Qorti ta’ l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 6/2009

Villa Fermaux Limited (C-23337) u Dernise Farm Limited (C-25798)
(appellati)

Vs

Carmelo u Mary konjuġi Schembri, u permezz ta’ digriet tat-23 ta’ Novembru 2011 assumew l-atti tal-mejjet Carmelo Schembri, Mary Schembri, Roderick Schembri, Marilyn Schembri u Joan Michelle Leondre Saliba (appellanti)

17 ta’ Novembru, 2017.

1. Permezz ta’ rikors[1] ippreżentat fis-17 ta’ Marzu 2009 fil-Bord dwar il-Kontroll ta’ Kiri ta’ Raba’, ir-rikorrenti ppremettew li permezz ta’ kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr. Bartolomeo Micallef fil-21 ta’ Lulju 2003 huma xtraw porzjon diviża ta’ art tal-kejl superfiċjali ta’ ċirca 70 tomna (78,687 m.k.) ġo Misraħ Strejnu fil-limiti taż-Żejtun. Parti mill-imsemmija għalqa tinsab f’idejn l-intimati b’ titolu ta’ qbiela liema qbiela hija ta’ €9.32 fis-sena pagabbli kull sena b’ lura pagabbli fil-15 t’ Awissu, bl-iskadenza li jmiss tkun tal-15 t’ Awissu 2009. Huma talbu r-ripreża ta’ din ir-raba’ kif ukoll kull kumpens spettanti lilhom skont l-artikolu 4 tal-Kap. 199 peress li: (a) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju; (b) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-intimati naqsu milli jsewwu u jżommu fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba’ u abitwalment naqsu li jħarsu kondizzjonijiet oħra tal-kirja. Di piú r-rikorrenti ddikjaraw li jeħtieġu r-raba’ sabiex jiġi użat minnhom għal skopijiet agrikoli għal perjodu ta’ mhux anqas minn erba’ snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni.

2. Permezz ta’ risposta[2] ppreżentata fil-11 ta’ Mejju 2009, l-intimati wieġbu li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontrihom.

[1] Fol 1 et seq.
[2] Fol. 14.

3. Permezz ta' sentenza tat-30 ta' Settembru 2015 il-Bord iddeċieda billi:

> *'Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-intimat,*
>
> *Jilqa' t-talbiet attriċi u għalhekk jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tar-raba' kollha indikata fl-avviż promotur u jordna lill-intimati sabiex jivvakaw tali raba' sa mhux aktar tard minn tlett xhur mid-data tas-sentenza definittiva.*
>
> *Spejjez tal-proċeduri odjerni ikunu kollha a kariku ta' l-intimat.'*

4. Illi minn din is-sentenza appellaw l-intimati, fejn ilmentaw:

- il-Bord injora li r-raba' in kwisjoni hija fil-pussess tal-appellanti snin filwaqt li l-appellati akkwistawha biss fl-2003 għal skopijiet ta' negozju;
- il-Bord għamel ekonomija fl-eżami superfiċjali tal-każ billi applika l-istess sentenza mogħtija f'kawża oħra fl-ismijiet ***Villa Fermaux Limited u Dernise Farm Limited*** bin-numru 5/2009 li kienet miexja flimkien mal-kawża odjerna u ġiet deċiża fl-istess data;
- il-Bord injora li l-appellanti huma nies tar-raba' li jgħixu mir-raba';
- il-Bord injora li ma sarx eskussjoni tal-Periti tekniċi;
- il-Bord injora li '*l-appellati akkwistaw u/jew saru proprjetarji b' stat ta' fatt u aċċettat mis-sidien preċedenti*';
- il-Bord emmen id-dikjarazzjonijiet dubjużi ta' Alex Mercieca;
- il-Bord ma kkunsidrax il-possibiltà ta' kumpens minkejja li saru benefikati konsiderevoli.

