MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta tad-29 ta' Lulju, 2015

Appell Civili Numru. 15/2004/2

Seduta tad-29 ta' Lulju 2015

Rikors Numru: 15/2004

DAVID MALLIA u MARY MALLIA

Vs

JOSEPH DEGUARA u MARY DEGUARA bhala
l-eredi ta' Gerolamo Deguara

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tas-06 ta' Frar, 2013, fejn il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta'-Raba ippronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma proprjetarji ta' erbat itmiem raba' u xaghari, maghrufa bhala ta' l-Imnadar, u/jew ta' Kifer il-Kif, l-Imselliet, limiti tal-Imgarr, li kienu imqabbla ghand Girolamo Deguara missier l-intimati Joseph u Mary ahwa Deguara, bil-qbiela ta' lira u hamsa u hamsin centezmu (Lm1.55) fis-sena li tithallas kull hmistax (15) t'Awissu;

Illi l-esponenti jehtiegu r-raba biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnhom personalment u minn membri tal-familja taghhom.

Illi l-istess raba mhux fonti importanti ghall-ghixien tal-intimati u tal-familja taghhom u dippiu' huma jbatu anqas mill-esponenti jekk ir-rikors jigi milqugh.

Illi inoltre r-raba in kwiwstjoni gie cedut jew sullokat minghajr il-kunsens ta' sid il-kera;

Illi inoltre l-intimati naqsu li jsewwu u jzommu fi stat tajjeb il-hitan tar-raba u hallew li jsir hsara fir-raba u s-sigar fih;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-imsemmija ghelieqi u konsegwentement jordna l-izgumbrament tal-intimati u tillikwida l-kumpens xieraq li talvolta jkun dovut lill-istess intimati ai termini tal-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Raba' (Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta);

Ra r-risposta tal-intimat Joseph Deguara li tghid:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda peress illi l-esponenti ma' ghamlu ebda hsarat lill-hitan li jdawru r-raba'. Inoltre r-raba' huwa mizmum tajjeb kif jista' facilment jirrizulta waqt il-mori tal-kawza;

Illi anqas ma' huwa minnu dak allegat fir-rikors promutur li l-esponenti cedew ir-raba' lil terzi.

Illi l-esponenti jghixu mir-raba' inkwistjoni u dana kuntrarjament ghar-rikorrenti li assolutament ma ghandhom xejn x'jaqsmu ma' xogholijiet konnessi mar-raba'. Inoltre l-ghixien tar-rikorrenti ma jiddependiex minn xoghol tar-raba kif ser jirrizulta fil-mori tar-rikors.

Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda;

Bl-ispejjes;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza maghmula taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta’ Malta, proposta mir-rikorrenti sabiex jizgumbraw lill-inkwilini mir-raba’ in mertu. Ir-rikorrenti ressqu tlett ragunijet ghaliex dan il-Bord ghandu jikkonsidra jawtorizzahom jirriprendu r-raba’ u dawn ser ikunu trattata serjatim;

Illi l-ewwel premessa mressqa mir-rikorrenti hija dik ravvizata fl-artikolu 4(2)(a) ta’ ‘l fuq msemmi Kap 199 u l-istess sidien jikkontendu illi jehtiegu dan ir-raba’ sabiex ikun uzat ghall-skopijiet agrikoli minnhom personalment u minn membri tal-familja taghhom. Ezaminati l-atti kollha huwa manifest illi minkejja li r-rikorrenti ghandom tlett itfal, hadd minnhom ma allega b’xi mod li xi wiehed minn dawn it-tfal jehtieg li jahdem ir-raba. B’hekk huwa ragjonevoli li jkun konkluz li r-raba huwa mehtieg biss miz-zewg rikorrenti. Dwar din id-disposizzjoni tal-ligi hemm diversi sentenzi li enuncjaw l-iter procedurali partikolari li ghandu jkun segwit mill-Bord. Fil-kawza ***Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele App 12/1993 deciz 3/11/2004****, l-Qorti rriteniet hekh:*

*Jinsab spjegat fis-sentenza fl-ismijiet “****Jane armla minn John Mary Calleja et -vs- Francesco Calleja et****”, Appell, 6 ta’ Ottubru 2000, illi skond it-test tal-ligi fuq riprodott, “liter procedurali li kellu allura jigi segwit mill-Bord kien issegwenti:-*

"(a) Il-Bord kellu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba kien jehtiegu biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja. Din il-prova kellha ssir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera;

"(b) Il-kerrej kellu mbaghad jipprova li r-raba in kwistjoni kien fonti importanti ta' l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu;

"(c) Jekk dan l-element jigi sodisfacentement pruvat mill-kerrej, il-Bord kellu jikkonduci l-ezami komparattiv li l-ligi tesigi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh.";

Sentenzi precedenti ghal din kienu itendu b'mod divers ghar-rizoluzzjoni tal-kwistjoni odjerna. Fis-sentenza ***Nazzareno Farrugia vs John Aquilina*** *deciza mill-Qorti tal-Appell Civili fid-29 t'April 1996 kollegjalment komposta, kien rikaptat l-iter procedurali li kien segwit sa dak iz-zmien: "Bhala punt ta' dritt sewwa jigi sottolinejat illi l-Qorti ghandha l-ewwel tiddeciedi jekk ir-raba kienx verament fonti importanti ghall-ghixien ta' l-appellat u dana* <u>*qabel*</u> *ma tinvesti l-kwistjoni tal-'hardship'. Jekk ir-risposta ghall-ewwel kwezit hi fin-negattiv, il-Qorti ghandha tieqaf hemm ghax il-materja tal-'hardship' issir ghal kollox irrelevanti…." Dan il-Bord izda ma inghata ebda raguni ghaliex m'ghandux isegwi l-insenjament emergenti minn* ***Calleja vs Calleja;***

Dwar l-ewwel rekwizit, fis-sentenza ***Grezzju Caruana et vs Giuzeppi Degabriele****, il-Qorti tal-Appell irriteniet illi: kwantu jolqot il-proposizzjoni nkwadrata taht (a) fis-sentenza precitata, jinsab deciz illi d-disposizzjoni tas-subinciz 2(a) ta' l-Artikolu 4 "tistabbilixxi bhala prerekwiziti sine qua non ghar-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali (a) li r-ripresa tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli; (b) illi sid il-kera kien qed jitlob ripreza tieghu biex juza r-raba personalment jew biex jigi wzat minn xi membru tal-familja tieghu personalment; (c) li allura l-persuna, kwalifikata skond din id-disposizzjoni biex taghmel uzu mir-raba, tkun gabillott." - "****Mario Mizzi et -vs- Victor Stellini****", Appell, 23 ta' Gunju 2000. Mill-provi mressqa, jemergi illi z-zewg rikorrenti huma nies tar-raba anke jekk ix-xoghol principali taghhom huwa wiehed divers.*

Ir-rikorrenti David Mallia huwa full time technician mas-socjeta' Maltacom filwaqt illi l-korikorrenti Mary Mallia hija self employed book keeper u tahdem nofs ta' nhar kull jum, l-gimgha kollha f'dan il-qasam. Minkejja dan hija ghandha l-ktieb tar-raba u registrata bhala full time farmer. Minn-ezami tal-Income Tax Return tar-rikorrenti, cirka disghin fil-mija tal-introjtu tieghu huwa mix-xoghol fiss li ghandu mal-Maltacom. Iz-zewg rikorrenti jaghmlu xoghol ta' biedja f'raba' iehor li ghandhom;

*Issa, u dejjem fuq l-ewwel rekwizit, l-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199 jitkellem fuq il-**htiega** ghar-ripreza tar-raba. Dwar dan, intqal illi "Il-parametri tal-bzonn avvanzati mis-sid ghandhom ikunu arginati fuq dak minnu stess dikjarat u migjub 'il quddiem bhala kawzali" **Anthony Zammit vs Francis Carnemolla** App 10.7.2003. Ir-rikorrenti jghidu illi fuq ir-raba' tal-intimat jixtiequ jibnu serer u gibjun tahthom u gia ghandhom il-permess relevanti ghal dan. Pero' huma ma esebew ebda permess in sostenn. Jinsab assodat ukoll fil-gurisprudenza illi l-htiega tar-raba f'kawzi konsimili ma tistax tkun wahda biss ta' xewqa izda wahda dettata minn bzonn rejali. Ara in rigward il-kawza fl-ismijiet **Giovanni Spiteri et vs Loreto Zerafa et** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Lulju 2008 fejn kien ritenut hekk:*

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 riflessa:-

*(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;*

Issa proprju dwar dan l-ahhar aspett, l-intimat jirritjeni illi l-vera raguni ghaliex ir-rikorreni iridu r-raba' lura hija biex wahda ta' spekulazzjoni. Dwar dan huwa itenni li dan ir-raba imiss mar-raba li jiccirkonda ir-razzett li jghixu fih ir-rikorrenti li mal-gbir tal-provi irrizulta li huwa fil-fatt farmhouse mdawwra b'madwar tlettax-il tomna raba. Ezaminati r-ricerka tar-rikorrenti esebiti mill-intimat, jemergi illi l-istess rikorrenti huwa propretarji ta' diversi immobli. Jemergi ukoll illi r-rikorrenti akkwistaw xtraw dan ir-raba fis-sena 2003, u r-rikorrenti jghid li ha self ta' Lm50,000 biex setgha jixtri l-istess. Pero' jirrizulta illi minkejja li r-rikorrenti verament isselfu s-somma ta' Lm50,000 minn bank kummercjali, b'dak is-self huma xtraw mhux biss l-5642 metri kwadri raba tal-intimat izda ukoll 20,196 metri kwadri raba' ohra fl-istess kontrada bil-prezz globali ta' Lm50,000. Minn dan jiddixxendi certu dubju dwar il-bona fede tar-rikorrenti almenu kwantu l-ewwel rekwizit hawn sktrutinat;

Kwantu t-tieni rekwizit, jemergi illi l-intimat huwa fulltime farmer u jahdem total ta' cirka hamsin tomna raba. Huwa jahdem ukoll raba flimkien ma ohtu u

l-ghalqa in kwisjtoni hija wahda minnhom. L-intimat jghid illi f'dan ir-raba ikabbar l-aktar qamh u silla hlief recenetment illi beda jkabbar prodotti ohra. Pero' l-qamh ipartu mad-demel ma' rahhala ohra sabiex juza l-istess fir-raba l-iehor li ghandu. Il-Bord iqis illi mhix gusta l-pretensjoni tar-rikorrenti meta jghid li mhux ser taghmel l-ebda differenza lill-intimat jekk jittiehdulu dawn l-erbat itmiem raba. Dan ghaliex ir-raba in mertu hu mehtieg minnu biex izomm dak l-ekwilibrju ghas-sostenn ta' l-uniku introjtu tieghu mill-biedja. Hija l-fehma tal-Bord illi l-intimat wera li dan ir-raba huwa fonti importanti ghall-ghixien tieghu u ghalhekk il-Bord issa ser jghaddi biex jikkonsidra it-tielet rekwizit, jigifieri jekk il-kerrej hux ser ibati l-aktar li kieku kella tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti;

Dwar dan it-tielet rekwizit, r-rikorrenti jghidu illi r-ripreza ta' dan ir-raba huwa indispensabbli sabiex jaghmel il-progett taghhom ta' agrikoltura organika. Tajjeb li jinghad illi dan huwa progett li holqu r-rikorrenti meta t-tnejn ghandhom impjiegi u mhumiex dipendenti mill-biedja bhalma huwa l-intimat. Ezaminata l-qaghda finanzjarja tar-rikorrenti, jemergi illi dawn ghandhom diversi proprjeta' immobbli. Huma f'posizzjoni li jisellfu mill-banek, bhalma ghamlu u jiggarantixxu d-dejn taghhom bl-istess proprjeta'. Tajjeb li jinghad illi ta' kull xahar ihallsu lura s-somma ta' €1460 mill-introjtu taghhom. Inoltre, jekk jinghataw lura din ir-raba, ser ikollhom jidhlu fi spejjez akbar sabiex ihaffru l-gibjun u jibnu zewg serer fuqhom u dan ifisser illi jew ghandhom jew huma fi stat li jisselfu aktar flus mill-banek. Dan kollu certament juri illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti jinsabu f'qaghda finanzjarja ferm u ferm aktar tajba mill-intimat. Da parti tieghu, l-intimat ser jitlef l-introjtu minn dan ir-raba fil-kaz li l-kawza jkollha ezitu negattiv fil-konfront tieghu. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet kif ukoll tenut kont li r-rikorrenti donnhom lesti jesperimentaw bir-raba' li hu koncess lill-intimat, l-Bord hu tal-fehma li l-intimat kerrej ser ibati aktar b'decizzjoni favur ir-rikorrenti u ghalhekk ser jichad it-talba kwantu bazata fuq il-htiega tieghu ghal skopijiet agrikoli;

