MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgha ghoxrin (20) ta' Gunju 2018

Rikors Numru 2/11 FDP

Eileen Busietta (ID 459638M)

vs

Paolo u Joseph ahwa Borg

U

Anna Vassallo u Marthese, Victor u Charles ahwa Vassallo u, b'digriet tal 23 ta' Novembru 2011, Marthes, Victor u Charles Vassallo flimkien ma' l-ahwa Vassallo l-ohra, ossija Margaret Galea u Doris Gatt, illi ghalihom assumew l-atti wara il-mewt ta' Anna Vassallo, fejn l-intimati Marthese, Victor u Charles Vassallo qed jagixxu bhala kuraturi tal-assenti Margaret Galea u Doris Gatt

Il-Bord:-

Rat ir-rikors promotur ippresentat fit 22 ta' Frar 2011 fejn ir-rikorrenti talbet lill-Bord il-presenti:

I. *ILLI l-intimati jikru minghand l-esponenti r-raba maghrufa bhala 'Tal-Ballut' gewwa l-Wardija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, versu l-qbiela kumplessiva ta' disgha w ghoxrin Ewro u tnax-il centezmu (29.12) fis-sena, pagabbli nhar is-16 ta' Dicembru ta' kull sena;*

II. *ILLI l-intimati wettqu diversi zviluppi fuq ir-raba de quo, inkluz il-kostruzzjoni ta' zewg kmamar kbar ta' tul ta' madwar sittin (60) metru sabiex jintuzaw ghat-trobbija tat-tigieg, u dan minghajr il-kunsens tal-esponenti bhala l-proprjetarja ta' din l-istess raba;*

III. *ILLI, effettivament, l-intimati ghandhom applikazzjoni pendenti mal-Awtorita dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, ossija applikazzjoni numru PA/05784/08, li hija intiza kemm sabiex tissanzjona zviluppi li gja saru fuq ir-raba de quo, u anke sabiex tawtorizza lill-intimati sabiex jaghmlu aktar kostruzzjonijiet, inkluz waste management facilities, fuq din l-istess raba ghall-istess skop hawn fuq spjegat;*

IV. *ILLI x-xogholijiet u l-izviluppi kollha hawn fuq imsemmija, saru u ghadhom qed jigu proposti illi jsiru, minghajr il-kunsens u l-awtorizzazzjoni tal-esponenti bhala l-proprjetarja tar-raba de quo, tant li l-esponenti qed tippartecipa ukoll fil-proceduri relattivi quddiem l-imsemmija Awtorita dwar l-Ambjent u l-Ippjanar - li matulhom sahansitra rrizultaw diversi irregolaritajiet fl-izviluppi gja mwettqa mill-intimati - billi qed toggezzjona ghal kwalsiasi zvilupp gja maghmul, u ghal kwalsiasi zvilupp propost, mill-intimati fuq ir raba proprjeta taghha;*

V. *ILLI l-izviluppi gja' maghmulha mill-intimati diga intercettaw nixxija tal-ilma naturali, filwaqt illi kwalsiasi zvilupp ulterjuri necessarjament ser jirrikjedi l-eskavazzjoni tal-fondazzjonijiet tat tafal ezistenti - li huwa rizors geologiku protett - u dan kif certifikat mill-Hydrologist Marco Cremona nhar l-14 ta' Frar 2011;*

VI. *ILLI ghalhekk, minbarra li dawn l-istess imsemmija zviluppi qed jikkagunaw hsara estensiva fir-raba proprjeta tal-esponenti, l-istess zviluppi imorru kontra l-kondizzjonijiet tal-kirja de quo, ossija qieghdin jibdlu d-destinazzjoni originali tal-istess imsemmija kirja u dan, inter alia, billi parti sostanzjali minn din ir-raba' qed tigi zviluppata u ghalhekk mhux qed tintuza ghal skop agrikolu;*

VII. *ILLI l-izviluppi u l-hsarat fuq imsemija jikkostitwixxu ksur mill-aktar flagranti, inter alia, tad-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba [Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta] u l-esponenti ghandha kull interess illi tipprotegi r-raba, proprjeta taghha, kemm mill- hsarat gja kagunati fir-raba u kemm mill-izviluppi gja maghmula, u anke minn zviluppi ulterjuri gja proposti, mill-istess intimati;*

GHALDAQSTANT, u ghar-ragunijiet kollha hawn fuq premessi, l-esponenti umilment titlob lil dan il-Bord sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, jawtorizza lill-istess esponenti sabiex tirriprendi l-pussess tar-raba', ossija Tal-Ballut' gewwa l-Wardija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa dan il-Bord ghal dan iskop, u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha li dan l-istess Bord jidhrulu li jkunu xierga u opportuni.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, u b'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ghad-danni u/jew kumpens spettanti lil-esponenti fil-konfront tal-intimati skond il-ligi.

Ra ir-rapport datat 14 ta' Frar 2011 u redatt mill-idrologista Marco Cremona. (fol 3)

Ra ir-risposta ta' Paolo u Joseph Borg ippresentat fit 18 ta' April 2011 fejn laqghu ghal dak mitlub billi qalu s-segwenti:

1. *Illi in linea preliminari l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li m'ghandhom l-ebda rabta guridika mar-rikorrenti Eileen*

Busietta fir-rigward ta' l-art kif deskritta u l-parti indikata fir-rikors ta' l-istess rikrorenti;

2. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda kemm fil-fatt u fid-dritt.*

Ra ir-risposta ta' Mathese, Victor u Charles ahwa Vassallo, ppresentata fid 19 ta' April 2011 fejn laqghu ghal dak mitlub billi qalu s-segwenti:

Preliminarjament illi l-intimata Anna Vassallo mietet fid-29 ta' Awissu 2008, ferm qabel ma giet intavolata din l-odjerna kawza u fid-dawl ta' dan, ir-rikorrenti ghandha tirregola ruha.

Fit-tieni lok illi l-azzjoni proposta mir-rikorrenti fil-konfront tal-intimati ahwa Vassallo hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet hemmek maghmula ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra r-rikorrenti, ghas-segwenti ragunijiet:

a. IIli mhuwiex minnu illi sar xi zvilupp minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, u kwalsiasi proceduri pendenti quddiem l-Awtoritajiet kompetenti (MEPA) sar u qed isiru bil-kunsens u l-awtorizazzjoni tas-sid.

b. Illi mhuwiex ukoll minnhu illi b'xi zvilupp jew b'mod iehor, l-esponenti ikkawzaw hsara kif allegat mir-rikorrenti.

c. Illi lanqas ma huwa minnhu illi L-intimati mhux jaghmlu uzu mill-art lilhom mqabbla ghal skop agrikolu, tant illi kwalsiasi zvilupp li sar, sar appuntu ghall-uzu tal-art bhala art agrikola/farmland, kif minn dejem kienet mgabbla lilhom.

Illi tenut kont ghalhekk li l-intimati ma kissrux il-kuntratt taghhom mar-rikorrenti li minn naha taghha ma ghandiex ghalhekk id-dritt illi tirripprendi lura l-pussess tal-art de quo, it- talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

Sema ix-xhieda tar-rikorrenti **Eileen Busietta** moghtija fit-13 ta' April 2012 u rat id-dokumentazzjoni minnha esebita.

Sema ix-xhieda ta' **Fiona Cachia**, bint ir-rikorrenti, moghtija fit-13 ta' April 2012 u rat id-dokumentazzjoni minnha esebita.

Ra illi fit 13 ta' April 2012 il-Bord appunta lill Perit David Pace u s-Sur Anthony Borg bhala Membri Tekinici sabiex jassistu l-Bord.

Sema ix-xhieda ta' **Marco Cremona**, idrologu, moghtija fis 27 ta' Gunju 2012 u prodott mir-rikorrenti.

Ra il-pjanta tal-art esebita mir-rikorrenti fis 6 ta' Gunju 2013 fuq talba tal-Membri Teknici. (fol 57)

Ra il-pjanta tal-art esebita mill-intimati Paolo u Joseph Borg fis 17 ta' Settembru 2013 (fol 64).

Sema ix-xhieda ta' **Oliver Magro**, rappresentant tal-MEPA, prodott mir-rikorrenti u moghtija fl-14 ta' Novembru 2013 u rat id-dokumentazzjoni ossija site plans u applikazzjonijiet varji illi saru fiz-zona tal-art meritu tal-kawza odjerna. (fol 74)

Sema ix-xhieda ulterjuri ta' Oliver Magro (liema xhieda ma gietx traskritta minhabba f'problemi tekinici), prodott mir-rikorrenti u moghtija fil 15 ta' Jannar 2014, fejn esebixxa serje ta' dokumentazzjoni ulterjuri, inkluz Ittra mahruga mit-Taqsima ta' Regolament Veterinarju, Konservazzjoni u Kontrol tas-Sajd datata 15 ta' Jannar 2009 (fol 100), Decizjoni tat-Tribunal tal-Appell tal-MEPA datata 15 ta' Ottubru 2013 fejn l-applikazzjoni Nru 5784/08 illi kienet saret minn Victor Vassallo u mahruga fil 21 ta' Novembru 2011 u appellata mir-rikorrenti giet kkonfermata mit-Tribunal (fol 102).

Sema ix-xhieda ulterjuri tal-Oliver Magro prodott mir-rikorrenti u moghtija fis 26 ta' Marzu 2014 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Sema ix-xhieda tal-**Perit Nicholas Sammut Tagliaferro**, prodott mir-rikorrenti u moghtija fit 28 ta' Mejju 2014.

Ra id-dokumenti esebiti mir-rikorrenti fid 29 ta' Ottubru 2014, fosthom kuntratt ta' divizjoni u akkwist ta' artjiiet, fosthom l-art meritu tal-kawza odjerna, illi sar fil 25 ta' Ottubru 1966, kopja manuskritta (fol 131) u kopja dattilografata (fol 149).

Ra illi fid 29 ta' Ottubru 2014 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra l-affidavit ta' **Joseph Borg** ippresentat fil 21 ta' Jannar 2015.

Ra l-affidavit ta' **Paolo Borg** ippresentat fil 21 ta' Jannar 2015.

Ra illi fil 21 ta' Jannar 2015 l-intimati Borg iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra l-eccezzjoni ulterjuri ippresentat fis-27 ta' Frar 2015 mill-intimati Vassallo fejn eccepew is-segwenti:

> *Illi ir-rikors promotur huwa null in kwantu illi r-rikorrenti ma tistghax gudikament tipprocedi b'azzjoni wahda kontra diversi intimati fuq kawzali distinti.*

Ra l-affidavit ta' **Victor Vassallo** ippresentat fl-10 ta' Gunju 2015 u ra id-dokumentazzjoni mieghu anness.

Ra l-affidavit ta' **Charles Vassallo** ippresentat fl-10 ta' Gunju 2015.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Philip B Grech** prodott mill-intimati Vassallo u moghtija fit 30 ta' Settembru 2015 u rat ir-rapport minnu redatt u datat 17 ta' Gunju 2015. (fol 195)

Sema x-xhieda in kontro ezami ta' Joseph Borg moghtiha fit 2 ta' Marzu 2016.

Sema x-xhieda in kontro-ezami ta' Victor Vassallo moghtija fil 25 ta' Mejju 2016.

Sema x-xhieda in kontro ezami tal-Perit Philip B Grech moghtija fit 13 ta' Lilju 2016.

Ra illi fid 9 ta' Novembru 2016, fuq talba tal-Perit David Pace, il-Bord sostitwih bil-Perit Elena Borg Costanzi (fol 273).

Ra illi fid 9 ta' Novembru 2016 ir-rikorrenti cedew l-atti kollha fil-konfront ta' l-intimati Paolo u Joseph ahwa Borg filwaqt illi zammew ferm l-atti fil-konfront ta' l-intimati l-ohra. (fol 274)

Sema x-xhieda in kontro ezami ta’ Charles Vassallo illi sar fid 9 ta’ Novembru 2016.

Ra ir-rapport tal-Membri Teknici ppresentat fl-14 ta’ Frar 2017 (fol 290).

Sema x-xhieda in kontro ezami ta’ Fiona Cachia illi saret fit 22 ta’ Frar 2017.

Ra id-domandi in eskussjoni illi saru mill-intimati fis-17 ta’ Mejju 2017 (fol 319), ghal liema domandi l-Espert rrispondew fid 9 ta’ Jannar 2018 (fol 375).

Sema x-xhieda in kontro ezami ta’ Eileen Busietta moghtija fil 11 ta’ Ottubru 2017.

Sema x-xhieda in kontro ezami ta’ Joseph Borg moghtija fit 22 ta’ Novembru 2017.

Sema x-xhieda in kontro ezami ta’ Paolo Borg moghtija fit 22 ta’ Novembru 2017.

Ra illi fis 17 ta’ Jannar 2018 l-intimati Vassallo ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippresentaw u ghalhekk il-kawza thalliet ghas-sottomissjonjiet bil-miktub.

Ra is-sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti ippresentati fil 21 ta’ Marzu 2018

Ra is-sottomissjonijiet finali tal-intimati ppresentati fl-14 ta’ Mejju 2018.

Ra illi fis-16 ta’ Mejju 2018 il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-art in kwistjoni propjeta tar-rikorrenti kienet tifforma parti minn bicca art aktar illi kienet ta’ missier ir-rikorrenti u messet lir-rikorrenti wara kuntratt ta’ divizjoni illi sar fil 5 ta’ Ottubru 1966.

Jirrizulta illi ghalkemm ir-rikorrenti nediet il-proceduri odjerni kkemm kontra Pawlu u Joseph Borg kif ukoll kontra Victor Vassallo w l-ahwa tieghu, sussegwentement, waqt il-mori tal-kawza, fid 9 ta’ Novembru 2016, huma cedew l-atti fil-konfront tal-ahwa Borg filwaqt illi zammewhom fermi fil-kaz tal-ahwa Vassallo.

Jirrizulta illi fuq l-art propjeta tar-rikorrenti, u li tinkludi wkoll il-parti tal-art meritu tal-kawza odjerna illi tirrigwarda l-intimati Vassallo, l-istess intimati Vassallo ghandhom fil-pussess taghhom parti mill-art, liema art il-Membri Teknici fir-rapport taghhom a fol 295 tal-process, indika b’linji hodor, filwaqt illi parti ohra tinsab fil-pussess tal-familja Borg, illi kienu parti mill-kawza izda eventwalment l-atti kontra taghhom gew ceduti mir-rikorrenti.

Jirrizulta illi, skond ricevuti esebiti mill-intimati Vassallo, l-art kienet imqabbla lill-missierhom, Gianni Vassallo, u dana bhala “*farmland*”.

Jirrizulta illi l-intimati Vassallo jikkontendu illi huma ghexu u trabbew gewwa r-razzett illi parti minnu jinstab gewwa l-porzjon ta’ art meritu tal-kawza odjerna, fejn jikkontendu dejjem ghamlu xoghol ta’ raba kif ukoll rabbew l-annimali.

Jirrizulta illi r-rikorrenti tikkontendi illi, a differenza ta’ dak allegat mill-intimati, hija qatt ma tat ebda permess sabiex jinbena ‘broiler house’ ossija mahzen ghat-trobbija tat-tigieg gewwa l-propjeta taghha u tinsisti illi kien biss meta l-intimat Victor Vassallo gharrafha illi kellu bzonn il-firma

taghha fuq applikazzjoni li kien ghamel mal-MEPA sabiex jissanzjona l-bini illi huwa kien ghamel, illi giet a konoxxenza ta' tali zvilupp, liema firma hija finalment ma tatx u liema applikazzjoni hija oggezzjonat ghaliha, ghalkemm eventwalment il-MEPA akkordat il-permess lill-intimat taht il-premess illi "*dan it-Tribunal mhux kompetenti li jiddeciedi kwistjonijiet Civili bejn il-partijiet ... dawn huma fil-kompetenza tal-Qrati u jibqu dejjem impregudikati billi l-permessi kollha jinghataw minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi.*" (fol 112)

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-Membri Teknici, waqt l-access illi huma ghamlu, kellhom dan x'josservaw:

> *L-art u l-kostruzzjoni in kwistjoni jinsabu fuq art tar-rikorrenti Eileen Busietta, liema konfini ta' din I-art huma mmarkati b'border line abjad immarkat bhala B fuq il-Pjanta OP1 mehmuza ma' dan ir-Rapport. Ir-raba f'din l-arja tikkonsisti f'raba agrikolu mahdum taijeb u skond is-sengha tal-biedja. Il-broiler house in kwistjoni jinsab mal-konfini tat-Tramuntana ta' din l-art tar-rikorrenti u hija midnija fuq medda kbira u catta tal-konkrit.* (sottolinjar tal-Bord)
>
> *Din il-kostruzzjoni ghat-trobbija tal-broilers, li l-esponenti waqt l-Access nnutaw li qieghda tintuza u mimlija tigieg (broilers), tinsab immarkata 'A' fuq il-pjanta OP1 mehmuza u tibqa' sejra ghal go proprjeta' ta' terzi. ll-broiler house in kwistjoni u l-art ta' madwarha qeghdin fidejn l-intimati ahwa Vassallo liema area hija mmarkata bl-ahdar fuq il-pjanta OP1 mehmuz. L-art fuq iz-zewg nahat tal-broiler house hija mizrugha patata u ful. Ir-raba mahdum mill-ahwa Paolo u Joseph Borg huwa mmarkat bl-ahmar fuq l-istess pjanta OP1 (vide ritratti pagni 1 u 2).*
>
> *Illi l-broiler house huwa mizmun fi stat tajjeb u huwa mibni bil- gebel tal-franka bhala hitan u pilastri u msaqqaf b'pjanci lli jiffurmaw zewg soqfa li mhumiex catti u illi huma attrazzati b'channels ghall-ilma tax-xita (vide ritratti pagna 4).*
>
> *Ir-raba li jinsab fl-arja in kwistjoni mahduma mill-intimati l-ahwa Vassallo u mill-ahwa Paolo u Joseph Borg, huwa raba saqwi li jiehu l-ilma minn giebja mdaqqsa mikxufa, mmarkata 'F' fuq il- pjanta OP1 mehmuza. (vide l-ewwel ritratt fuq ix-xellug, pagna 1) Din il-giebja tiehu l-ilma is-sena kollha minn nixxiegha naturali li tigi minn art elevata fuq in-Nofs inhar u ix-Xlokk taghha.*
>
> *F'dan il-qasam in kwistjoni, s-sottofirmati nnutaw li hemm zewg passaggi ta' l-ilma. Wahda ghaddejja bhala kanal (culvert) taht l-art li ghandu 'shaft' ghall-arja (l-ewwel ritratt fuq il-lemin pagna 3) immarkat 'E' fuq il-pjanta OP1 li jiehu ir-run off ta' l-ilma tax-xebgha mir-raba 'il fuq minn din l-arja. Passagg iehor ta' l-ilma huwa wied zghir (water course) li jigi minn wara r-razzett ('C' fuq il-pjanta OP1, (vide l-ewwel ritratt fuq ix- xellug pagna 3), li jaqsam passagg tal-konkrit quddiem ir-razzett imsemmi u jimxi ma' trejqa quddiem il-broiler house in kwistjoni, fein idur ghal "wied" zghir li jigri mal-genb kollhu tal-broiler house (ritratti pagna 1). L-esponenti nnutaw li waqt l-access, ghalkemm fix-xitwa, ma kienx niezel ilma minn dan il-wied. L-intimat Vassallo kkummenta li l-ilma f'dan il-water course jigi wara xita qawwija (storm water). Il-passagg ta' l-ilma minn dan il-wied, huwa mmarkat bil-blu ('D') fuq il-pjanta OP1 mehmuza.*

> *Kif diga ssemma hawn fuq, ftit il-boghod mil-broiler house in kwistjoni hemm razzett ('C') li hu fidejn l-intimati ahwa Vassallo u li parti minnu qeghda f'idejn l-ahwa Paolo u Joseph Borg.*
>
> *Dan ir-razzett (vide ritratti pagni 3 u 4) tidhol ghalih minn passagg dejjaq u msaqqaf illi jwassal ghal fetha fejn wiehed isib tarag u passaggi zghar illi jwaslu ghal tlett ikmamar, fosthom kamra tal- banju u kamra tas-sodda. Il-hitan tal-franka huma miksija bil-kisi simili ghall-frakass. Hemm ukoll tarag tal-gebel accessibbli minn barra illi jaghti ghal fuq il-bejt. Illi il-post huwa fi stat pjuttost tajeb u illi huwa antik kif fil-fatt jidher fil-pjanti tal-1968 tal-Awtorita' tal- Ippjanar.*

Jirrizulta, ghalhekk, illi l-art fil-pussess ta' l-intimati Vassallo jinkludi razzett, illi skond l-membri Teknici jidher li kien hemm mis-sena 1968, eghlieqi illi qed jinhadmu kif suppost u *"broiler house ... u hija midnija fuq medda kbira u catta tal-konkrit."*

Jirrizulta ukoll illi tali mahen ghat-trobbija tat-tigieg kienet *"qieghda tintuza u mimlija tigieg (broilers"*.

Ikkunsidra

Il-Bord jibda biex josserva illi l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta'Raba, ossija Kap 199, jiddenixxi "*raba*" bhala:

> *"kull art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu ma' l-agrikoltura, inkluż it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames, <u>iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali;</u>"*

Il-Bord josserva wkoll illi l-Artikolu 1544(a) tal-Kodici Civili jipprovdi li kerrej ghandu jinqeda bil-haga bhala missier tajjeb tal-familja, u f'decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet '**Carmen Lia vs Anthony Coreschi**' tal-10 ta' Jannar 2007, dik il-qorti osservat:-

> *"In tema legali, hi disposizzjoni cara tal-ligi li l-kerrej, sia ta' fond urban jew dak rustiku jew agrikolu, hu fl-obbligu li jaghmel mill-haga lokata lilu dak l-uzu li ghalih hi ddestinata l-haga u skond il-mudell konswet ta' mgieba tal-bonus paterfamilias. Dan, ma ghandux jigi tradott fis- sens assolut illi lill-kerrej ma huwiex konsentit certu jus variandi ghall- ahjar godiment tal-haga purke, s' intendi dan jaghmlu fil-limiti senjalati mid-destinazzjoni maqbula bejn il-kontraenti".*

Fil-kawza **Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella** deciza fit 2 ta' Ottubru 2008 mill-Bord u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil 15 ta' Lulju 2009 intqal li s-segwenti principji kienu jirrizultaw mill-provvedimenti tal-Ligi:

> *F'dan l-artikolu l-ligi tiprospetta diversi cirkostanzi ta' inadempiment da parti ta' l-affittwarju li kull waħda minnhom kapaci twassal biex is-sid jirrifjuta li jgedded il-qbiela u jinsisti ghall-isfratt tal-gabillott mir-raba'. Skond il-fehma tal-Qorti, l-ipotesijiet ta' inadempiment prevvisti mid-disposizzjoni ma jridux ikunu ta' importanza skarsa. Naturalment, il-gravita` ta' l-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeci singolari ta' kull kaz partikolari in kwantu mhux possibbli li wiehed ifassal gwidi generali li jghoddu indistintement ghall-kazijiet kollha.*

.....

F'dan il-kuntest il-principji li jirrizultaw mill- provvedimenti tal-ligi huma li:-

- *Il-kerrej ghandu obbligu li jinqeda bil-haga mikrija u jahdem ir-raba' bhala missier tajjeb tal- familja (Art. 1554 u 1555 tal-Kodici Civili) u m'ghandux jinqeda biha b'mod li jista' jgib hsara lil sid il-kera;*

- *Iwiegeb ukoll ghal "...tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu." (Artikolu 1561 tal-Kodici Civili);*

- *Il-kerrej ghandu l-obbligu li f'gheluq il-kirja jirritorna l-haga mikrija fi stat tajjeb;*

- *L-obbligazzjoni li ghandu l-kerrej li jirritorna lura l-haga fi stat tajjeb, hemm ukoll l-obbligu li "....li jikkunsinna l-haga, u li jikkonservaha sal- kunsinna." (Artikolu 1126 tal-Kodici Civili).*

- *"Il-ligi hi severa ma min jitraskura l-obbligu li jzomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-hitan tar-raba ghax hi konxja mill-importanza taghhom ghall- preservazzjoni tal-hamrija u bhala lqugh ghall- elementi. Timponi ghal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima ta' l-evizzjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu" (**Carmela Aquilina vs Tereza Magro** deciza fil-25 ta' Gunju 1996).*

Fis-sentenza '**Perit Paul Mercieca vs Rosa Debono et**', il-Qorti tal-Appell Inerjuri qalet ukoll:

"Dak li jghodd hawn, bhala proposizzjoni ta' dritt, jikkoncerna l-punt jekk, f'kaz ta' assenza ta' patt espress jew awtorizazzjoni preventiva, jistghax il-gabbillott jew detentur tal-kirja jaghmel modifikazzjonijiet fil- haga lokata lilu minghajr il- kunsens tas-sid. Kunsens li mhux rikjest ad validitatem mil-ligi li jkun bilfors espress (Art 1564(1) tal-Kodici Civili). Tajjeb li jigi notat illi l-ligi specjali (Kap 199) ma ssemmiex, kif hekk taghmel il-ligi ordinarja, illi "il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera". Invece tillimita ruhha ghall-espressjoni "abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja" (Art 4(2)(f)). Fin-nuqqas ta' ftehim jew ta' xi patt espress, il-kondizzjoni tal-kera trid tkun indotta mid-disposizzjonijiet generali tal-kuntratt ta' kera. Inter alia, ghalhekk, l-Art 1564 (1) surreferit.

Ghat-tifsira tal-principju enuncjat fil-ligi, it-taghlim dottrinali hu fis-sens illi dan ma ghandux jigi ntiz fis-sens li l-kerrej ma jista' jaghmel ebda modifikazzjoni fil-fond. Dan in raguni ghad-deduzzjoni illi gjaladarba huwa ghandu dritt igawdi l-fond allura ghandu jkollu l-fakolta`li jadattah ghal konvenjenzi u ghal bzonnijiet tieghu, b'obbligu naturalment li jpoggih fl-istat li kien jekk ikun irid hekk is- sid. (Laurent, Diritto Civile, Vol XXV No. 253)".

Kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawza '**Carmelo Agius vs Francis Bugeja**' deciza fil 25 ta' Novembru 2015,

"Hi gurisprudenza pacifika li l-kerrej jista' jaghmel tibdil fl-immobbli li qieghed ghandu b'kirja, ghalkemm ma jkunx ottjena l-kunsens tas-sid basta li dan it-tibdil:

(a) ikun parzjali u mhux ta' importanza;

(b) ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-kokazzjoni;
(c) ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid;
(d) ikun utli jew necessarju ghall-godiment tal-fond;
(e) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista' jigi b'facilita' eliminat u l- fond ikun jista' jigi repristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel (ara per ezempju Pantaleone Vella et vs John Farrugia deciza mill- Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-26 ta' Marzu 1996);

Ghalhekk ir-regola generali li ma jistghux isiru nnovazzjonijet fil-fond lokat minghajr il-kunsens tas-sid, m'ghandhiex tinftiehem bhala regola assoluta u hu mholli ghall-apprezzament tal-gudikant dwar l-importanza tat-tibdil li jkun sar.

Fil-kawza **Nicholas Jensen et vs Emanuel Galea** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju 2005, dina tkellmet dwar x'ghandu jinftiehem minn kliem uzu tar-raba fil-kuntest ta' akkuzi illi l-art saritilha hsara billi intuzat ghal skopjijiet ohra, u dina qalet:-

Premessi dawn il-varji aspetti estratti mill-aggravji, jinghad qabel xejn, bhala osservazzjoni introduttiva ta' indoli generali, illi l-kuntratt ta' kiri ta' fond rustiku, tnehhi 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 ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli versu l-korrispettiv ta' qbiela;

*Minn dan jemergi l-obbligu fil-gabillott kerrej li jikkoltiva r- raba u li jaghmel uzu minnha qua bonus paterfamilias, u skond id-destinazzjoni taghha. 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 tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodott";*

Naturalment huwa lecitu li jigi sottolinejat illi l-art mikrija trid tkun suxxettibbli ta' koltivazzjoni;

Fl-kawza fl-ismjiet '**Victor Licari noe v. Joseph Mary Sammut**', deciza fit 12 ta' Frar 1992, inghad illi:

"il-kelma "raba'", hija marbuta biex tfisser anqas minn dak li normalment tfisser u hija marbuta mal-produzzjoni agrikola "ut sic" tant li hemm eskluza kull raba' li hija mqabbla ghat-trobbija ta' l-annimal jew ghall-kacca, jew ghall-pastorizja, biex tirgha fuqha merhla nghag jew moghoz jew baqar;".

Kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawza '**B&B Properties Limited vs Toni Caruana**' deciza fit 23 ta' April 2018

"L-attivita ta' trobbija tal-annimali m'ghandha 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 jinghad li l-inkwilin osserva dan l-obbligu bil-mod li trid il-liġi. "

Ikkunsidra

Jirrizulta ben ippruvat, mill-assjem tal-provi, illi l-intimati Victor Vassallo u hutu kellhom fil-pussess taghhom art illi kienet ta' missier ir-rikorrenti Eileen Busietta u li inghaddiet ghandha fis-sena 1966.

Jirrizulta ben ippruvat illi l-intimati Vassallo ghamlu zvilupp fuq l-art agrikola fil-pussess taghhom u, kif jidher mid-dokument mahrug mit-Taqsima ta' Regolament Veterinarju, Konservazzjoni u Kontrol tas-Sajd datata 15 ta' Jannar 2009 (fol 100), fis-sena 1988 jidher registrat illi l-intimat Victor Vassallo "*has a valid licence to keep broilers and has been given a maximum capacity of 14,000 broiler hens to be kept at one time on the farm in Wardija tal-Ballut, San Pawl il-Bahar.*"

Il-Bord ma ghandu ebda dubju jikkonkludi illi t-trobbija tat-tigieg, u aktar u aktar sa 14,000 tigiega, certament ma tista qatt titqies bhala xoghol agrarju u ghandu jitqies bhala trobbija tal-annimali, liema operazzjoni ma taqax taht id-definizzjoni ta' raba, anzi hija partikolarment prekluza, u ghaldaqstant, l-intimati qieghdin jaghmlu uzu tar-raba propjeta tar-rikorrenti mhux skond l-uzu illi kienet originalment mghoddija lill-antenati taghhom.

Il-Bord ma ghandu ebda dubju ukoll illi r-rikorrenti qatt ma giet infurmata bl-izvilupp illi sar gewwa l-art propjeta taghha, liema zvilupp huwa certament wiehed konsiderevoli u huwa difficili tikkontempla kif l-intimati jistghu qatt jirritornaw l-art fi stat tajjeb meta xi darba titermina l-kirja jekk parti konsiderevoli ta' afrt agrikola twittiet bil-konkos u fuqha inbena mahzen kbir sabiex irabbu aktar minn 14,000 tigiega f'daqqa.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis illi r-rikorrent hija gustifikata fit-talba taghha ghar-ripreza tal-art.

Konkluzjoni

Il-Bord,

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

Wara illi ra is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi

Filwaqt illi jastejni illi jiddeciedi l-kaz fil-konfront ta' Paolo Borg u Joseph Borg stante illi dawna gew ceduti fid 9 ta' Novembru 2016,

Jichad l-eccezzjonjiet kollha ta' l-intimati Vassallo

Jilqa t-talba rikorrenti u ghalhekk

Jordna lill-intimati Marthese Vassallo, Victor Vassallo, Charles Vassallo, Margaret Galea u Doris Gatt sabiex, fi zmien tlett xhur mill-lum, jivvakaw ir-raba maghrufa bhala 'Tal-Ballut' gewwa l-

Wardija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, kif ahjar deskritta fil-pjanta maghmulha mill-Membri Teknici a fol 295 tal-process, u jawtorizza lir-rikorrent sabiex tirriprendi l-pussess ta l-istess ghalqa wara t-trapass tal-periodu ta’ tlett xhur stipulat hawn fuq.

Spejjez tal-proceduri odjerni ikunu a kariku ta’ l-intimati in solidum bejniethom

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur