

Qorti ta' l-Appell  
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 13/1996/2

**B & B Property Development Co. Ltd**  
(appellanti)

**Vs**

**Toni Caruana u b'digriet tat-12 ta' Frar 2016 il-Qorti ordnat il-  
legittimazzjoni tal-atti f' isem Catherine Caruana**  
(appellata)

23 ta' April, 2018.

1. Permezz ta' rikors<sup>1</sup> ipprezentat fit-13 ta' Mejju 1996, is-soċjetà rikorrenti B & B Property Development Company Limited (appellata) talbet il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' jawtorizzaha tiegħu lura l-pussess tal-għalqa magħrufa 'Ta' Bur Hamiem', Bir id-Deheb, fil-limiti ta' Hjal Għaxaq mikrija lill-intimat versu l-qbiela ta' Lm12 fis-sena pagabbli fil-15 t' Awissu ta' kull sena, in kwantu allegat li l-intimat appellat naqas li jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja u wkoll deliberatament u bi traskuraġni ikkaġuna jew ħalla li tiġi kkaġunata ħsara fl-għalqa lilu mqabbla.
2. Permezz ta' risposta<sup>2</sup> pprezentata fl-20 ta' Mejju 1996, Toni Caruana wieġeb li din hija t-tielet istanza<sup>3</sup> promossa mis-soċjetà rikorrenti fit-tentattiv tagħha li tirriprendi pussess tal-għalqa de quo konsistenti fi sbatax-il tomna; li dan ir-razzett huwa protett mil-liġi bħala fond kummerċjali peress li f'parti minn din l-istess għalqa hemm razzett għall-baqar u animalali oħra li ilhom hemm bosta snin u kienu a pjena konoxxenza tas-sidien; u li parti kbira minn din l-għalqa hija koltivata u mhux minnu li tħalliet fi stat traskurat kif qed jiġi allegat.
3. Permezz ta' sentenza datata 21 ta' Jannar 2015, il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' iddeċieda billi laqat l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u ċaħad it-talbiet kollha attriċi, bl-ispejjeż kollha a karigu tas-soċjetà rikorrenti.

---

<sup>1</sup> Fol. 1.

<sup>2</sup> Fol. 3.

<sup>3</sup> Iż-żewġ proċeduri l-oħra kienu Rik. Nru. 19/B/82 u Rik. Nru. 4/B/88 deċiża fit-23 ta' Marzu 1990.

4. Illi minn din is-sentenza appellat is-soċjetà rikorrenti B & B Property Development Company Limited. Hija tilmenta mill-apprezzament tal-provi u konkluzjonijiet ta' fatt magħmula mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'. In sintesi, l-aggravju tagħha huwa li kuntrarjament għal dak deciz mill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba', m'huwiex minnu li t-trobbija tal-bhejjem dejjem kienet issir fl-art in kwistjoni u fil-mument li s-soċjetà rikorrenti akkwistat l-art in kwistjoni ma kien hemm l-ebda *Dairy Farm*; l-ħsara kompliet tiġi perpetrata fl-għalqa bit-tneħħija ta' ħamrija u ħitan tas-sejjeħ biex saru diversi xogħlijiet ta' kostruzzjoni li jkopru aktar minn 5,000 metru kwadru oltré xogħol ta' skavar biex saru *underground water cistern, cesspits, manure clamps* u drains; unilaterament u kontra l-volontà tas-sidien, l-iskop tal-kirja nbidel minn wieħed ta' għalqa għall-użu agrikolu għal razzett għat-trobbija tal-bhejjem fuq skala industrijali bi ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja.
  
5. Permezz ta' risposta datata 14 ta' Marzu 2016, l-appellata Catherine Caruana, li assumiet l-atti wara l-mewt fil-mori tal-kawża ta' Toni Caruana, talbet lil din il-Qorti tiċħad l-appell tas-soċjetà rikorrenti appellanti u tikkonferma minflok id-deċiżjoni tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà rikorrenti appellanti. Hija temmet l-appell tagħha billi qalet ukoll li *'għalkemm l-ewwel qorti laqgħet l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat inkluża dik dwar il-kompetenza, ir-rikorrenti ma appellawx minnha. Għalhekk il-konsiderazzjonijiet l-oħra tal-appellanti jigu superfluwi'.*

### **Ikkunsidrat:**

6. Il-punt dwar il-kompetenza kien ġie sollevat mill-partijiet fis-sottomissjonijiet finali tagħhom quddiem il-Bord. Da parti tagħha s-soċjetà rikorrenti rrilevat li, *'l-intimat bil-proċeduri odjerni, aċċetta w issottometta ruħu għall-kompetenza ta' dan il-Bord. Dan ifisser ex admissis da parte tal-inkwilin illi l-lokazzjoni hija ta' raba' marbuta mal-produzzjoni agrikola "ut sic".<sup>4</sup> L-intimat wieġeb li 'dan il-Bord ma huwiex kompetenti biex jisma u jiddeċiedi t-talba tas-soċjetà rikorrenti...għalhekk il-Bord għandu jilqa' t-tielet eċċezzjoni fir-risposta u jiddikjara ruħu mhux kompetenti biex jiddeċiedi l-kawża.<sup>5</sup>*
  
7. It-tielet eċċezzjoni tal-appellat tgħid hekk:

*'Illi inoltré f'parti minn din l-istess għalqa hemm razzett għall-baqar u annimali oħra u kwindi dan ir-razzett huwa protett mill-liġi bħala fond kummerċjali. (Vol. XL. p. Ip. 164; Vol. XXXV p. Ip. 215). Iż-żamma ta' dawn l-annimali ilha ssir għal bosta snin u kienet a piena konoxxenza tas-sidien.'*

<sup>4</sup> Fol. 229 Vol II.

<sup>5</sup> Fol. 237 Vol II.

8. Din il-Qorti ma tqisx dik l-eċċezzjoni bħala waħda li biha l-appellat kien qiegħed jinvoka n-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord. F'paragrafu tlieta (3) tat-twegiba<sup>6</sup>, l-intimat għamel semplici kostatazzjoni ta' fatt. Fis-sentenza tal-21 ta' Jannar 2015, il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' ma kkunsidrax dwar jekk għandux kompetenza jew le. Eccezzjoni ta' ġurisdizzjoni, li ovvjament tinkludi fiha kwistjoni dwar kompetenza, għandha tingħata b'mod ċar. Dan apparti li eċċezzjonijiet lanqas m'għandhom jiġu sollevati f'nota ta' sottomissjonijiet.
9. Ikkunsidrat is-suespost, u tenut kont ukoll tal-fatt li fl-ebda waqt matul l-andament tal-kawża ma ġie sollevat dan il-punt ħlief fis-sottomissjonijiet finali wara madwar tmintax-il sena li ġew intavolati l-proċeduri odjerni, din il-Qorti ma taqbilx li l-Bord laqa' *'l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat inkluża dik dwar il-kompetenza'* kif allegat mill-appellata fir-risposta tal-appell tagħha.
10. Inoltre, eċċezzjonijiet dwar kompetenza minħabba x-xorta jew il-valur tal-ħaġa li tkun fil-kwistjoni ma jistgħux jingħataw u lanqas ma jistgħu jiġu dikjarati *ex officio* f'qorti fi grad ta' appell.<sup>7</sup>
11. Għalhekk, din il-Qorti sejra tgħaddi biex tindirizza l-kwistjoni fil-mertu.
12. L-aggravju tal-appellanti hu li mill-kumpless tal-provi l-Bord ma kellu qatt jasal għall-konklużjoni li, *'mill-provi kollha illi tressqu, ma jidhirx illi tressqu provi suffiċjenti biex jppruvaw illi l-intimat naqas il-kondizzjonijiet tal-kirja u bi traskuragni ikkaġuna jew ħalla li tiġi kkaġunata ħsara fl-għalqa, peress illi jirrizulta illi t-trobbija tal-bhejjem dejjem kienet issir fl-art in kwistjoni u ebda ħsara lill-għalqa ma tidher illi saret, għajr għan-nuqqas ta' użu ta' parti mill-istess għalqa, liema fatt ma jstax, madanakollu, jikkwalifika bħala ħsara fl-għalqa.'*
13. Illi jirrizulta li f'parti mill-art hemm *dairy farm*. M'hemmx provi li juru li dan id-*dairy farm* kien jeżisti fiż-żmien li r-raba' kienet f'idejn Toni Caruana (il-missier tal-intimat). Hu minnu li l-intimat kien xehed:

*"(6) Irrid ngħid illi missieri kien minn dejjem irabbi l-baqar u dan in-negozju baqa' għaddej għandna. Jien stess kont inrabbi l-baqar".*

Pero' ma qalx li dan kien isir fir-raba' oġġett tal-kawża. Mill-kontro-eżami rrizulta li t-trobbija tal-baqar ma kinitx issir fl-art oġġett tal-kawża.

---

<sup>6</sup> Fol. 3.

<sup>7</sup> Art. 774 tal-Kap. 12.

Il-qorti fehmet li **kien wara li l-missier qasam ir-raba' bejn it-tlett uliedu** (l-intimat, Madalena Scicluna u Giovanna Abela) li fil-parti tar-raba' li messet lil Madalena Scicluna, zewgħa kien bena "...*żewġ imwieqel li mbagħad tkomplew jitkabbru biex sar ir-razzett li hemm illum*".

14. Il-qorti tosserva li l-art oġġett tal-kawża hi dik li tidher fis-*site plan* a fol. 174 (Tieni Volum). Fit-12 ta' Frar, 1980 Emanuel Scicluna ngħata permess mill-PAPB (numru 39/381/80) sabiex, "*to erect extension to existing dairy-farm as per plan submitted provided that....*"<sup>8</sup>. Mill-pjanta li fiha hu muri l-bini li Scicluna ried jagħmel<sup>9</sup> u fejn jingħad "*Proposed extension of dairy at farmhouse off Zejtun Road, Bir id-Deheb, I/o Ghaxaq*", hu evidenti li l-iżvilupp kellu jsir fil-parti ta' fuq tar-raba' (ara *site plan* li hemm fil-pjanta, fejn il-post hu ndikat bil-kelma '*SITE*'). Mir-ritratt meħud mill-ajru fl-1967<sup>10</sup> hu ċar li f'dak iż-żmien f'dik il-parti tar-raba' ma kien jeżisti l-ebda *dairy farm*. M'hemm l-ebda traċċa ta' dak li jidher fir-ritratt Dok. MV1 a fol. 192 (Tieni Volum) li ppreżenta John Abela u l-*aerial photo* Dok. JA1 a fol. 213 (Tieni Volum). Kull ma jidhru fl-*aerial photo* tal-1967 huma żewġt ikmamar fil-kantuniera u fejn illum hemm *a fully fledged dairy farm*, tidher li kienet raba'. Fl-*orthophoto* tal-1957, prezentat fit-22 ta' Jannar 2018 wara d-digriet tat-18 ta' Jannar 2018, jidher ukoll li mhemmx farm.
15. M'hemmx kontestazzjoni li l-appellanti xtrat b'kuntratt fl-10 ta' Ġunju, 1980, għalkemm ma pprezentatx kopja tal-att relattiv.
16. L-intimat ma ppreżenta l-ebda dokument li qabel is-sena 1980 Scicluna kellu permess għal *dairy farm*. Madankollu hemm indikazzjoni cara li f'xi żmien **bejn 1967 u qabel xtrat l-appellanti** kienet issir trobbija ta' annimali f'parti tal-art, u dan meta tqies:
  - i. Id-deposizzjoni tal-perit Godwin Aquilina li kien il-perit inkarigat minn Scicluna sabiex ikabbar il-farm ezistenti. Fis-seduta tat-23 ta' Marzu, 2009 il-perit Aquilina xehed, "*Mela, kien hemm farm eżistenti u applikajna biex nestenduh biex nagħmlu tinda biex issir tinda u affarijiet zġħar oħra*".
  - ii. Fil-permess stess jingħad "***extension to existing dairy farm***".
  - iii. F'kopja ta' applikazzjoni ffirmata mill-istess perit<sup>11</sup>, jingħad: "*To erect added structures to **existing Dairy Farm**, e.g. Shed, exercise yard, collecting yard, manure clamp, etc*".

---

<sup>8</sup> Fol. 18 Vol. I.

<sup>9</sup> Fol. 59 Vol. II.

<sup>10</sup> Fol. 221.

<sup>11</sup> Fol. 17 Vol. I.

iv. L-*orthophoto* tal-1978 (Dok. B), prezentat mil-appellanti wara d-digriet tat-18 ta' Jannar, 2018, jikkorabora dak li xehedu Scicluna u l-perit Aquilina.

17. M'hemmx dubju li fid-data li xtrat is-socjeta appellanti, il-farm kien diga' jezisti. Victor Balzan in kontro-ezami xehed li qabel sar l-akkwist, kien mara jara r-raba'; "*Jien qabel ma xtrajtha ma rajt l-ebda trobbija ta' annimali. Ma niftakarx jekk ir-raba' kienx jinhadem jew le*"<sup>12</sup>. Meta tqies dak li jidher fl-*orthophoto* tal-1978, mhuwiex verosimili li ma ra xejn. Il-qorti anzi tikkonkludi li m'ghandha l-ebda dubju li fid-data tax-xiri l-appellanti kienet taf li parti mir-raba' kienet qeghda tintuza bhala *farm*.

18. Ladarba l-*farm* kien diga' ezistenti fid-data tal-akkwist, l-appellanti ma tistax tilmenta dwar dak li kien hemm diga' qabel xtrat. Lanqas ma tat prova li akkwistat id-dritt litiguz tas-sid dwar ksur ta' kundizzjonijiet tal-kirja li seta' sehha qabel xtrat.

19. Hu evidenti li x-xoghol li kellu jsir minn Scicluna b'riferenza ghall-estensjoni tal-*farm* kien estensiv tant hu hekk li fl-applikazzjoni ssemmiet is-somma ta' tlett elef liri Maltin (Lm3,000) bhala valur ta' xoghol. Emanuel Scicluna stess, mistoqsi kemm iktar sar zvilupp minnu minn dak li kien ghamel missieru, xehed<sup>13</sup>:

*Xhud: Heq tlett darbiet, erba' darbiet.*

*Avv: Sewwa, tlett darbiet, erba' darbiet. Issa, wara li fhareg dak il-permess inti komplejt izzid imbaghad ? Jigifieri mill-1980 'l hawn komplejt izzid fil-bini ?*

*Xhud: Zidna naqra oħra wkoll.*

*Avv: Sewwa, kemm tipparaguna li zidt naqra oħra.*

*Xhud: Naħseb li ergajna zidna qisu darba oħra daqs li kien hemm ta' missieri*".

Sahansitra fl-avviz li nghata lis-Supretendent tas-Sahha Pubblika bid-data tal-25 ta' Jannar, 1980, jinghad li x-xoghol li kellu jsir kien: "*To erect added structures to existing Dairy Farm e.g. Shed, Exercise Yard, collecting yard, Manure Clamp, etc*"<sup>14</sup>. Mill-pjanta li kien ghamel il-perit Godwin Aquilina, wiehed jista' jiehu ideja tajba tad-daqs tal-progett.

---

<sup>12</sup> Fol. 97 Vol. I.

<sup>13</sup> Seduta tat-23 ta' Ġunju, 2010.

<sup>14</sup> Fol. 182.

Hu għalhekk evidenti li dak li hemm illum hu ferm ikbar minn dak li kien hemm meta l-appellanti xtrat il-fond. Dwar dan m'hemmx dubju. Il-perit Aquilina wkoll ikkonferma li sabiex saret l-estensjoni, kellha titneħha l-ħamrija<sup>15</sup>.

20. Jirrizulta li wara l-iżvilupp li sar b'riferenza għall-permess 39/281/80, sar żvilupp iehor. F'dan il-kuntest il-Bord osserva:

*"Jirrizulta illi fit-12 ta' Frar 1980, Emanuel Scicluna, ossija it-tifel ta' Maddalena Scicluna illi kienet qiegħda tagħmel użu minn żewġt ħbula ta' l-art, ingħatalu il-permess sabiex jagħmel "extension to existing dairy farm" kif ukoll sabiex itella ħitan mad-dawra li kellhom jkunu kollha tal-franka.*

...

*Jirrizulta illi fis-sena 1995, wara illi l-istess Emanuel Scicluna kien qiegħed ittella l-ħitan ta' mad-dawra illi ma kienx tella precedentement għalkemm kellu permess sabiex jagħmel dan, inħarġitlu Enforcement Notice mill-Planning Authority sabiex jieqaf milli jagħmel dan peress illi l-permess originali illi kellu kien skada.*

*Jirrizulta illi, riżultat ta' dana l-Enforcement Notice, Emanuel Scicluna applika sabiex jingħata permess biex jgħolli tali ħajt, liema applikazzjoni huwa sussegwentement irtira peress illi huwa kien indika li kien sid il-propjeta' meta attwalment dana ma kienx minnu.*

*Jirrizulta illi fis-sena 1997, reġgħa sar Enforcement Notice iehor peress illi instab illi kellu "cow shed u strutturi oħra" bla permess.*

*Jirrizulta illi, fl-1 ta' Novembru 1999, wara applikazzjoni illi saret da' parte ta' Emanuel Scicluna fis-sena 1998, huwa ingħata permess għas-segventi xogħlijiet: "to raise part of party wall by five course, change existing dangerous roof of parlour, demolish and re-erect calving pen and erect shed".*

*Jirrizulta illi fit-22 ta' Frar 2006 Emanuel Scicluna applika sabiex jissanzjona tibdiliet illi kien saru "in size of approved milk room and store and erection of partition wall to existing dairy farm", wara liema applikazzjoni il-MEPA ħarġet Enforcement Notice Nru 247/06 fit 28 ta' Marzu 2006.*

*Jirrizulta illi fil-11 ta' April 2006, il-MEPA reġgħet ħarġet Enforcement Notice oħra, numru 295/06, kontra Emanuel Scicluna fejn intqal illi kellu żvilupp mighajr permes li kien jikkonsisti minn bini li kienu qed iservu ta' mħażen u/jew garaxxijiet. Madanakollu, skond xhieda ta' Philip Sammut, Enforcement Officer li kien inkarigat mill-każ, irriżulta illi tali art ma kienetx qiegħda tintuza minn Emanuel Scicluna iżda kienet biċċa art li kienet qiegħda tintuza minn ċerta Andrew Briffa iżda kienet ħarġet fil-konfront ta' Emanuel Scicluna peress illi s-soċjetà rikorrenti kellha biċċa art ferm akbar minn dik okkupata minn Scicluna u l-intimat u tali binjiet illegali kienu nbnew fuq tali art, għalkemm irriżulta sussegwentement li tali art ma kienetx tiffirma parti minn dik meritu tal-kawża odjerna.*

*Jirrizulta illi fis-17 ta' April 2006 Emanuel Scicluna applika "to extend existing dairy farm to required European Standards".*

---

<sup>15</sup> Fol. 55 Vol. II.

*Jirrizulta illi fit-22 ta' Frar 2006, l-applikazzjoni illi kien għamel Emanuel Scicluna fit-22 ta' Frar 2006 sabiex jiġu sanzjonati bidliet illi kien għamel giet milqugħa mill-MEPA. (fol 19 Vol 2)*

*Jirrizulta illi fit-28 ta' Novembru 2007, l-applikazzjoni illi kien għamel Emanuel Scicluna fis-17 ta' April 2006 sabiex jottemperu ruħu mal-legislazzjoni Ewropeja giet milqugħa mill-MEPA. (fol 27 Vol 2)*

*Jirrizulta illi għal kull applikazzjoni illi saret minn meta s-socjeta rikorrenti kienet sid l-art in kwistjoni, hija dejjem oġġezzjonat għal tali żvilupp”.*

21. Il-qorti żżid li għaladarba il-permess ta' żvilupp ħareġ fil-25 ta' Jannar, 1980, probabbilment l-iżvilupp kien għadu sejjer meta xtrat l-appellanti f'Ġunju 1980. Fil-fatt f'notamenti tal-Awtorita tal-Ippjanar jingħad, "*Original application PB381/80 (29/1/80) To erect extension to existing dairy far as per plan submitted. Permit expired (works not resumed)*". Jagħti lill-qorti x'tifhem li l-proġett li kellu jsir fi żmien sena (ara permess ta' Ġunju, 1980) ma sarx. Il-qorti żżid li mid-dokumenti li ppreżenta Scicluna, kien fl-20 ta' Marzu, 1983 li nġhata permess mid-Dipartiment tal-Ikel, Agrikoltura u Sajd<sup>16</sup>. Permess li l-qorti fehmet, għallinqas kif spjega Emanuel Scicluna, li kien sabiex irabbi l-baqar. M'hemmx prova li qabel dakinhar hu jew missieru kellhom permess biex irabbu l-baqar. L-uniku permess li Emanuel Scicluna ppreżenta minn fejn jirrizulta li jista' jrabbi l-baqar fil-post in kwistjoni, għandu d-data tat-23 ta' Frar, 1987<sup>17</sup>, fejn jingħad li jista' jzomm għaxar (10) baqar.
22. M'hemm l-ebda prova li l-appellanti qatt tat il-kunsens tagħha sabiex Emanuel Scicluna jagħmel dak l-iżvilupp kollu li għamel. Hu evidenti li Scicluna għamel ta' rasu, u pproċeda daqslietu r-raba' li jokkupa kienet proprjeta tiegħu. F'dan il-kuntest huma rilevanti kif per eżempju:
- Fl-ewwel applikazzjoni li kien ippreżenta mal-PAPB, kien iffirma fejn suppost jiffirma s-sid;<sup>18</sup>
  - Kien iffirma Avviz taht l-artikolu 32 tad-Development Planning Act tal-1992, datat 24 ta' Novembru 1998, fejn iddikjara li hu s-sid;<sup>19</sup>
  - Fl-1995 kien ippreżenta applikazzjoni, "*To raise part of party wall by 5 courses, change existing dangerous roof of parlour, demolish and re-erect calving pen and erection of shed*". Din id-darba iffirma dik il-parti tal-applikazzjoni ntestata '*Certificate of Ownership A*'.<sup>20</sup>

<sup>16</sup> Fol. 151 Vol. II.

<sup>17</sup> Fol. 21 Vol. I.

<sup>18</sup> Fol. 17 Vol. I.

<sup>19</sup> Fol. 118 Vol. I.

<sup>20</sup> Fol. 264 Vol. I.

23. Kif qalet din il-qorti fis-sentenza **Nicholas Jensen Testaferrata proprio et nomine vs Emanuel Galea** tal-4 ta' Mejju, 2005:

*"... illi l-kuntratt ta' kiri ta' fond rustiku, tneħhi certi tipi partikulari fejn ikun hemm arrangamenti assocjati bhal per ezempju l-koltivazzjoni tar-raba flimkien mat-trobbija ta' bhejjem, di regola ghandu bhala oggett il-godiment ta' haga produttiva u ghalhekk l-affitt ta' raba jista' jigi definit bhala l-lokazzjoni ta' art għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli versu l-korrispettiv ta' qbiela;*

*Minn dan jemergi l-obbligu fil-gabillott kerrej li jikkoltiva r-raba u li jagħmel uzu minnha qua bonus paterfamilias, u skond id-destinazzjoni tagħha. **L-obbligu hu dak allura li l-kerrej jikkonduci gestjoni produttiva u jezercita attivita` agrarja.** Kif espress fid-decizjoni fl-ismijiet "Markiz Joseph Scicluna -vs- Joseph Bezzina et", Appell, 6 ta' Ottubru 1999, **'meta l-ligi titkellem dwar l-uzu tar-raba riedet t'fisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat għall-produzzjoni tal-prodott' "***

24. Minn dak li xehed Emanuel Scicluna (ara paragrafu 19 tas-sentenza) hu evidenti li tkabbar konsiderevolment dak li l-istess xhud rrefera għalih bhala farm, wara li hareg il-permess f'Gunju, 1980. Fatt li hu kkonfermat ukoll meta tagħmel paragun bejn l-*orthophotos* tal-1978 u l-1988 (mehmuza man-nota prezentata fit-22 ta' Jannar, 2018). Art agrikola spiccat tintuza' għat-trobbija tal-baqar. Sahansitra, kif jirrizulta mir-ritratt MV1 a fol. 193 (Vol. II), tneħhiet kwantita konsiderevoli ta' ħamrija u dak li jidher li kien ħajt ta' sejjieh gie mibdul f'parti mhux zghira b'ħajt oghli tal-gebel tal-franka. Mistoqsi kemm tneħħa ħajt tas-sejjieh, Scicluna wieġeb, "*Dejjem naħseb kien hemm tletin pied*"<sup>21</sup>. Scicluna ma kellu l-ebda jedd li jutilizza **iktar** art agrikola għat-trobbija ta' animalali, ineħhi ħamrija u hitan tas-sejjieh. L-attivita ta' trobbija tal-animalali m'għandha x'taqsam xejn ma' koltivazzjoni ta' art agrikola. Il-qorti tfakkar li wiehed mill-obbligi principali tal-inkwilin hu li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja. B'dak li sar f'art agrikola ma jistax jingħad li l-inkwilin osserva dan l-obbligu bil-mod li trid il-ligi.
25. Fit-tielet eċċezzjoni l-intimat argumenta li f'parti mill-għalqa hemm razzett għall-baqar u animalali, u għalhekk dan hu protett mil-ligi bħala fond kummerċjali. Madankollu rajna kif dik li kienet attivita' f'parti zghira tar-raba' u li m'hemmx prova li kienet qegħda ssir bil-permess tal-awtoritajiet, wara li l-art inxtrat mill-appellanti giet imkabbra konsiderevolment sabiex tokkupa porzjon konsiderevoli tal-art mingħajr ma jirrizulta li kien hemm il-kunsens ta' sid il-kera. Il-fatt li f'parti mir-raba' kien hemm diga' attivita ta' trobbija ta' animalali li bdiet qabel xtrat l-appellanti, ma jfissirx li kien hemm dritt li iktar art agrikola tittiehed għal dik l-attivita. Għalkemm id-difensur tal-appellati argumenta li l-kljijent tiegħu kellu bilfors ikabbar sabiex it-trobbija tal-baqar

---

<sup>21</sup> Fol. 145.



tigi konformi mal-eżiġenzi tal-Unjoni Ewropea<sup>22</sup>, din m'hijiex materja li tikkonċerna lil sid il-kera.

26. L-appellata ssostni li l-inkwilin ghandu jedd li jagħmel innovazzjonijiet sabiex igawdi ahjar l-immobbli oġġett tal-kirja. Il-prinċipju ġenerali hu li ma jistax isir tibdil, għalkemm mhemmx dubju li l-gurisprudenza taffiet dan il-prinċipju. Pero' jibqa' l-fatt li b'dak il-proġett porzjon konsiderevoli ta' art agrikola ġiet konvertita għall-użu tat-trobbija tal-annimali mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera. Dan apparti li jidher ukoll li kaġun ta' din l-attività spicċa tħarbat porzjon konsiderevoli mill-aħħar ħabel tar-raba' fit-tramuntana. F'dan ir-rigward issir riferenza għall-*ortophoto* tal-1988 (Dok. D) fejn jidher passaġġ li l-qorti fehmet li sar b'makkinarju. Fehma li l-qorti tkompli ssaħħaħ meta tagħmel paragun mal-*ortophoto* tal-1978 (Dok. B). L-indikazzjoni hi li wkoll f'dan il-ħabel tneħħiet kwantita ta' ħamrija.
27. Għalkemm jidher li l-ghan wara dawn il-proceduri mhuwiex sabiex sid il-kera tuża l-art għal skop agrikolu, dan il-fatt m'hwiex rilevanti għall-eżitu ta' din il-kawża, li m'għandhiex l-iskop li jiġi determinat jekk sid il-kera huwiex ser jibqa' jagħmel użu mill-art għal skop agrikolu. Il-kawżali li fuqha hi bażata l-kawża ma tiddependix mill-użu li beħsiebha tagħmel l-appellanti.
28. Għaldaqstant, l-ilment tas-socjeta appellanti hu gustifikat u l-appell ser jintlaqa'.

**Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u:-**

- i. **Thassar is-sentenza tal-21 ta' Jannar, 2015 tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba';**
- ii. **Tiċhad l-ecezzjonijiet u għar-raġunijiet li ngħataw hawn fuq, tilqa' t-talba tas-socjeta appellanti.**
- iii. **Tiffissa sal-aħħar ta' Settembru, 2018 għall-iżgumbrament.**

**Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellata Caruana.**

Anthony Ellul.

---

<sup>22</sup> Ara wkoll deposizzjoni ta' Emanuel Scicluna tat-23 ta' Ġunju, 2010.