Illi r-rikorrenti qieghed ukoll jallegaw sullokazzjoni jew cessjoni tad-drittijiet lokatizji mill-kerrej favur terzi. Huwa minnu illi l-artikolu 4(2)(c) tal-Kap199

jipprovdi ghar-ripreza tar-raba' jekk dan ikun gie sullokat jew il-kirja tieghu tkun giet trasferita minghajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna ohra li ma tkunx xi kerrej iehor ta' l-istess raba' jew membru tal-familja. Ir-rikorrenti huma tal-fehma illi parti minn dan ir-raba' kien cedut jew sullokat lil terzi u dan jattenwaw din il-fehma ghaliex fuq ir-raba in kwisjtoni, li nofsu huwa blat, hemm mansab. Pero tajjeb ukoll li jkun mfakkar il-principju: ei incumbit probatio quie dicit non ei qui negat. Fil-kawza ***Baruni Gino Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Paola Deguara et App 1.12.2004*** *l-Qorti tal-Appell irriteniet illi l-kunsens mehtieg sabiex ikun validament sullokat ir-raba' lil terzi jista' jkun wiehed tacitu u dan b'differenza ghal dak il-kunsens li hu mehtieg fil-kaz ta' sullokazzjoni ta' fondi urbani taht il-Kap 69. Dan il-punt qed jigi illustrat u accentwat biex jaghti rizalt lil fatt illi fil-kaz ta' kirja agrikola l-ligi ma tirrikjedix li l-kunsens ikun espress. Li jfisser allura li f'dan il-kaz dan il-kunsens jista' jkun tacitu jew dezunt mic-cirkostanzi. B'dana kollu l-Bord m'ghandux ghalfejn jasal sa dan il-punt fil-konsiderazzjonijiet tieghu, ghaliex ir-rikorrenti mhux biss ma ressqux prova li hemm xi forma ta' rinunzja ta' parti mir-raba' lill-terzi, jew li qed ikun uzat minn terzi, izda anqas li kieku kien hekk, kien jehtigilhom ukoll jippruvaw illi s-sidien precedenti ma kienux taw il-kunsens taghhom ghal dik is-sullokazzjoni jew cessjoni. U dan dejjem ghaliex huma xtraw ir-raba' proprju sena qabel ma intavolaw il-kawza odjerna;*

Illi r-rikorrenti jilmentaw ukoll minn nuqqas tal-intimati li jzommu il-hitan tar-raba fi stat tajjeb u li jallegaww li qed jsir hsara fir-raba u fis-sigar. L-artikolu 4(2) (f) tal-Kap 199 jipprovdi illi l-Bord jawtorizza ir-ripreza tar-raba fil-kaz li matul sentejn qabel id-data tat-terminazzjoni, l-kerrej jkun naqas li jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba jew naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja. L-importanza li l-hitan tar-raba jinzamm fi stat tajjeb certament ma jistghax ma jkunx apprezzat f'dan il-qasam tant li anke l-ligi tqisu bhala infrazzjoni meritevoli tal-estrem tal-izgomberu kif evidenti fl-artikolu appena citat. Il-periti membri tal-Bord assenjati proprju sabiex jikkonstataw kull allegata infrazzjoni, wara li accedew f'dan ir-raba' ma rraportaw xejn negattiv dwar iz-zamma tal-hitan tas-sejjiegh jew ta' xi hsara fis-sigar. Dak li osservaw il-periti membri kien borg gebel li kien jinsab fil-parti blat jew xaghri. L-intimat spjega dwar dan meta qal li qeghdu hemm hu stess ghaliex huwa gebel li jitla waqt li tkun qed

tinharat l-ghalqa. Tajjeb li jinghad ukoll illi anke hawn kien hemm diversi decizzjonijiet mill-Qrati taghna fejn ma sabu xejn hazin li kerrej juza dik il-parti xaghri tar-raba ghat-tqieghid fuqha ta' oggetti anke jekk mhux konnnessi max-xoghol tar-raba;

Ghal dawn ir-ragunijiet, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti."

Illi l-appellanti David u Mary Mallia appellaw minn dina s-sentenza abbazi ta'l-aggravvji li jikkoncernaw essenzjalment kritika lejn l-apprezzament tal-provi maghmul mill-Bord u dan limitatament ghall-kawzali imressaq mir-rikorrenti appellanti imsejsa fuq l-artikolu 4(2)(a) u (c) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-appellanti ma iressqu l-ebda ilment ghar-rigward tal-kawzali minnhom imressaq dwar il-hsara fil-hitan tas-sejjieh u s-sigar tar-raba imqabbla lill-intimati appellati (artikolu 4(2)(f) tal-Kapitolu 199) u ghalhekk ghalkemm l-appellanti qeghdin jitlobu r-revoka *in toto* tas-sentenza moghtija mill-Bord, madanakollu billi ma tressqu l-ebda aggravvji koncernanti dina l-parti tad-decizjoni, kwindi dina l-Qorti hija prekluza milli tissindika l-istess.

Premess dan jifdal ghalhekk biex jigu epurati iz-zewg aggravvji sollevati mill-appellanti konnessi mal-bzonn personali ibbazat fuq l-artikolu 4(2)(a) u is-

sullokazzjoni jew cessjoni tar-raba lil terzi mill-gabillot kif prevvist fl-artikolu 4(2)(c) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi kif prospettata l-kawzali quddiem il-Bord, u issa wkoll, l-ilment ta' l-istess appellanti lil din il-Qorti, jidher li l-provvediment tal-ligi li jghodd ghal kaz hu dak ravvizat fl-Artikolu 4(2)(a) ta' l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.

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

"*Il-principju generali li ghandu jirregola din il-materja huwa dak li l-uzu tal-verb "jehtieg" fit-test ta' l-Artikolu 4(2)(a) jimplika bzonn, <u>u mhux merament volonta` jew xewqa</u>. Htiega din li ghandha dejjem ikollha rabta ma' <u>xi haga mposta minn necessita</u> u "immirata biex tissodisfa xi bzonn tas-sid jew tal-familja tieghu" ("Anthony Abela et - vs- Francis Degabriele", Appell, 9 ta' Lulju 1999). Ghalkemm dak il-bzonn mhux relatat ma' xi kriterju partikulari, hu cert pero` li dan ma jridx ikun inventat jew ghas-semplici pjacir, jew kapricc, jew suggerit minn inkejja, jew ukoll ispirat minn animu ta' spekulazzjoni. Is-sens logiku jiddetta li l-interpretazzjoni ghandha tikkoncilja b'mod ragonevoli u skond dak li hu gust u ekwu l-interessi konfliggenti tas-sid u tal-kerrej. Dan fis-*

sens li jigi accertat jekk verament jissussistix grad ragonevoli ta' bzonn fis-sid ghax altrimenti l-kerrej-gabillott ma ghandux jigi disturbat inutilment u bla bzonn fit-tgawdija tar-raba' lokat lilu. Jitnissel minn dan kollu illi l-interess tas-sid ma jridx ikun fondat fuq pretensjonijiet kwalsiasi imma ghandu jkun biss salvagwardat jekk, u una volta, jinstab li dak l-interess u dak il-bzonn ikunx konsistenti ma' l-"iskopijiet agrikoli" skond il-vot tad-disposizzjoni tal-ligi u, fuq kollox, fuq l-istregwa tal-bwona fede u tal-korrettezza". Ara "Francis Zammit et -vs- Joseph Zammit et", Appell mill-Bord, 8 ta' Gunju, 2006."[1]

Premess dan jirrizulta mill-atti probatorji illi r-rikorrenti akkwistaw ir-raba mertu tal-kawza bil-gabillot fih. Xi ftit zmien wara dana l-akkwist huma intentaw dawn il-proceduri quddiem il-Bord ghar-ripreza tal-pussess ta' din ir-raba fuq il-kawzali tal-bzonn personali ghal skopijiet agrikoli u dan sabiex jitwettaq progett li l-appellanti kellhom f'idejhom ta'l-izvilupp ta'l-agrikoltura organika u dan billi huma kellhom il-kwalifiki akkademici f'dan il-qasam. Fil-fatt mill-atti johrog illi r-rikorrenti akkwistaw espansjoni ikbar ta' raba inklusa allura dik mertu ta' dan il-kaz li tinsab biswit ir-residenza taghhom. Illi din il-Qorti tosserva illi l-Bord ghamel apprezzament dettaljat tal-provi li kellu quddiemu u anke ezamina id-dokumenti esebieti fosthom l-akkwisti maghmula mir-rikorrenti ta' proprjeta immobbli konsistenti f'raba ohra sabiex mhux biss jibnu ir-residenza taghhom izda ukoll sabiex imexxu 'il quddiem dan il-progett innovattiv. Kien f'din ir-retroxxena allura li l-Bord qies illi dan il-progett kien wiehed spekulattiv u mhux wiehed imwieled minn xi bzonn personali ghal ghexjien ahjar tar-rikorrenti appellanti. Fil-fatt ir-rikorrenti appellanti stess ighid fl-affidavit tieghu illi kien fi hsiebu jitlaq mill-impjieg fiss tieghu biex

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

jikkoncentra fuq din l-attivita’ u mhux kif donnu jaghti x’jifhem lejn l-ahhar tal-kawza illi huwa tilef l-impieg tieghu. Ighid hekk David Mallia:

“*Il-hsieb tieghi huwa li nitlaq ghal kollox mill-impieg li ghandi u nikkoncentra fuq ix-xoghol tar-raba’. Fi hsiebni nikkoncentra aktar fuq organic farming, li nhoss li ghandu futur u jista’ jhalli qliegh tajjeb u bizzejjed biex inrabbi u nghajjex il-familja.*”

Il-Bord qies diversi fatturi fosthom il-qaghda finanzjarja tar-rikorrenti sabiex jitkejjel il-bzonn taghhom. Minn naha l-ohra wiezen il-bzonn imbaghad tal-intimati appellati li huma *full-time* farmers u li juzaw ir-raba mertu ta’ dawn il-proceduri sabiex joholqu bilanc mal-koltivazzjoni tar-raba l-ohra li ghandhom f’idejhom u dan meta jikkonsidra illi l-intimati ghandhom uzu minn dan ir-raba sabiex ikabbru is-silla u il-qamh biex imbaghad ipartuh mar-rahhala ghad-demel biex jintuza ghal koltivazzjoni. Illi ghalhekk ma hemmx dubbju illi l-bzonn ta’l-intimati ghar-raba mertu tal-kawza huwa wiehed rejali u tangibbli.

Illi l-Bord ghamel l-apprezzament tieghu fir-rigward ta’ dina il-prova kardinali li minnha titlaq it-tellieqa bejn is-sid u il-gabillot dwar il-grad tal-bzonn ta’ kull wiehed minnhom. Illi din il-Qorti ma tarax illi tressqet xi sottomissjoni valida mill-appellanti li twassalha biex tiddisturba l-apprezzament maghmul mill-Bord tax-xhieda li instemghu quddiemu *viva voce* ghaliex certament kien f’posizzjoni ahjar minn din il-Qorti illi jizen u jgharbel l-provi migjuba mill-ko-litigandi. Madanakollu il-Qorti regghet ezaminat ir-rizultanzi processwali u issib illi ma ghandhiex titbieghed mill-apprezzament maghmul in prim’istanz. Dan ghaliex, stabbilit l-bzonn tal-kontendenti ghal dina ir-raba, il-Bord wiezen il-fatti sabiex jistabbilixxi il-bzonn ekonomiku superjuri bejniethom u wasal ghal konkluzjoni illi ir-rikorrenti appellanti ma irnexxielhomx jeghlbu dina l-prova. Il-Qorti tara illi l-apprezzament maghmul mill-Bord moghni bid-diskrezzjoni li jizen u igharbel provi wasal sabiex iqies illi l-intimati kienu ser jitiflu l-introjtu minn din ir-raba f’kaz illi t-talba tar-rikorrenti tintlaqa’. Illi din il-Qorti tqies illi

m'ghandha xejn izzid ma' dan ir-ragjonament milhuq mill-Bord b'mod ghaqli u dan ukoll ghaliex in tema tal-kuncetta legali "tal-bzonn" huwa intrinsikament marbut mal-principji tal-bwona fede u tal-bzonn genwin u ma tarax illi dawn ir-rekwiziti jezistu f'dan il-kaz fejn ir-rikorrenti qeghdin ipoggu rwiehom fi stat ta' disokkupazzjoni biex jikkoncentraw fuq l-attivita agrikola ta' natura organika u mhux ghaliex hemm xi necessita ghaldaqstant. Fil-fatt apparti din l-attivita jidher illi l-appellanti ghandhom attivitajiet ohra fil-produzzjoni tal-inbid u taz-zejt taz-zebbuga. Inghad mill-qrati taghna illi:

"***Il-"bwona fede" ma ghandhiex biss valur merament teoriku. Din, anzi, ghandha, f' sens oggettiv, tkun intiza bhala regola komportamentali ta' ragonevolezza u, fuq kollox, ta' lealta u ta' korrettezza. B' mod generali tikkostitwixxi principju etiku-guridiku fl-ezercizzju tad-drittijiet. Hekk kif ezemplarment espress fl-Artikolu 2 tal-Kodici Civili Svizzeru, "kull wiehed fl-ezercizzju tad-drittijiet proprji u fl-adempiment ta' l-obbligazzjonijiet tieghu ghandu jgib ruhu bil-bwona fede". Espress f' dawn it-termini l-principju tal-bwona fede jimponi limitu fl-ezercizzju tad-drittijiet. Dan kemm ghaliex ghall-pretendent tad-dritt f' rapport ma' haddiehor il-bwona fede tirraprezenta l-metru ta' mgieba, kif ukoll hi kejl siewi ta' valutazzjoni mill-gudikant. Dan kollu dedott iwassal ghall-punt illi l-gudikant irid jipprocedi b' attenzjoni ghall-analisi tal-fatti u jistabilixxi minnhom liema hu s-sinjifikat objettiv li fuqu il-lokatur, in rapport ghac-cirkostanzi konkreti, kien qed jaghmel affidament***." – Carmelo Bonello et vs Concetta Farrugia deciza 28/02/2007.

Illi din il-Qorti ma ghandha ghalfejn izzid xejn iktar ma' dawn l-insenjamenti gurisprudenzjali billi ma hemmx dubbju illi r-rikorrenti appellanti iridu l-izgombru tal-gabillotti mir-raba mertu tal-kaz mhux minhabba xi bzonn rejali u genwin, izda biss biex ikunu f'posizzjoni ahjar iwettqu il-progett taghhom spekulattiv fl-ambitu ta'l-agrikoltura organika.

Illi fir-rigward tat-tieni kawzali dwar ic-cessjoni jew is-sullokazzjoni tal-qbiela, hija l-fehma ta' din il-Qorti illi mill-aggravvji migjuba 'il quddiem ma jirrizultax b'mod car jekk l-appellanti humiex qed jimpunjaw id-decizjoni appellata ukoll f'dik il-parti decizorja fejn din il-kawzali giet michuda u dan ghaliex l-aggravvji taghhom iduru b'mod ewlieni mal-ewwel kawzali dwar il-bzonn personali u dan ghalkemm, kif diga gie puntwalizzat, it-talba hija wahda ghar-revoka *in toto* tad-decizjoni appellata. Illi fi kwalunkwe kaz il-Qorti tara illi din il-kawzali lanqas ma tirrizulta ippruvata mill-atti u dan ghaliex l-fatt wahdu illi fuq l-art tinsab dura u mansab ma ifissirx necessarjament li din il-parti mir-raba giet mghoddija lil terzi taht titolu ta' cessjoni jew sullokazzjoni, u kwindi il-Qorti lanqas f'dan l-aspett ma issib xejn x'ticcensura fid-decizjoni impunjata.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata, ikkonfermata, bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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