-fond biex jaħdmu hu u jżid l-introjtu tiegħu u tal-familja hu forsi l-iktar wieħed ovvju u ndiskutibbli. Mhux eskluż pero' li jista' jkun hemm bżonnijiet oħrajn inqas apparenti, imma daqstant ieħor validi, biex jawtorizzaw ir-ripreza tal-fond mis-sid li jeħtieġlu jipprova li t-talba tiegħu ma kenitx kappriċċjuża imma kienet immirata biex tissodisfa xi bżonn tiegħu jew tal-familja tiegħu.*" [5]

---

[4] 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

[5] Appell : Anthony Abela et vs Francis Degabriele : 9.7.1999 .

Kif jidher min-nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom, l-intimati mhux biss qed jikkontestaw il-bżonn tar-rikorrent, imma anke l-allegazzjoni li huwa bidwi u li l-art in kwistjoni tenħtieġ għal skopijiet agrikoli. L-intimat jargumenta illi r-rikorrent mhux bidwi imma raħħal, għax irabbi l-baqar għall-ħalib u għal-laħam u huwa reġistrat mad-Dipartiment ta' l-Agrikoltura bħala "*produttur tal-ħalib".* Il-liġi ma tiddefinix x'inhu bidwi, u wara kollox lanqas huwa rekwiżit li s-sid ikun bidwi sabiex jagħmel talba għar-ripreża ibbażata fuq din ir-raġuni. Minn naħa l-oħra, minkejja li l-linja prinċipali tan-negozju tar-rikorrent hija bħala raħħal, irriżulta li dan jikkoltiva bosta għelieqi biex fihom ikabbar l-għalf għall-bhejjem tiegħu, u dan żgur li jikkwalifikah ta' l-inqas bħala *'part-time farmer'*.

L-intimati jixħtu wkoll dubbju fuq kemm il-fatt li r-rikorrent jgħid li għandu bżonn ir-raba in kwistjoni għat-tkabbar ta' l-għalf għall-bhejjem jista' jikkwalifika bħala "*skopijiet agrikoli*" kif imsemmija fil-liġi. Il-liġi tiddefinixxi "***raba***" bħala li "*tfisser kull art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu ma' l-agrikoltura, inkluż it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames, iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali*." [6] L-intimati jargumentaw illi l-koltivazzjoni ta' l-għalf għall-bhejjem ma jaqax taħt din id-definizzjoni, u iżjed ixebbħu dan l-iskop ma' art intiża biex jirgħu l-annimali. Jidher imma illi l-kelma l-iżjed importanti f'din id-definizzjoni hija "**koltivazzjoni**". Il-liġi ma tagħmel ebda distinzjoni bejn prodott jew ieħor, sew jekk dan ikun għall-konsum uman kif ukoll jekk ikun għall-annimali; l-imporanti hu li ser tiġi kkoltivata xi ħaġa, u art intiża biex jirgħu l-annimali fiha qatt ma tkun ikkoltivata jew koltivabbli.

[6] art. 2 kap. 199 .

Ir-rikorrent spjega ampjament kif huwa jkollu bżonn ħafna għalf għall-baqar kollha li jrabbi, tant li għalkemm jikkoltiva diversi artijiet oħra li għandu f'idejh għal dan l-iskop, xorta waħda jkollu jixtri iżjed għalf mingħand terzi biex jissodisfa d-domanda tiegħu. Din l-għalqa għalhekk tkun ta' għajnuna għalih biex ittaffilu xi ftit mill-ispejjeż inkorsi fix-xiri ta' dan l-għalf.
Jirriżulta għalhekk illi l-grad ta' bżonn tar-rikorrenti ġie adegwatament sodisfatt.

Jekk ir-raba in kwistjoni hux fonti mportanti tal-għixien ta' l-intimat:

Billi r-rekwiżit tal-bżonn da parti tar-rikorrent ġie ppruvat, il-pass li jmiss huwa li jiġi eżaminat kemm ir-raba in kwistjoni jista' jitqies bħala fonti mportanti tal-għixien ta' l-intimati. 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.

Il-kontendenti huma lkoll raħħala u jrabbu numru kbir ta' baqar. Iż-żewġ naħat għalhekk jeħtieġu ammont sostanzjali ta' għalf għall-bżonnijiet tal-bhejjem tagħhom. Infatti rriżulta li filwaqt illi r-rikorrent jikkoltiva 183,917 metri kwadri ta' art għal dan l-iskop, l-intimati bejniethom għandhom 476,808 metri kwadri ta' art li jużaw għall-istesss skop. Ir-raba in kwistjoni, kif jgħid ir-rikorrent fir-rikors promotur tiegħu, tkejjel ċirka 1150 metri kwadri u għalhekk tikkostitwixxi inqas minn 0.25% tat-territorju kollu li rriżulta mill-atti li huwa reġistrat f'isem l-intimati. Ma rriżultax kemm l-intimati jirrnexilhom jieħdu magħlef minn din iċ-ċirka tomna art. Żgur pero' li huwa ovvju li ħdejn ir-raba kollu li għandhom f'idejhom, dan jista' jikkostitwixxi proporzjon ferm żgħir mill-produzzjoni kollha tagħhom. Għalhekk ma jistax ikun hemm dubbju li l-flus li jistgħu jiffrankaw l-intimati mix-xiri ta' l-għalf

bl-użu ta' din l-għalqa partikolari għat-tkabbir tal-magħlef għall-bhejjem tagħhom, ma jistax jagħmlilhom differenza daqstant sostanzjali fid-dħul tagħhom.

Billi għalhekk l-intimati ma rnexxielhomx jissuperaw l-ewwel prova meħtieġa mingħandhom sabiex it-talba għar-ripreża 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 ta' l-erba' biċċiet r-raba ndikati fir-rikors u r-ripreża tagħhom mingħand l-intimat, dawk indikati bin-numri (1), (2) u (3) fuq il-pjanta Dok MC 3 a folio 231 tal-proċess a tenur ta' l-artikolu 4(2) (b) tal-Kap. 199, għar-raġuni li dawn jaqgħu f'territorju kopert minn permess viġenti għall-bini; u l-għalqa l-oħra għar-raġuni tal-ħtieġa tar-rikorrent biex tiġi wżata għal skopijiet agrikoli minnu u minn membri tal-familja tiegħu a tenur ta' l-artikolu 4(2) (a) ta' l-istess liġi. It-terminazzjoni tal-qbiela u r-ripreża tar-raba hawn l-aħħar imsemmija, billi l-oħrajn ġia jinsabu fil-pussess tar-rikorrent, għandha sseħħ b'effett mill-iskadenza li jmiss u ċioe' mhux qabel il-15 ta' Awissu 2010. Għall-fini tal-kumpens dovut lill-intimati għall-benefikati talvolta magħmula minnhom f'din ir-raba ta' l-aħħar (billi dwar l-oħrajn ġia rċevew kumpens), 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-deċiżjoni.

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

L-intimati appellaw lil din il-Qorti bl-aggravji f’din l-ordni:-

1. Fil-konfront tad-digriet tal-5 ta’ Gunju 2008 huma jissottomettu b’kontestazzjoni illi l-Bord kellu jisma’ x-xhieda taghhom qabel ma jiddetermina illi l-bicca tar-raba’ li tigi fuq ir-rih tal-barriera kienet ukoll koperta bil-permess tal-bini ottenut mill-appellat;

2. Fil-konfront tad-decizjoni fil-mertu moghtija fid-19 ta’ Novembru, 2009 huma jikkwerelaw il-gudizzju tal-Bord b’dawn l-ilmenti:-

i. L-appellat mhux bidwi izda allevatur tal-baqar u, allura l-Kapitolu 199 ma japplikax stante li t-trobbija tal-baqar mhix attivita agrikola izda wahda kummercjali;

ii. F’kull kaz, sid ir-raba’ li jrid jiehdu lura biex jahdmu permezz ta’ impjegati ma ghandux dritt ghal tali ripreza ghaliex dan ma jirrientrax fid-dispost ta’ l-Artikolu 4 (2) (a) tal-Kapitolu 199;

iii. Ukoll jekk iridu ghaz-zergha tal-ghalf ghall-annimali, l-istess mhux kwalifikat bhala xoghol agrikolu produttiv izda merament accessorju ghall-attivita` kummercjali tat-trobbija;

iv. Fl-evalwazzjoni tal-“*hardship*” il-Bord ma hax in konsiderazzjoni l-fatt illi fil-kaz ta’ l-appellat kien hemm l-ghixien ta’ familja wahda mentri fil-kaz taghhom it-tnaqqis fir-raba’ kien jaffettwa tliet familji.

<u>Id-digriet tal-5 ta’ Gunju 2008</u>

Mill-atti istruttorji tal-kaz jidher li l-kronologija li wasslet ghad-digriet sottolinejat tista’ tigi registrata kif gej:-

(1) Fl-udjenza tas-6 ta’ Dicembru 2007 (fol. 215) xehed Mark Cini in rapprezentanza ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ambjent u l-Izvilupp li kkonferma permezz ta’ l-esebit tal-

permess relattiv tal-bini illi r-rikorrenti sid gie awtorizzat "*to construct a cattle farm*" fuq is-sit ta' art raffigurata fis-*site plan* (fol. 231) u l-pjanta relattiva (fol. 232);

(2) Fl-udjenza tas-17 ta' Jannar, 2008 (fol. 235) l-Avukat ta' l-intimati vverbalizza illi "stante il-produzzjoni tal-permess ghall-bini bil-pjanti annessi mir-rikorrenti, l-intimat qieghed jaccetta li johrog minn dik il-parti milquta bil-permessi immedjatament, salv dejjem il-likwidazzjoni mill-Bord tal-kumpens dovut lill-intimat fuq dik il-bicca art tkun xi tkun id-decizjoni finali dwar ir-rikors";

(3) Qamet kontroversja incidentali bejn il-partijiet dwar liema kienu l-partijiet tar-raba' kolpiti bil-permess u fl-udjenza ta' l-24 ta' April, 2008 (fol. 246) giet registrata mill-konsulent legali ta' l-intimat id-dikjarazzjoni illi r-rikorrenti kien dahal f'zewg qatghat mertu tar-rikors li fuqhom ma kienx hemm permess tal-bini. F'din l-istess udjenza gie verbalizzat mill-Avukat tar-rikorrenti illi t-tliet bicciet li fihom dahal il-patroncinat tieghu kienu dawk li dwarhom kellu permess ta' zvilupp;

(4) Bid-digriet tieghu tal-5 ta' Gunju 2008 il-Bord iddetermina fuq l-istregwa tax-xhieda ta' Mark Cini u tal-pjanti esebiti illi t-tliet qatghat li dahal fihom ir-rikorrenti kienu jikkorrispondu ghal dawk l-istess stabbiliti fil-pjanti u li dwarhom il-verbal tas-17 ta' Jannar 2008 kien ikkonceda li hu seta' jidhol fihom b'mod immedjat u bla ebda rizerva. F'dan l-istess digriet il-Bord stabilixxa wkoll illi l-unika kwestjoni pendenti kienet tirrigwarda bicca qatgha ohra mhux milquta bil-permess u li kienet tinsab 'il barra mit-territorju ta' art indikat fil-pjanta MC3 (fol. 231);

Premessa din il-kronologija, l-osservazzjonijiet preliminari li jokkorri taghmel din il-Qorti huma dawn:-

1. Ir-rinunzja da parti ta' l-intimat ghal dawk il-bicciet tar-raba' li dwarhom inhareg il-permess ta' zvilupp tirrizulta mid-dikjarazzjoni cara u univoka verbalizzata fl-udjenza tas-17 ta' Jannar, 2008. Huwa b'din ir-rinunzja abdika d-dritt tieghu fuqhom b'mod immedjat, thallas il-

kumpens tal-benefikat tal-koltura taghhom, u ppermetta bla xkiel li r-rikorrenti jidhol fihom;

2. Ghal kull fini u effetti, kif saput, “il-verbal mizmum mir-Registratur bl-ordni tal-Qorti jorbot lill-kontendenti bis-sahha tal-kwazi-kuntratt gudizzjali” u, ankorke, kif inhu anke l-kaz hawnhekk, “jekk jirrizulta li l-allegazzjoni jew dikjarazzjoni maghmula mill-avukat saret bil-kunsens tal-klijent, dik l-allegazzjoni ma tistax tigi revokata”. Ara “**Farmacista Giuseppe Debono -vs- Giovanna Debono**”, Appell Civili, 13 ta’ Marzu, 1953;

3. Jista’ jizdied ukoll illi permezz ta’ dak il-kwazi-kuntratt gudizzjali giet iffissata t-tema u l-limiti tal-kontroversja. Dan sija bis-sahha ta’ dik l-istess dikjarazzjoni, kif ukoll “*dal contegno delle parti stesse ed indirettamente dalle loro difese e deduzioni di prova*”. Ara “**Can. Dun Luigi Cini -vs- Sac. Dun Giuseppe Portelli**”, Appell Civili, 2 ta’ Ottubru, 1925;

Dan kollu jgib ghal konsegwenza illi huwa inutli li l-appellanti jilmentaw illi l-Bord ma messux ta aditu ghal verbali registrati qabel ma sema’ l-provi, ghaliex, apparti l-konsiderazzjonijiet appena esposti, kieku stess l-appellanti kellhom xi dubju dwar l-estensjoni ta’ raba’ kolpit bil-permess huma kienu fid-dover li fl-istadju opportun jesigu kjarifikazzjoni dwar dan, jew almenu jirrizervaw li jressqu l-provi okkorrenti sew fl-udjenza tas-17 ta’ Jannar, 2008 meta saret d-dikjarazzjoni tar-rilaxx immedjat tal-bicciet tar-raba’ ghaf-favur tas-sid, sew ukoll fl-udjenza ta’ l-24 ta’ April, 2008 meta ssollevaw l-incident fejn, skond huma, ir-rikorrenti kien dahal fl-okkupazzjoni ta’ bicciet ta’ raba’ mhux koperti bil-permess. Minn dan kollu huma ma ghamlu xejn u, konsegwentement, mhux ragjonevoli, u wisq anqas gust, illi huma jqajmu issa l-ilment taghhom tal-mankanza ta’ l-opportunita` li jressqu l-provi f’din il-fazi inoltrata tal-procediment. Dan, apparti, imbaghad, il-konsiderazzjoni illi, kif sew iddegreta l-Bord, il-pjanti esebiti markatament jindikaw dawk il-partijiet ghal liema jirreferi l-permess ta’ zvilupp, u, allura, tabilhaqq “*contra factum ... non est argumentum*”. F’dawn ic-

cirkostanzi l-Qorti ma tistax legittimament taccetta d-doljanza ta' l-appellanti in mertu ghad-digriet moghti.

Is-Sentenza tad-19 ta' Novembru 2009

Qabel konsiderazzjoni ta' l-ilmenti ta' l-appellanti fil-mertu ta' din is-sentenza huwa utli li jigi l-ewwelnett ribadit b'ripetizzjoni illi d-disposizzjoni relattiva tal-ligi specjali, ex-Artikolu 4 (2) (a) tal-Kapitolu 199 tistabilixxi bhala rekwiziti *sine qua non* ghat-tehid lura ta' raba' bazata fuq il-kawzali tal-bzonn illi "(a) ir-ripresa tal-fond tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli; (b) illi sid il-kera kien qed jitlob ir-ripresa tieghu biex juza r-raba' personalment jew biex jigi wzat minn xi membru tal-familja tieghu personalment (c) li allura l-persuna kwalifikata skond id-disposizzjoni biex taghmel uzu mir-raba' tkun gabillott". Ara "**Mario Mizzi *et* -vs- Victor Stellini**", Appell, 23 ta' Gunju, 2000. Tajjeb li jigi osservat hawnhekk illi s-sentenza fl-ismijiet "**Jane Calleja *et* -vs- Francesco Calleja**", Appell, 6 ta' Ottubru, 2000, il-Qorti estendiet ir-rekwizit (c) *supra* biex jinkorpora wkoll lil sid il-kera "li jixtieq jagixxi bhala bidwi";

Opportunement, ta' min ifakkar ukoll illi l-valutazzjoni tal-bzonn hi dipendenti fuq elementi sew oggettivi, kif ukoll soggettivi in kwantu l-htigijiet ta' min jirreklama lura r-raba', proprjeta` tieghu, jistghu jkunu multiformi u varjati. Tali gie mill-Qorti ta' l-Appell rikonoxxut fis-sentenza "**Anthony Abela -vs- Francis Degabriele**", 9 ta' Lulju, 1999 fejn irriteniet illi, apparti l-bzonn ekonomiku, "hemm ukoll bzonnijiet ohra anqas apparenti imma daqstant iehor validi biex jawtorizzaw ir-ripresa ta' sid il-fond". Fi kliem iehor, l-element tal-bzonn mhux statiku izda joxxilla skond l-esigenzi u c-cirkostanzi mutevoli meta rifless mill-ottika ta' sid il-fond. Ara "**Doris Camenzuli *et* -vs- Carmelo Camilleri**", Appell mill-Bord, 8 ta' Gunju, 2006;

Premessi dawn in-nozzjonijiet ta' dritt *in subjecta materia* l-lanjanzi prospettati mill-appellanti jesigu b'risposta dawn il-konsiderazzjonijiet:-

1. Purament mill-perspettiva tal-bzonn fl-Artikolu 4 (2) (a) ir-ripresa ta’ raba’ ghall-allevament ta’ bhejjem bil-bini ta’ razzett mhix akkordabbli in kwantu ma tirrientrax fit-tifsira li l-Kapitolu 199 jaghti lill-kelma “raba’”. Arra “**Paul Abela -vs- Carmena Muscat**”, Appell, 12 ta’ Dicembru, 1996, trattasi ta’ talba ghall-bini ta’ *pig farm*. Naturalment, talba bhal dik tista’ tirnexxi fl-ambitu ta’ l-Artikolu 4 (2) (b) ta’ l-istess Kap;

2. L-uzu tal-kelma “personalment” fil-kuntest ta’ l-Artikolu 4 (2) (a) “ma ghandux ifisser li r-raba’ reklamat lura irid bilfors jinhadem mis-sid personalment jew minn membru tal-familja personalment, kif din il-kelma ordinarjament tfisser, u cjoe billi tigi prestata l-hidma fizika u materjali tas-sid jew tal-membru tal-familja tieghu”. Ara “**Paolina Tanti *et* -vs- Louis Cachia**”, Appell mill-Bord, 11 ta’ Jannar, 2006. Kieku dan kellu jkun hekk ikun ifisser, b’abbracc tal-fehma tal-Qorti ta’ l-Appell kolleggjali tat-30 ta’ Gunju, 1988 in re: “**Concetta Camilleri -vs- Antonia Vella *et***” illi “altrimenti sid ta’ eta’ avanzata jew marid li ma jistax jahdem ir-raba’ hu minhabba l-eta` jew sahhtu u li m’ghandux familjari biex jahdmulu r-raba’ u li xorta ghandu bzonn ir-raba’ lura u jista’ jimpjega bidwi jahdimielu jkun prekluz milli jiehu lura r-raba’ lokat, liema eventwalita` certament mhux dak li evidentement riedet il-ligi aktar u aktar meta l-fatt li ma jistax jahdem personalment minhabba eta` avvanzata jew minhabba mard jista’ fil-fatt jaccentwa l-bzonn ghar-ripresa ta’ l-istess raba’”;

3. Huwa certament imholli fl-inizzjattiva tas-sid il-mod kif jimpjega r-raba’ li taghha jkun ha lura l-pussess taghha. Frankament, din il-Qorti ma tara xejn barra minn loku illi minn dak ir-raba’ l-utilita` materjalizzata ghas-sid tkun tikkonsisti fil-produzzjoni tal-maghlef jew li hu jiddestinaha ghal dik il-htiega ekonomika tieghu, una volta wkoll fil-hsieb tal-Qorti l-isfruttament tar-raba’ ghal dak il-fini jirrientra hu wkoll fl-espressjoni ta’ l-iskopijiet agrikoli li ssemmi d-disposizzjoni, u mhux lanqas dannuza ghall-attitudni produttiva tar-raba’;

4. Fuq il-punt ta’ l-evalwazzjoni tal-*hardship* jibda biex jinghad in linea generali illi l-apprezzament tac-cirkostanzi ta’ kull kaz dwar l-ezistenza tal-*hardship* jaqa’ certament fil-prudenza diskrezzjonali ampja tal-Bord. Dan, naturalment, ghandu d-dritt li jqis c-cirkostanzi kollha b’mod li jikkoncilja, fejn dan hu hekk issuggerit lilu, l-interessi tas-sid ma’ dak ta’ l-affittwarju. Jekk, allura, ma jsibx li jkunu jezistu ragunijiet tajba u sodi, mhux ghal Bord li jittempra l-oneru ta’ l-isfratt bit-tpattija tat-telf li dak l-izgumbrament igib mieghu jekk il-provi ma jwasslux ghal dan. Dan, *multo magis*, imbaghad hu hekk il-kaz fejn l-affittwarju ma jkunx ikkonvinca minn xi prova illi r-raba’ hu sostanzjalment “fonti importanti” ghall-ghajxien tieghu u tal-familja tieghu. Ara fuq it-tematika “**Nazzareno Farrugia -vs- John Aquilina**”, Appell, 29 ta’ April, 1996. Jikkonsegwi, ghaldaqstant, illi fejn ma kienetx tirrikorri dik il-kondizzjoni tal-“fonti importanti”, mhux lanqas il-kaz li l-Bord jinvesti l-kondizzjoni l-ohra relattiva tal-*hardship* ghaliex din issir ghal kollox irrilevanti. Ara “**Giuseppe Mizzi *et* -vs- Joseph Sacco**”, Appell, 31 ta’ Mejju, 1996 u “**Joseph Pace *et* -vs- Jane Vassallo**”, Appell, 18 ta’ Ottubru, 2006. Sewwa allura rraguna l-Bord f’dan il-kuntest. Dan qed jigi rilevat ghaliex mill-atti ma tirrizultax il-prova tad-dhul annwali mill-prodott tal-bicca tar-raba’ u lanqas dwar x’inhu l-proporzjon tad-dhul minn dik il-bicca fil-konfront tad-dhul kollu ta’ l-appellanti. Apparti dan, il-Qorti ma tistax lanqas ma tinnotax illi fil-fatt l-appellanti jibqalhom komplessivament ghad-disposizzjoni taghhom territorju aktar estensiv ta’ raba’ x’jikkultivaw ghall-htigijiet taghhom, ukoll bhala allevaturi ta’ l-annimali. Fiz-zgur allura huma ma kienux ser ibatu aktar mir-rikorrenti sid kieku t-talba ta’ dan tigi milqugha, kif hekk fil-fatt gie deciz mill-Bord, u issa kkonfermat ukoll minn din il-Qorti.

Ghal konsiderazzjonijiet kollha suesposti din il-Qorti qeghda tirrespingi l-appell u b’hekk tikkonferma s-sentenza appellata tal-Bord dwar il-Kontroll ta’ Kiri ta’ Raba’, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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