MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale
LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum l-Erbgha, 16 ta' Mejju 2018

Rikors Numru 3/2006

Camcas Limited
(C 11934)

vs

Michael Farrugia

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fl-1 ta' Frar 2006 fejn is-socjeta rikorrenti talbet is-segwenti:

> *Illi s-socjeta rikorrenti tikri lill-intimat ghalqa ta' circa tlettax-il tomna imsejjha Ta Geblin u Ta' Berwieq fil-limiti ta' l-Imqabba versu l-qbiela ta' erbatax-il lira maltija (Lm14) fis-sena, l-ahhar kera taghlaq fil 15 ta' Awissu 2006.*
>
> *Illi r-rikorrenti jehtiegu din ir-rabgha ghall-kostruzzjoni fuqha ta' residenzi u dan kif ga lilhom permess mill-Awtorita' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u ghal dan il-fini r=rikorrenti offrew lill-intimat il-kumpens skond l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri tar-Raba izda ma gietx tali offerta acettata mill-inkwilini.*
>
> *Illi inoltre l-istess intimat iddekada mill-kirja lilu mikrija ta' l-istss raba billi uza l-istess raba ghal skopjijiet differenti minn dika ghal liema l-istess geit lilu mikrija u ghamel fiha kostruzzjoni u xogholijiet ohra fl-istess raba minghajr il-permess tas-sidien.*
>
> *Ghaldaqstant l-esponenti jitolby bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tar-raba fuq imsemmi wara l-gheluq il-kera fil 15 ta' Awissu 2006 u tordna l-izgumbrament ta' l-istess intimat mir-raba in kwistjoni, waqt li tillikwida il-kumpens lilu dovut skond l-Att fuq imsemmi.*

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fit-2 ta' Gunju 2006 fejn laqa' ghal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difizi:

Illi fl-ewwel lok is-socjeta rikorrenti ghandha tipprova illi hi l-propretarja tar-raba in kwistjoni.

Illi, minghajr pregudizzju, il-pretensjoni tar-rikorrenti hi infondata fil-fatt u fid-dritt u timmerita cahda bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Illi r-raba in kwisyjoni hu protett billi jaqa' taht il-provvedimenti ta' l-Artikolu 4 (2) (b) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi, bla pregudizzju ghal dak ga eccepit, is-socjeta rikorrenti naqqset li tissostanzja dak minnha allegat fil-kawzali bazata fuq il-bzonn ghall-kostruzzjoni, billi ma pprezentatx mar-rikors il-permessi relattivi. Illi ghalhekk ir-rikors huwa monk u proceduralment irritwali.

Illi bla pregudizzju ghall-fuq espost, mhux minnu li l-eccipjent uza r-raba ghal skopjijiet differenti minn dawk illi ghalihom saret il-kirja. Anqas huwa minnu li l-eccipjent ghamel fl-istess raba xi kostruzzjonijiet jew xogholijiet ohra bla permess tas-sidien.

Illi fir-raba in kwistjoni hemm razzett illi minn dejje – cioe mill-bidu tal-kirja – kien intiz u fil-fatt intuza biex fih jitrabbew l-annimali. Fuq l-istess razzett hemm il-permessi relattivi ghat-trobbija ta' l-annimali, mahruga mill-Gvern. Ghal din ir-raguni wkoll, il-kirja de quo hi protetta mhux biss taht il-Kap 199 imma anke taht ligijiet specjali ohra.

Illi minghajr pregudizju ghall-eccezzjonijiet precendenti in kwantu l-kirja tolqot ukoll ir-razzett li ghandu fuqu permessi ma jidhirx illi dan il-Bord hu kompetenti biex jiehu konjizzjoni tar-rikors.

Ra x-xhieda ta' **Emanuel Sapiano**, rappresentant ta' l-Awtorita' Matija tar-Rizorsi moghtija fis-16 ta' Ottubru 2006.

Ra illi l-gbir tax-xhieda giet invertita.