5. B'risposta preżentata fis-27 t'Ottubru 2015, l-appellati wieġbu li l-appell għandu jiġi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

<u>Ikkunsidrat</u>:

6. Illi l-<u>fatti</u> kif jirriżultaw mill-inkartament huma s-segwenti:-

- Permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr. Bartolomeo Micallef fil-21 ta' Lulju 2003 ir-rikorrenti, Villa Fermaux Limited fil-kwota ta' disgħa minn għaxra parti ndiviża (9/10) u Dernise Farm Limited fil-kwota tar-rimanenti waħda minn għaxar parti ndiviża, xtraw porzjon diviża ta' art tal-kejl superfiċjali ta' ċirca 70 tomna (78,687 m.k.) ġo Misraħ Strejnu fil-limiti taż-Żejtun.

- Parti minn din l-għalqa, li ma ġiex indikat id-daqs tagħha iżda ġiet immarkata bil-blu fil-pjanta annessa mar-rikors promutur, qegħda għand l-intimati bi qbiela ta' €9.32 fis-sena pagabbli kull sena b'lura fil-15 t' Awissu.

- Skont l-**appellati**: (a) l-intimati naqsu milli jsewwu u jżommu fi stat tajjeb il-ħitan ta' l-imsemmi raba' mqabbel lilhom; (b) bnew fuq l-imsemmi raba' imqabbel lilhom strutturi illegali; (ċ) ħallew partijiet sostanzjali mir-raba' fi stat ta' abbandun u żdingar; u (d) użaw l-istess raba' prinċipalment għall-kaċċa u l-insib kif ukoll bħala villeġġatura fil-kampanja bil-bini ta' dar bil-barbeque area. Dan kif jirriżulta mir-ritratti meħuda mir-rikorrenti fit-18 t'Awissu 2007.[3] Iddikjaraw ukoll li l-għalqa ma nħadmitx għal aktar minn tnax-il xahar konsekuttiv.

- **Philip Sammut**,[4] *enforcement officer* mal-Awtorità għall-Ambjent u l-Ippjanar, muri r-ritratti immarkati **Dok S2** u **Dok S9 – S10** xehed li *'għal dawk l-istrutturi kien jeħtieġ illi jkun hemm permess mingħad l-Awtorità tal-Ippjanar.'*

- **Lorenzo Desira**, gabillott ieħor li jiddetjeni parti oħra mill-imsemmija art, mistoqsi fuq il-bini fil-porzjon ta' art imwellija lil Schembri xehed li *'minn dejjem hemmhekk kienet il-kamra'*, *'il-kamra ... ta' Charlie Schembri kienet imwaqqgħa bil-gwerra ... suppost ... irranġawha bil-war damage u kienet m' għaddietx tal-war damage u rranġaha Schembri u kabbar naqra għax imbgħad beda ... kullimkien u għamel il-vaska tal-ilma li hemm.'* Ikkonferma ukoll li Schembri huwa *full-time farmer.*[5]

- Skont relazzjoni tal-**Perit Edgar Montanaro** datata 10 ta' Diċembru 2009,[6] fuq l-art okkupata mill-intimati hemm is-segwenti bini:[7]

    - **Block 3** – parti minn din il-binja ta' ċirka 21m.k. tidher fl-aerial photo tal-MEPA tal-1957; mill-aerial photo tal-MEPA tal-1988 jirriżulta din il-binja kien fiha qies ta' 50m.k. u għalhekk żdiedet b'29m.k.
    - **Block 4** – mill-aerial photo tal-MEPA tal-1988 tidher binja ġdida bil-kejl ta' 18m.k.

[3] Fol. 25 et seq., Fol. 27 et seq., **Dok S1** sa **Dok S25**, u **Dok CS1** sa **Dok CS3.**
[4] Fol. 34 et seq.
[5] Fol. 41 et seq.
[6] Fol. 125A et seq.
[7] Vide pjanta a fol. 125U u **Dok ECM2** a fol.79.

- **Block 5** – mill-aerial photo tal-MEPA tal-1988 jirriżulta li nbena *water reservoir* b'kejl ta' 89m.k.

- Skont il-verbal[8] u r-rapport[9] tal-Periti Tekniċi Membri, **l-Periti Arkitetti u Inġiniera Joseph Jaccarini u Renato La Ferla,** waqt aċċess li sar fit-30 ta' Marzu 2010, eżaminaw '*iż-żewġ kumplessi ta' bini li hemm kif tidħol ġol-proprjetà; il-ġiebja li hemm ħdejhom; u d-diversi binjiet li hemm mal-ġenb tal-passaġġ; kif ukoll id-dura li hemm iżolata u imbiegħda iktar 'l isfel fl-għalqa li hemm iktar il-ġewwa'* u kkostataw illi fl-art imqabbla lill-intimati ġiet mibnija dar sħiħa bis-servizzi kollha, inkluż *fireplace* u *satellite dish*.

  Huma kkonkludew li '*barra mill-kamra tal-bidu nett, kull ma sar, sar mis-'67 'l hawn, u, peress li l-intimati ma pproduċew ebda dokument waqt l-aċċess, li bih huma setgħu juru li l-bini et li sar kien kopert b' xi permessi, tali bini et mhuwiex kopert mill-permessi rikjesti li għandhom jiġu maħruġa mill-Awtoritajiet kompetenti, anzi jħossu li huwa doveruż di parti tagħhom li jirrilevaw illi s-satellite dish antenna anké jekk skonntettjat, xorta jirrikjedi l-permess tal-MEPA, ħalli jkun jista' jingħadd bħala li huwa installat regolarment.'*

- L-**intimat** Roderick Schembri xehed[10] li missieru, li miet fil-mori tal-kawża, kien jieħu ħsieb ir-raba' in kwistjoni *full-time*. Huwa kien jgħinu minn dejjem u wara l-mewt ta' missieru jaħdimhom hu fuq bażi *part-time*. Parti mill-art tintuża għall-familja tiegħu filwaqt li parti oħra tintuża għall-biedja. L-art in kwistjoni fiha ftit anqas minn tmien tomniet u li kellha tinbena l-għalqa peress li '*kien għaddej ilma minn fuq l-għalqa'.* Xehed ukoll li '*l-għalqa in kwistjoni nużaw, hemm parti minnhom biex inbiegħu, hemm parti oħra biex jiġi esportat barra minn Malta u hemm parti oħra li nużaw għall-użu personali tagħna.'* Minkejja li obbliga ruħu li jippreżenta dokumenti in sostenn ta' dak li xehed, ma ppreżentahomx. Huwa stqarr ukoll li l-għalqa maqsuma fi tlett biċċiet - biċċa fejn hemm żewġt ikmamar, biċċa oħra quddiemha li tinħadem u biċċa art aktar 'l isfel li ma tinħadimx peress li hi kollha blat imma fiha ftit ħamrija.

7. Fl-ewwel parti tal-aggravju tagħhom l-appellanti jilmentaw li l-Bord injora li r-raba' in kwisjoni hija fil-pussess tal-appellanti snin filwaqt li l-appellati akkwistawha biss fl-2003 għal skopijiet ta' negozju.

[8] Fol. 65 et seq.
[9] Fol. 67 et seq.
[10] Fol. 104.

8. Din il-Qorti tqis li dan l-ilment hu fieragħ kemm għaliex fil-proċeduri odjerni qatt ma tressqet l-ebda prova dwar l-intenzjoni tal-appellati wara l-akkwist ta' din ir-raba', kif ukoll għaliex, anké li kieku ġie ppruvat li r-rikorrenti appellati akkwistaw din ir-raba' għal skopijiet ta' negozju, dan m'għandu l-ebda rilevanza fil-kuntest tal-ewwel kawżali li a bażi tagħha l-Bord laqa' t-talba ta' sidien il-kera.

9. L-appellanti jilmentaw ukoll li l-Bord għamel ekonomija fl-eżami superfiċjali tal-każ billi applika l-istess sentenza mogħtija f'kawża oħra fl-ismijiet ***Villa Fermaux Limited u Dernise Farm Limited*** bin-numru 5/2009, li kienet qegħda tinstema' kontestwalment u ġiet deċiża fl-istess data.

10. Din il-parti tal-aggravju hi wkoll bla bażi. Din il-kawża u l-kawża fuq imsemmija nstemgħu flimkien, in kwantu, iż-żewġ kawżi jirrigwardaw porzjonijiet differenti tal-istess għalqa, li oriġinarjament kienet mikrija lil Manuel Spiteri.[11]

11. Inoltre kien hemm ukoll provi li jgħoddu għaż-żewġ każijiet tant li fil-verbal tat-30 t' April 2014, l-Bord ordna li x-xhieda miġbura fil-kawża 4/09 u 5/09 sa fejn applikabbli jgħoddu wkoll għall-kawża in eżami.[12]

12. Effettivament, fiż-żewġ deċiżjonijiet mogħtija fit-30 ta' Settembru 2015, jirriżulta li l-Bord elenka l-istess fatti fejn dawn irriżultaw applikabbli għaż-żewġ każijiet, filwaqt li agħmel distinzjoni fir-rigward ta' fatti li kienu jirriżultaw partikolari għal kull każ u bbaża l-kunsiderazzjoniet legali applikabbli f'kull każ.

13. Jirriżulta ukoll li l-bażi legali taż-żewġ azzjonijiet kienet <u>identika</u> u għalhekk, ladarba kien applikabbli l-istess qafas legali, l-Bord ġustament tenna l-istess prinċipji ġurisprudenzjali fiż-żewġ każijiet. L-inġustizzja kienet tinħoloq kieku l-Bord uża metri ta' ġudizzju differenti għal dak li jirrigwarda l-prinċipju legali dwar bdil fid-destinazzjoni tal-kirja.

14. Mis-sentenza appellata u s-sentenza fil-kawża ***Villa Fermaux Limited u Dernise Farm Limited*** bin-numru 5/2009, hu manifest li, applikati l-istess prinċipji legali rilevanti għaż-żewġ każijiet, il-Bord interpreta l-<u>fatti rilevanti għall-kull każ</u> b'mod individwali minkejja li wasal ghall-istess deċiżjoni. Din il-Qorti għalhekk m' għandhiex dubju li l-Bord wasal għad-deċiżjonijiet rispettivi

[11] **Dok JC1** a fol. 87 et seq.
[12] Fol. 135.

wara li qies kull każ għalih b' dan illi kull allegazzjoni li da parti tal-appellanti li l-*'Bord għamel ekonomija fl-eżami ferm superfiċjali taż-żewġ każijiet ... biex ikun hemm ekonomija tax-xogħol'* li allegatament iwassal għal *'nuqqas verament serju'* fis-sentenza appellata, hi mingħajr bażi speċjalment fl-isfond tal-fatt li semmai kienu l-intimati appellanti li rriproduċew kelma b' kelma l-istess r-risposta u saħansitra l-istess nota ta' sottomissjonijiet fiż-żewġ kawżi minkejja l-aspett individwali ta' kull każ.

15. L-appellanti jilmentaw ukoll li l-Bord injora li l-appellanti huma nies tar-raba' li jgħixu mir-raba'. Teżi li pero' kellhom jagħtu prova tagħha l-inkwilini.

16. Da parti tal-intimati, fil-proċeduri odjerni xehed Roderick Schembri li qal li missieru kien bidwi *full time*, fatt ikkonfermat ukoll minn Lorenzo Desira. Spjega li kien igħinu u wara l-mewt ta' missieru beda jaħdem l-art hu stess fuq bażi *part-time*. Qal li parti mill-art tintuża għall-familja tiegħu filwaqt li parti oħra tintuża għall-biedja. Xehed ukoll li *'l-għalqa in kwistjoni nużaw, hemm parti minnhom biex inbiegħu, hemm parti oħra biex jiġi esportat barra minn Malta u hemm parti oħra li nużaw għall-użu personali tagħna'.* Iżda minkejja li obbliga ruħu li ser jippreżenta d-dokumenti, ma jirriżultax li ppreżentahom. *Ex admissis* stqarr li l-għalqa maqsuma f'tlett biċċiet - biċċa fejn hemm żewġt ikmamar, biċċa oħra quddiemha li tinħadem u biċċa art aktar 'l isfel li ma tinħadimx peress li hi kollha blat imma fiha ftit ħamrija. Iddikjara wkoll li l-art fiha kejl ta' madwar tmint itmiem. Minn dak li fehmet il-qorti u bbażat fuq dak li r-rikorrenti ndikaw fil-pjanta mehmuża mar-rikors promotur u fl-*aerial photographs* tal-1967, 2004 u 2008 bħala l-art oġġett tal-kawża, jidher li l-appellati mhumiex iqiesu li l-ħabel t'isfel fejn hemm il-blat (tidher fir-ritratt JC fl-atti 5/2009 u LD 4/2009, il-ħabel li jmiss mal-art okkupata minn Desira u Cassar), hu mikri lill-intimati. Qiegħed jingħad hekk għaliex fl-imsemmija dokumenti ma mmarkawhx bħali tali.

17. Ovvjament l-oneru tal-prova kien fuq sidien il-kera. F'dan ir-rigward ippreżentaw affidavit ta' Joseph Baldacchino (li qal li kien direttur tal-kumpanniji rikorrenti) u Alex Mercieca (li qal li kien direttur ta' Villa Fermaux Limited). Affidavit li hu identiku u fejn xehedu, fost'affarijiet oħra:

"(c) Ħallew partijiet sostanzjali mir-raba' imqabbel lilhom fi stat ta' abbandun u żdingar – dan kif jidher mill-annessi ritratti mmarkati S11, S12, S13, S14, S15, S16 u S17.

(d) Użaw l-istess raba' prinċipalment għall-kaċċa u l-insib dan kif jidher mis-siġart u l-istrutturi li jidhru mir-ritratti hawn annessi u mmarkati S18, S19, S20, S21, S22, S23, S24 u S25".

Qalu wkoll li r-ritratti ttieħdu fit-18 ta' Awissu, 2007 u li f'April 2008 reġgħu marru fl-għalqa u kollox kien għadu l-istess. Żiedu li:

"L-għalqa ma nħadmitx għal aktar minn tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju stante li f'dawn l-aħħar snin intużat prinċipalment għad-delizju tal-kaċċa u nsib u mhux għal skopijiet agrikoli kif ukoll bħala villeġġatura fil-kampanja bil-bini ta' dar bil-barbeque area".

18. Mir-ritratti meħudin mill-ajru tal-1967, 1978 u 2004 hu evidenti li s-siġar tħawwlu f'xi żmien bejn is-sena 1978 u s-sena 2004. Siġar li mir-ritratti l-oħra li hemm fl-atti jirriżulta li huma tal-ewkaliptus u relatati mal-kaċċa għaliex jattiraw it-tajr. Siġar li tħawwlu f'partijiet differenti tal-art pero **mat-tarf** tal-ħbula differenti. F'kull każ mir-ritratti tal-2004 u 2008 hu evidenti li l-parti kbira tal-art baqgħet raba', kuntrarjament għal dak li ġara fil-kawżi l-oħra 4/2009 u 5/2009.

19. F'dan il-każ, kuntrarjament għal dak li ġara fiż-żewġ kawżi l-oħra, sidien il-kera ma ppreżentawx ritratt meħud mill-ogħli (ara Dok. JC fil-kawża 5/2009 u LD1 fil-kawża 4/2009) li jagħti stampa ċara tar-raba' oġġett tal-kawża, mingħajr ma taw spjegazzjoni għalfejn. Dan iktar u iktar meta tqies li l-art oġġett ta' din il-kawża hi ftit passi 'l bogħod minn dik li kienu jiddetjenu Desira (4/2009) u Cassar (5/2009).

20. Fil-kawża 5/2009 ir-ritratt JC hu l-aħjar prova li l-inkwilin kien qiegħed jagħmel użu minn parti żgħira ħafna mill-art għal skop agrikolu u l-parti l-kbira tintuża għal skop ta' kaċċa u nsib. Dan iktar u iktar meta jsir paragun mar-ritratti meħudin mill-ajru (mehmuża mar-rapport tal-perit Caruana Montaldo, u jirreferu għas-snin 1957, 1967, 1978, 1988, 1994, 1998, 2004). Bla dubju dawn kienu l-aqwa prova ta' kif l-inkwilini bidlu r-raba' f'art għal kaċċa u nsib. L-istess jingħad għall-kawża 4/2009 li dwarha mhemmx sentenza ghaliex ir-rikorrenti ċedewha. Din it-tip ta' prova mhemmx fil-każ in eżami.

21. Mis-sentenza hu evidenti li d-deċiżjoni tal-Bord hi bażata fuq il-konklużjoni li mill-provi rriżulta li l-inkwilin, *"utiliżża l-art għal skopijiet oħra li ma humiex dawk agrikoli, u dana billi bnew dar residenzjali ġewwa l-art kif ukoll utiliżżaw partijiet oħra għal skopijiet rekreattivi"*. Il-Bord ikkonkluda li l-inkwilin kien b'hekk kiser il-kondizzjonjiet tal-kirja (artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199).

22. Mhemmx dubju li r-raba' kienet ġiet imqabbla lill-awturi tal-intimati, għal skop agrikolu. Fis-sentenza **Nicholas Micallef et vs Anthony Scicluna et** tal-10 ta' Mejju, 2006, din il-qorti osservat: *"Fuq l-esperjenza tagħha, imbagħad, din il-Qorti ma tara xejn straordinarju illi mal-iskop prinċipali tal-kultivazzjoni tar-raba', il-kerrej, fl-istess waqt, ikun konċess mis-sid juża parti minnha għall-*

eżereċiżżju tad-delizzju tiegħu, bħall-insib jew kaċċa". Kompliet tgħid, *"purke din ma tkunx eċċessiva u l-iskop prinċipali tal-kultivazzjoni agrarja ma jittrasformax ruħu mill-kerrej f'importanza sekondarja"*. Ma jirriżultax li l-ftehim ta' lokazzjoni kien jikkontempla li l-parti mir-raba' tintuża għal skop ta' kaċċa jew bħala post ta' villeġġatura. Il-qorti żżid li hi tal-fehma li l-fatt li l-inkwilin ikun minn jeddu qed jagħmel xi attivita oħra, ma jfissirx li jkun bidel id-destinazzjoni tal-kirja diment li mill-provi ma jirriżultax li dik l-attivita saret primarja filwaqt li l-kultivazzjoni agrarja tkun ittrasformat ruħha f'waħda sekondarja.

23. Wara li l-qorti qrat l-atti, mhijiex konvinta meta tqies li:

- L-iżvilupp li sar matul is-snin hu minimu meta paragunat mad-daqs tal-art.
- Il-preżenza tas-siġar u dura hi indikattiva li fl-għalqa kienet jew għadu jiġi eżercitat id-delizzju tal-kaċċa. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li d-destinazzjoni tal-kirja nbidlet. Dan meta tqies li l-parti l-kbira tal-art għadha raba', u mhemmx provi ċari li fuq bażi ta' probabbilta jistgħu jwasslu għal konklużjoni li r-raba' ma baqgħetx tintuża għal skop agrikolu. Dan kuntrarjament għal dak li rriżulta mill-provi fil-kawżi 4/2009 u 5/2009, fejn hemm provi ċari li jikkorboraw il-verżjoni li taw Baldacchino u Mercieca.
- Ir-ritratti li ppreżentaw sidien il-kera juru biss parti żgħira ħafna mill-art, ovvjament dik li kien jaqbel lir-rikorrenti sabiex jikkonvinċu lill-Bord li kien hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-kirja. Pero min verament ried ikun leali lejn il-verita' kellu jippreżenta ritratti li juru firxa kbira mill-għalqa, kif sar fil-kawżi 4/2009 u 5/2009 bir-ritratt JC u LD1.
- Mir-rapport tal-periti nkarigati mill-Bord, wieħed ma jistax jikkonkludi li kien hemm bdil ta' destinazzjoni tal-kirja. L-għan wara dak ir-rapport kien sabiex jigi determinat jekk l-iżvilupp li sar kienx kopert minn permess ta' żvilupp, u hekk fil-fatt sar.
- Inoltre, ir-ritratti jidher li ttieħdu f'nofs is-sajf. Mhuwiex irregolari li f'dak l-istaġun sħun ma jkunx hemm prodott fir-raba'. Dan apparti li l-qorti kienet tistenna li jekk Baldacchino u Mercieca veru marru fl-art f'April, 2008 kienu jerġgħu jieħdu r-ritratti u jippreżentawhom biex juru li verament *"... s-sitwazzjoni kienet għadha l-istess"*. Il-qorti rat ukoll ir-ritratt tal-kulur meħud mill-ajru tas-sena 2008 (CD li qiegħed fl-atti tal-kawża 4/2009) u ma tistax tasal biex tikkonkludi li juri li r-raba' kienet abbandunata. L-istess japplika għar-ritratt tas-sena 2004.
- Hu minnu li Baldacchino u Schembri xehedu, *"L-għalqa ma nħadmitx għal aktar minn tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju* ***stante li f'dawn l-aħħar snin intużat prinċipalment għad-delizju tal-***

***kaċċa u nsib u mhux għal skopijiet agrikoli** kif ukoll bħala villeġġatura fil-kampanja bil-bini ta' dar bil-barbeque area"*. Pero' ma taw l-ebda spjegazzjoni kif waslu għal konklużjoni li l-art ma baqgħetx tinħadem għal snin twal. Kull ma semmew li marru fl-art kien fit-18 ta' Awissu 2007 u April, 2008. Il-qorti hi tal-fehma li dawn it-tip ta' *sweeping statements* m'għandhomx jiġu aċċettati faċilment, iktar u iktar meta għandek żewġ affidavits li huma identiċi għal xulxin. Hu minnu li dawn ix-xhieda ma sarilhomx kontro-eżami. Madankollu b'daqshekk ma jfissirx li kull ma ntqal kellu jiġi aċċettat bħala l-verita.

- L-iżvilupp li hemm fl-art, li evidentement sar mill-inkwilin, is-siġar u d-dura fihom infushom mhumiex prova li l-inkwilin bidel id-destinazzjoni tal-kirja fis-sens li l-iskop prinċipali tal-kirja ma baqax wieħed agrarju.
- Il-qorti tkompli tosserva il kuntrarjament għal dak li kien hemm fil-kawżi 4/2009 u 5/2009, fil-każ in eżami m'hemmx siġar f'dik il-kwantita u s-siġar tħawwlu mal-ħitan diviżorji. Lanqas mhemm prova li l-iżvilupp li sar qiegħed jintuża bhala residenza ordinarja. Kif diga' osservat, dak l-iżvilupp hu ferm limitat u mhuwiex ta' ostakolu sabiex ir-raba', li fiha kobor sostanzjali, tkompli tinħadem.
- Hu veru li l-appellant ma ppreżentax id-dokumenti li wiegħed meta xehed, u dan hu nuqqas. In-nuqqas tal-inkwilin li jippreżenta d-dokumenti ma jimplikax li d-destinazzjoni agrikola ġiet ridotta għal minimu. L-oneru tal-prova kien fuq sidien il-kera.

24. Il-qorti lanqas ma tista' taqbel mal-Bord meta qal li, *".... l-intimat jagħmel użu minn parti żgħira tal-art għall-iskopijiet agrikoli, u dana billi jiżra ftit ħxejjex għall-konsum personali tiegħu"*. L-istess qalet fir-rikors 5/2009, u f'dak il-każ kellha raġun. Pero' fil-każ in eżami, m'hemmx provi ċari f'dak is-sens. Il-parti l-kbira tal-art għadha raba' u l-qorti tqies li m'hemmx biżżejjed provi li jistgħu jwasslu għal konklużjoni li probabbilment l-intimata kkonverta l-kultivazzjoni agrarja f'waħda merament sekondarja.

25. Il-qorti hi tal-fehma li mill-provi li tressqu ma jistax jiġi konkluż li f'dan il-każ sidien il-kera taw prova li l-użu primarju li qed isir mir-raba' hu dak ta' kaċċa u bħala villeġġatura f'dik il-parti fejn inbnew xi kmamar, filwaqt li l-iskop agrikolu ġie ridott għal minimu.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq, tħassar is-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba tat-30 ta' Settembru, 2015 u tiċħad it-talba tar-rikorrenti in kwantu din għandha x'taqsam mal-ilment li l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-kirja. Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellati.

Tibghat l-attur lura quddiem il-Bord sabiex jiddeċiedi dwar il-kumplament tal-kawżali.

Anthony Ellul.