Ra x-xhieda tal **Perit Tancred Mifsud**, perit ta' l-intimat, moghtija fl-4 ta' Frar 2008, u rat id-dokumentazzjoni minnu ppresentata ossija aerial photos taz-zona tas-snin 1957, 1967, 1978, 1988, 1994, 1998 u 2004.

Ra x-xhieda ta' **Andrew Howards**, bhala rappresentant tad-Dipartiment tas-Servizzi Veterninarji, moghtija fl-4 ta' Frar 2008, u rat id-dokumentazzjoni minnu ppresentata li tibda mis-sena 1989, sena meta bdew jinzammew dokumentazzjoni mid-Dipartiment, sas-sena 1992.

Ra l-affidavit ta' **Salvino Aquilina**, ippresentat fil 5 ta' Gunju 2008.

Ra x-xhieda ta' **Dr Anthony Grupetta**, Direttur Generali tas-Servizz Veterinarju moghtija fl-1 ta' Dicembru 2008 u ra id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra illi fl-1 ta' Dicembru 2008 il-Bord appunta bhala esperti biex jassistuh lill Perit David Pace u lis-Sur Anthony Mifsud.

Ra l-affidavit ta' **Francis Farrugia** ippresentat fl-4 ta' Frar 2009.

Ra x-xhieda addizzjonali ta’ **Dr Anthony Grupetta**, Direttur Generali tas-Servizz Veterinarju moghtija fil-11 ta’ Mejju 2009, fejn ikkonferma illi l-intimat kien ilu irabbi l-annimali certament sa qabel is-sena 1976.

Ra ix-xhieda ta’ **Martin Saliba**, bhala rappresentant tal-MEPA, moghtija fil 11 ta’ Mejju 2009 u ra id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra x-xhieda addizzjonali ta’ **Dr Anthony Grupetta**, Direttur Generali tas-Servizz Veterinarju moghtija fil-5 ta’ Ottubru 2009 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra ix-xhieda ta’ **Martin Saliba**, bhala rappresentant tal-MEPA, moghtija fil 5 ta’ Ottubru 2009 u ra id-dokumentazzjoni minnu esebita, inkluz ittra tad-Dipartiment ta’ l-Agrikultura illi jikkonferma illi l-art mahduma mill-intimat hija deskritta bhala “irrigated land” u li l-intimat ilu registrat bhala bidwi sa mit 22 ta’ Jannar 1966. (fol 16 – Vol 2)

Ra ix-xhieda ta’ **Martin Saliba**, bhala rappresentant tal-MEPA, moghtija fis 17 ta’ Marzu 2010 li xehed dwar il-permess moghtija mill-MEPA lis-socjeta rikorrenti.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fl-24 ta’ Novembru 2010 inkluz, fost affarjiet ohra, Biljett tar-Registrazzjoni tal-Biedja Nru 4538 mahrug fit 2 ta’ Ottubru 2002. (fol 45 – Vol 2) u permess ghall “construction of a manure clamp” datat 23 ta’ Settembru 2008. (fol 46 – Vol 2)

Ra id-dokumentazzjoni esebita mis-socjeta rikorrenti fis 16 ta’ Dicembru 2010 ossija hdax-il appell maghmul mill-intimati kontra hdax-il tigdid ta’ permessi mahruga lis-socjeta rikorrenti.

Ra illi l-Bord, kif kompost, ha konjizzjoni tal-kaz fit 23 ta’ Novembru 2011.

Sema x-xhieda tal-**Perit Tancred Mifsud** moghtija fit 2 ta’ Lulju 2012.

Ra l-affidavit ta’ **Michael Farrugia** ippresentat fit 2 ta’ Lulju 2012 (fol 18 – Vol 3) u rat id-dokumenti u ritratti mieghu annessi.

Ra l-affidavit ta’ **Joseph Farrugia** ippresentat mill-intimat fil 21 ta’ Novembru 2012 (fol 77 – Vol 3)

Ra l-affidavit ta’ **Felic Mifsud** ippresentat fil 21 ta’ Novembru 2012. (fol 79 – Vol 3)

Ra illi fil 21 ta’ Novembru 2012 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x’jippresenta.

Sema x-xhieda ta’ **Anton Camilleri**, rappresentant tas-socjeta rikorrenti,

Ra illi fl-14 ta’ Novembru 2013 il-Bord iddikjara il-provi rikorrenti maghluqa.

Ra d-dsatax-il sentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija fl-1 ta’ Awwisu 2013 fejn l-appelli ta’ l-intimat

Ra illi fit 8 ta’ Jannar 2014 is-socjeta rikorrenti ddikjarat illi kellha tressaq aktar provi u ghalhekk l-Bord awtorizzah jippresenta provi.

Ra id-dokumentazzjoni ippresentata mis-socjeta rikorrenti fis 6 ta’ Frar 2014.

Ra id-dokumentazzjoni addizzjonali ippresentata mis-socjeta rikorrenti fis 26 ta’ Marzu 2014.

Ra ir-rapport tal-Membri Teknici ppresentat fit 3 ta' Dicembru 2014 (fol 291 – Vol 3)

Ra illi fit 28 ta' Ottubru 2015, il-Bord, wara opposizzjoni ta' l-intimat, awtorizza lis-socjeta rikorrenti jaghmel domandi in eskussjoni lill-Membri Teknici tal-Bord.

Ra illi wara li l-Bord sfliza d-domandi estenzivi in eskussjoni maghluha mis-socjeta rikorrenti, ha konjizzjoni ta' domandi on eskussjoni li saru sussegwentement mis-socjeta rikorrenti, li ma kellhom ikunu aktar minn hamsa.

Ra ir-risposti tal-Membri Teknici in eskussjoni moghtija fil 11 ta' Frar 2016 (fol 326 – Vol 3)

Sema x-xhieda ta' **Joseph Chircop**, rappresentant tad-Direttur ghas-Servizzi Socjali, moghtija fil 25 ta' Mejju 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Sema x-xhieda ta' **George Cassar**, rappresentant tal-Malta Resources Authority, moghtija fit 13 ta' Lulju 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita (fol 349)

Ra illi fid 9 ta' Novembru 2016 il-Qorti qabbad lill-Assistent Gudizzjarju Dr Elena Naudi Depasquale sabiex jaccedi fil-fond ta' l-intimat u tisma l-kontro ezami tieghu.

Ra illi sar access fit 18 ta' Jannar 2017 izda, l-intimat ma' jisma u lanqas jara u ghalhekk ma setghetx issir il-kontro ezami tieghu.

Sema l-kontro ezami ta' Guzeppi Farrugia illi sar fil 21 ta' Gunju 2017.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fid 9 ta' Ottubru 2017 in ottemperanza max-xhieda ta' Guzeppi Farrugia. (fol 371)

Ra illi fit 22 ta' Novembru 2017, wara kwazi tnax-il sena seduti, il-Bord iddikjara il-provi maghluqa u giet differita ghas-sottomissjonijet bil-miktub.

Ra is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-abbli difensur tas-socjeta rikorrenti ippresentati fl-24 ta' Jannar 2018.

Ra is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-abbli difensur tal-intimat ippresentati fl-14 ta' Frar 2018.

Semghet it-trattazzjoni orali taz-zewgt abbli difensuri tal-partijiet illi saret fis 7 ta' Mejju 2018.

Ra illi fis-7 ta' Mejju 2018 il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi s-socjeta rikorrenti hija propretarja ta' ghalqa ta' tlettax-il tomna gewwa l-Imqabba illi kienet imqabbla lill-intimat Michael Farrugia.

Jirrizulta illi s-socjeta rikorrenti sahqet illi hija kellha fil-pussess taghha permess ta' bini ta' l-istess art u ghalhekk riedet tiehu lura l-pussess tal-art sabiex taghmel tali kostruzzjonijiet.

Jirrizulta wkoll illi s-socjeta rikorrenti ikkontendiet li, apparti minn hekk, irrizultalha li l-intimati ma' baqax jaghmel uzu tar-raba ghall-iskopijiet originalment mqabbla lilu u kien ghamel

kostruzzjoni u xogholijiet ohra fl-istess raba, bir-rizultat illi l-intimat kien iddekada mill-obbligi tieghu u ghalhekk s-socjeta rikorrenti kellha d-dritt illi titlob ir-ripreza ta' l-ghalqa.

Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi l-intimat sahaq li huwa kien qieghed jaghmel uzu tar-raba ghat-trobbija tal-annimali u dak allegat mis-socjeta rikorrenti dwar bini ta' kostruzzjoni ma kienx minnu.

Jirrizulta wkoll illi, filwaqt li insista illi s-socjeta rikorrenti kellha tipprova illi hija propretarja tal-art, indika illi l-art kienet protetta mill-Artikolu 4 (2) (b) tal-Kap 199 filwaqt illi gharraf illi s-socjeta rikorrenti ma' ppresentat ebda permessi fuq l-art meritu tal-kawza odjerna.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-Bord appunta lill-Perit David Pace u s-Sur Anthony Mifsud sabiex jassistuh bhala esperti u wara access illi sar fuq il-fond, ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *10. Ghar-rigward dak illi issottometta l-intimat dwar l-attivita' tat-trobbija tal-annimali, l-esponenti jaghmlu riferenza ghad-dokumenti MF19 u MF20 annessi mal-affidavit tal intimat (Dok. JB1 a foli. 18 sa 48 tal-volum N.3 tal-process), kifukoll Doki. KM1 u KM2 man-nota tal-24 ta' Novembru 2010 a foli. 39 sa 50 tal-volum N.2 tal-process. Minbarra dan hemm faxxikolu shih a fol, 70 tal-volum N.1 tal-process. Dina id-dokumentazzjoni kollha tixhed dwar l-attivita' tat-trobbija tal-annimali fuq ir-raba in kwistioni.*
>
> *11. Gie esebit ukoll permess Nru. PA 06593/04 mill-MEPA fit-23 ta' Settembru 2008 sabiex isiru estensjonijiet u modifiki fir-razzett tal-bheijem ezistenti. Kopji ta' dan il-permess u tal-pjanti l-approvati jinsab esibit a folii. 64 sa 75 tal-volum N.3 tal-process.*
>
> *12. Ghalhekk fil-fehma tal-esponenti ma hemm ebda dubbju illi l-attivita tat-trobbija tal MF6 annimali hija koperta bil-permessi u licenzji necessarji. Inoltre r-ritratti Doki MF1 sa MF6 annessi mal-affidavit tal-intimat (Dok. JB1 a foli. 18 sa 48 tal-volum N.3 tal-process), juru illi ir-razzett il-qadim kien jintuza ghall-annimali billi jidhru l-imqajjel u kmamar fejn kienu jitpoggew. Dan ikompli jikkonferma illi dina l-attivita' ilha ghaddeija fdina ir-raba.*
>
> *13. L-esponenti jixtiequ jispjegaw rigward it-trobbijja tal-ghogiela ghac-canga, illi din hija attivita agrikola u wiehed jista jghi li hija perjodika. Jinxtraw ghogiela zghar minghand rahhala tal-baqar tal-halib u dawn jissemmnu sakemm jilhqu l-piz mixtieq jew skont il-prezz tas-suq tac-canga. Meta jinbieghu kollha, titnaddaf il-bitha fejn jittrabbew u jibda ciklu iehor tat-trobbija billi jinxtraw ghogiela ohra.*
>
> *14. Skont kif mitlub mill-esponenti waqt l-access illi inzamm, il-Perit Tancred Mifsud, il-Perit konsulent al-intimat, esebixxa (foli 49 sa 63 tal-volum N.3 tal-process), rapport akkumpanjat minn diversi pjanti, illi jaghtu informazzjoni dwar l-istrutturi ghall-hazna tal ilma li hemm fir-raba, dawk uzati ghat-trobbija tal-annimali, u pjanta illi turi l-estensjoni tar-raba imqabbla lill-intimat, u dik proprjeta tal-familja tieghu.*
>
> *15. Min-naha taghha is-socjeta' rikorrenti esebiet dokumentazzjoni estensiva illi taghti informazzjoni dwar x'permessi inhargu fuq ir-raba in kwistjoni ma' appelli li saru mill-intimat fug il-hrug dawna permessi. Dawna jokkupaw kwazi il-Volum N2 kollu tal-process. A fol. 53 hemm l-elenku tad-dokumenti esebiti mnejn jirrizulta illi nhargu hdax*

il-permess. Ghalhekk fil-fehma tal-esponenti, ma hemmx dubbju illi s-socjeta' rikorrenti ottieniet il-permessi mehtiega sabiex tkun tista tizviluppa din ir-raba.

16. Ghar-rigward tat-tielet eccezzjoni tal-intimat, mill-access li kien sar fid-19 ta' April 2012 jirrizulta li r-raba prattikament kollu, ghajr hdejn ir-razzett u madwar il-harrub, kien jinhadem skont il-mistier u kien hemm indikazzjoni li parti minnu kien diga mizrugh jew imhawwel bi prodotti tas-saqwi. Inoltre intimat iddikkjara li wara li jinhasad u jingabar il qamh, dik il-parti tar-raba, tinharat u tinzera qamharrun [maize]. Minkejja li dan ma giex stabilit de facto waqt l-access ghax kien ghadu z-zmien, dan huwa teknikament possibbli ghax il-qamhanrun huwa prodott tas-sajf li jinazera bejn April u Gunju u jissaqqa matul is sajf, normalment biex jintuza bhala ghalf ahdar lill-ghogiela jew baqar tal-halib

17. Waqt l-access gie stabbilit ukoll li kien hemm spiera, vaska ma genbha u gibjun. Gie rilevat waqt l-access li l-ispiera tinsab fil-proprieta tal-intimat u mhux parti mil-lokazzjoni suggett tar-rikors. Madankollu l-intimat juza dan l-ilma kemm ghat-trobbija tal-ghogiela kif ukoll biex isaggi r-raba in kwistioni.

18. Il-presenza ta' sistema ta' pajpijiet u taghmir iehor tat-tisqija bhal drip u sprinklers jaghti cara li r-raba huwa saqwi. Kien ikun ahjar izda li kieku gie stabbilit de facto bi spezzioni ghall-habta ta Lulju jew Awwissu. Barra minn hekk ta' min wiehed jinnota li ma giex stabbilit meta thaffret l-ispiera u kemm hu l-volum ta' ilma li potenzjalment jista jittella mill-ispiera skont ir-registrazzioni mal-Malta Resources Authority (MRA). B'hekk wiehed jiccekkja hemmx ilma bizzeijed biex jissaqqa r-raba kollu matul is-sajf.

19. Hemm pero dokumentazzjoni permezz ta' ritratti cioe Doki. MF7 sa MF9 annessi mal affidavit tal-intimat (Dok. JB1 a foli. 18 sa 48 tal-volum N.3 tal-process), li juru l-wicc tal-qamharrun bl-isprinklers ibexxu l-ilma. Din hija indikazzjoni cara illi fil-fatt dina l0 attivita' ssir f'dan ir-raba.

20. L-esponenti ghalhekk tal-opinjoni illi waqt li s-societa rikorrenti ppruvat illi applikat w ottjeniet diversi permessi tal-bini sabiex tizviluppa r-raba in kwistjoni, l-intimat ressaq provi sufficjenti sabiex illi l-attivitajiet ta' kultivazzjoni tal-ucuh skont il-mestier bhala w it-trobbija tal-annimali huma legittimi, koperti bil-permessi u licenzji mehtie ilhom isinu ghal bnos snin.

21. Huma jirrilevaw inoltre illi jekk il-Bord jiddeciedi illi ghandu jithallas kumpens lill-intimat jkollhom bzonn akar informazzjoni dwar prodott tal ucuh kif ukoll benefikati illi setghu saru fuq l-art in kwistjoni, billi ma hemmx l-informazzjoni kollha fil-process,

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-Bord ghandu quddiemu tlett kwistjonijet x'jikkonsidra kif jirrizulta mid-dokumentazzjoni estensiva prodotta mill-partijiet, ossija:

1. Jekk is-socjeta rikorrenti ghandhiex permessi ta' bini u konstruzzjoni fuq l-art meritu tal-kawza odjerna;
2. Jekk l-art in kwistjoni ghandhiex tigi kkunsidrata bhala art baghli jew saqwi;
3. Jekk l-intimati ghamilx tibdiliet fl-uzu tar-raba u beniex kostruzzjoni li jwasslu sabiex l-art tittiehed lura mis-sid.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi flimkien mar-rikors promotur, is-socjeta rikorrent naqqset milli tipproduci dokumentazzjoni in sostenn mall-asserzjoni taghha illi kellha di fatti permessi mahruga mill-awtorita' dak iz-zmien imsejha Awtorita' dwar l-Ambjent u Ippjanar.

Jirrizulta, izda, illi fis-16 ta' Dicembru 2010, erbgha snin wara li bdiet il-kawza odjerna, is-socjeta rikorrenti ippresentat dokumentazzjoni illi tindika li s-socjeta rikorrenti kienet ottjeniet serje ta' permessi ghall-izvilupp ta' '*Maisonettes with basement store*', li sussegwentement f'Ottubru 2010 kellhom il-permess taghhom imgedded u sussegwentement appellati mill-intimat quddiem il-Planning Appeals Board. (fol 53 sa 147)

Jirrizulta illi fix-xhieda ta' Anton Camilleri, rappresentant tas-socjeta rikorrenti, moghtija fl-4 ta' Lulju 2013, kien stqarr illi "*il-kumpannija xtrat xi propjeta l-Imqabba li hija proprjeta meritu ta' din il-kawza ... ghamilna applikazzjoni sabiex isir l-bini fuq din l-art u hemm diversi applikazzjonijiet ... parti minn dawn l-applikazzjonijiet gew milqugha, parti ohra kienu gew michuda.*" (fol 83)

Jirrizulta illi fl-istess xhieda, Anton Camilleri kien obbliga ruhu illi jippresenta kopja ta' dawna l-applikazzjonijiet kollha – dina baqghet qatt ma saret!

Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi fil-15 ta' Novembru 2013, l-intimat ippresenta, permezz ta' nota, sbatax-il sentenza tal-Qorti tal-Qorti tal-Appell lkoll datati 1 ta' Awissu 2013, fejn il-hrug ta' varji permessi ghall *outline development permits* kif ukoll talbiet ghar-renewal ta' *outline development permits* gia mahruga, lkoll milqugha mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u Ippjanar f'decizjoni datata 29 ta' Marzu 2010, gew lkoll kemm huma revokati.

Jirrizulta, ghalhekk, illi ghalkemm is-socjeta rikorrenti tikkondendi illi hija ghandha fil-pussess taghha permessi ghall-izvilupp tal-art meritu tal-kawza odjerna, mid-dokumentazzjoni estensiva ppresentata quddiem il-Bord, jirrizulta illi tali permessi, sa llum il-gurnata ghadhom ma inhargux u ghalhekk ma hemmx permessi ta' bini approvati fuq l-arti meritu tal-kawza odjerna.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi kontenzjoni ohra illi qajjem is-socjeta rikorrenti hija dwar l-asserzjoni illi l-art meritu tal-kawza odjerna kellha tigi indikata bhala baghli filwaqt illi attwalment kienet qed tigi indikata bhala art saqwi u tali indikazzjoni kienet qieghda tintuza bhala difiza fil-kaz ta' l-intimat.

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-intimat ghandu propjeta adjacenti ghall-art meritu tal-kawza odjerna, f'liema art l-intimat ghandu ilma pprovdut lilu minn borehole, li tinstab gewwa l-propjeta ta' l-intimat u mhux tas-socjeta rikorrenti.

Jirrizulta ukoll, waqt l-access, illi l-intimat acceda ghall-ilma illi ghandu fl-art adjacenti ghall-art meritu tal-kawza odjern u, bl-installar ta' varji ingenji mehtiega ghat-tisqija, l-ilma qieghed regolarment jintuza wkoll fl-art meritu tal-kawza odjerna, ukoll fix-xhur fejn l-ilma tax-xita ma tkunx accessibbli.

Jirrizulta illi l-intimat, fis-sottomissjonijiet legali tal-abbli difensur tieghu, jaghmel referenza ghall-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **GioMaria attard et vs Ganni Mercieca** deciza fid 9 ta' Jannar 1984, illi tistabilixxi bl-aktar mod dettaljat u car x'ghandu jinfithem bhala 'saqwi', u jkun opportun illi parti minnha tigi hawn kkwotata:

> *"Il-konnotati tal-kelma irrigazzjoni pjuttost juru l-assjem ta' dawk l-interventi umani biex iwasslu l-ilma ghat-tisgija ta' prodotti agrikoli fejn hu mehtieg u kif jirrikiedi t-terren u l-prodotti. Biz-zmien il-bniedem ivvinta diversi sistemi biex iwassal ilma minn post ghall-iehor fejn ghandu bzonnu ghat-tisqija u dana ghaliex l-ilma ma jinstabx dejjem u kullimkien u t-tieni meta jinstab hemm, mhux deijem ikun mehtieg hemm u jkun irid jitwassal fejn hemm bzonnu. L-irrigazzjoni insomma twieldet ma' l-istess agrikoltura u f'dan l-isfond wiehed irid jinvesti l-kwistioni odjerna ta' x'inhu saqwi. Jezistu ftit bnadi f'paijizna fejn mill-art stess tohrog nixxiegha naturali ta ilma - ilma tax-xita li jibqa, jiffiltra sakemm jibqa' u ilma bahar li jghaddi filtrat mill-vini ta' taht l-art sakemm jispicca f'xi hofra naturali jew maghmula apposta u hemm jingabar. Li kieku l-legislatur kellu rasu biss dawn iz-zewg kwalitajiet ta' raba' u cioe' fejn jingabar ilma gieri jew fejn hemm spiera permanenti b'ilma kien ikun qed jikkreja stat ta' fatt li li hu l boghod hafna mir-realta' tal-haija u ambient agrikolu ta' paijizna. Dan ghaliex hu ben saput li normalment hu biss bil-hidma tal-bidwi li jinstab, jigi konservat u mwassal fejn hemm bzonnu l-ilma. Huwa l-bidwi li jhaffer spieri biex isib vini ta' ilma sotteraneju u hemm jigbru u huwa l-bidwi li jtella dak ilma illum b'mezzi mekkanici u permezz ta' kanali u sistemi ohra ta' irrigazzjoni <u>jwasslu fl-inhawi</u> kollha tar-raba tieghu fejn u meta ghandu bzonnu. Huwa wkoll il-bidwi li jibni sistemi ta' gbir ta' ilma tax-xita biex ikollu <u>l-ilma</u> meta dan ikun skars minhabba l-klima pjuttost niexfa taghna. Dan kollu jwassal ghal dawn il-konkluzjonijiet u cjoe' li tezisti art li ghandha provvista naturali ta' ilma u tezisti art ohra agrikola li m'ghandiex provvista naturali ta' ilma filha imma l-bidwi kkreja ghaliha sistema ta' irrigazzioni li ghal fini ta' kultivazzjoni ma taghrafiex minn ta' qabilha u <u>l-bidwi</u> l-istess jista izommha msaqqija sewwa s-sena kollha. Din l-ahhar kwalita' agrikola wkoll, fil fehma tal-Qorti hija kompriza fit-terminu raba' saqwi u dana partikolarment mhux biss ghax hija msaqqiia s-sena kollha izda anki ghax kieku l-legislatur ried jillimita l-prolazzioni tal-ligi ghall art bi provvista naturali ta' ilma biss seta' jaghmel dan bl akbar facilita' billi jiddefinixxi raba' saqwi bhal dak li fih l-ilma gieri jew bi kwalifiki simili."*

Il-Bord ma jistax ma jaghmilx bhala tieghu konsiderazzjonijiet tant meqjusa u eruditi moghtija mill-Qorti tal-Appell aktar minn tletin sena ilu, liema konsiderazzjonijiet ghandhom ferm aktar rilevanza u importanta fil-gurnata ta' llum, fejn, kull ma jghaddi z-zmien, kull bicca art, anke agrikola, qieghda tigi zviluppata f'bini ghal skop ta' lukru.

Tenut kont ta' tali insenjament, kif ukoll tal-fatti kif rizultanti mill-access tal-Membri Teknici u mill-provi prodotti, il-Bord ma ghandu ebda esitazzjoni illi jiddikjara tali art bhala saqwi u, ghaldaqstant, ghandha titqies bhala art protetta a tenur tal-Artikolu 4 (2) (b) tal-Kap 199.

Ikkunsidra

It-tielet u l-ahhar konsiderazzjoni illi ser jghaddi biex jaghmel il-Bord hija t-talba tas-socjeta rikorrenti ghar-ripreza tal-art stante illi l-art mhix qed tintuza ghall-skop illi kienet originalment intiza u sar xoghol ta' kostruzzjoni fuq l-istess art.

Jirrizulta, l-ewwel u qabel kollox, illi l-intimat ilu registrat bhala '*full time farmer*' ghall aktar minn hamsin sena, u preciament mit 22 ta' Jannar 1966 (Vol 2 - fol 16).

Jirrizulta illi, minn dakinhar sa llum, u dana anke minn aerial photos esebiti mis-socjeta rikorrenti u l-intimat stess ghal diversi snin, ossija 1957, 1967, 1978, 1988, 1994, 1988 u 2004, l-art meritu tal-kawza odjerna dejjem intuzat ghal skopjijet agrikoli u ma jidher ebda svilupp u jew kostruzzjoni fl-art meritu tal-kawza odjerna.
Jirrizulta, madanakollu, illi fis-sena 2004, l-intimat applika u ottjena permess ghall-'alterations and extension to existing cow shed and proposed construction of concrete roof over existing cow shed and proposed manure clamp to comply with LN 343/2001 and 139/2002"

Jirrizulta illi tali permessi kienu mehtiega sabiex l-intimat, li jrabbi l-baqar u l-ghoggiela, jottempera ruhu mar-regolamenti introdotti wara d-dhul ta' Malta fl-Unjoni Ewropeja.

Jirrizulta wkoll illi tali xogholijiet u kostruzzjonijiet kienu titjib u miljorament ghax-xoghol illi l-intimat kien ilu jaghmel fl-art meritu tal-kawza odjerna ghal aktar minn hamsin sena u kellhom relazzjoni diretta mal-uzu li ghaliha kienet imqabbla l-art meritu tal-kawza odjerna lill-antenati tieghu, ossija l-iskop agrikolu.

Ghaldaqstant, kwalsiasi zvilupp illi seta sar certament ma jistax jitqies bhala zvilupp illi biddel in-natura w l-uzu tal-art kif originalment iqabbla, u ghaldaqstant, id-dekandenza allegata mis-socjeta rikorrenti ma tirrizultax ippruvata.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra id-dokumentazzjoni kollha prodotta u x-xhieda imressqa quddiem il-Bord

Wara illi ra is-sottomissjonijet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet,

Jghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Jilqa l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat u

Jichad it-talbiet attrici

Spejjez tal-proceduri kollha a kariku tas-socjeta rikorrenti.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur