Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 12/2005/2

Carmelo sive Charles Grima [I.D. Card 117338M], Alfred Grima [I.D. Card Nru, 820935M] u Gemma mart Joseph Brownrigg [I.D. 318542M] ahwa Grima, Carmelina mart il Magistrat Gawdenz Borg [I.D. Card Nru. 73537M], Maryanne sive Miriam mart it-Tabib Dottor George Vella [ID Card 846547M], Agostina sive Ina mart Carlo Cini [I.D. Card Nru. 809249M] u Angela sive Gillian mart Henry Gauci Borda [ID. Card Nru. 469153M] ahwa Grima, Claude Grima [LD. Card Nru 209574M], Simon Grima [I.D. card Nru. 483466M] u Angelica mart Jonathan Ellul [ID. Card Nru 295469 M] ahwa Grima ulied il mejjet Joseph Grima, u Maria armla ta' Frank Grima [I.D. Card Nru. 522845M] bhala mandatarja ta' bintha Vannessa mart Marco William Frazier assenti minn dawn il-Gzeijer, Gordon Grima Baldacchino [ID Card Nru. 322269M], u Edward Grima Baldacchino [I.D. Card Nru. 384167M] ahwa Grima Baldacchino ulied il-mejjet Frank Grima u, fit 3 ta'Mejju 2007, l-atti ta'Alfred Grima gew trasfuzi fuq martu, Victoria Grima w it- tfal tieghu Angelo Grima u Alessandra mart Joseph Spiteri.

Vs

Lawrence Formosa [I.D. Card Nru. 300108M], Carmel Formosa [I.D. Card Nru. 196549 M] u Josephine mart Carmel Formosa [I.D. Card Nru. 228958M] ghal kull interess li jista' jkollha, u wara il-mewt ta' Lawrence Formosa l-atti gew trasfuzi f'isem Carmel Formosa fil 21 ta April 2011.

25 ta' Frar, 2019.

1. Permezz ta' rikors prezentat fit-8 ta' Novembru 2005 ir-rikorrenti (appellati) talbu lill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' sabiex jawtorizzahom jiehdu lura l-pussess ta' sebat (7) itmiem raba', barumbara fiha, mikrija lill-intimati u maghrufa bhala tat-Torba sive tal-Kotob, Triq Marsaxlokk, limiti taz-Zejtun bi qbiela ta' Lm20 fis-sena li tithallas kull 15 ta' Awissu ta' kull sena. Ir-raguni ghat-talba giet spjegata hekk:

> *"Illi l-intimati naqsu li jharsu l-kondizzjonijiet tal-kirja tal-imsemmija sebat (7) itmiem raba', barumbara fihom u dan billi mhux qed juzaw l-istess raba' ghall-iskop li ghalih inkriet lilhom".*

2. B'sentenza tal-21 ta' Frar, 2018 il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti wara li kkonkluda li:

    i. Minn dak li rrelataw il-membri teknici tal-Bord, il-post qieghed jintuza ghal skopijiet residenzjali kif ukoll ghal sigar ta' frott differenti minflok ghall-prodott agrikolu.
    ii. Fuq il-fond sar zvilupp illegali fl-ghalqa u barumbara, li ma kinitx qeghda tintuza ghal skopijiet residenzjali u ghaldaqstant ir-raba' ma kinitx qeghda tintuza ghall-iskop originali li ghalih kienet inkriet.

3. B'rikors prezentat fit-12 ta' Marzu, 2018 l-intimati (appellanti) appellaw mis-sentenza tal-Bord bl-aggravju jkun:

> *"…. f'illi l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' naqas ghal kollox li jaghmel apprezzament tal-provi kollha li tressqu quddiemu, liema provi kellhom iwassluh ghall-konkluzjonijiet opposta ghal dik li wasal ghaliha. Inoltre l-istess Bord ghamel apprezzament hazin tal-ligi applikabbli u li fuqha r-rikorrenti appellati bbazaw il-kawza taghhom. Il-Bord lanqas ma seta' jiehu kont ta' provi li jirreferu ghall-perjodi li ma jinkwadrawx fl-elementi tal-ligi li fuqha bbazaw ruhhom ir-rikorrenti appellati. Dan u s-sottomissjonijiet l-ohra aktar l-isfel f'dan l-appell, wasslu lill-Bord sabiex b'mod zbaljat tichad l-eccezzjonijiet tal-esponenti u tilqa' t-talba tar-rikorrenti appellati".*

4. Ir-rikorrenti wiegbu u taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jkun michud.

5. Fis-seduta tad-29 ta' Ottubru, 2018 saret it-trattazzjoni. Il-qorti qrat l-atti.

<u>Motivazzjoni.</u>

6. Wara li l-qorti qrat l-atti minghajr ezitazzjoni tiddikjara li ma taqbel xejn mar-ragunament tal-Bord u naqas milli jaghmel apprezzament xieraq tal-provi.

7. Fl-ewwel lok il-kawzali ma kinitx ghar-ripreza tar-raba' minhabba li fiha sar zvilupp minghajr permess tal-Awtorita tal-Ippjanar, izda minhabba li l-inkwilin ma kienx qieghed juza r-raba' *"ghall-iskop li ghalih inkriet lilhom"*.

Ghaldaqstant, ghall-finijiet ta' din il-kawza kien irrilevanti jekk it-tibdil strutturali li seta' sar kienx sar bla permess ta' zvilupp jew bil-permess.

8. F'kull kaz kif jirrizulta mid-deposizzjoni ta' Raymond Dimech u ritratti li pprezenta, l-izvilupp li sar wara l-1967 hu insinifikanti meta paragunat mal-kumplament tar-oggett tal-kirja. Inoltre, Raymond Dimech spjega li fir-rigward ta' zvilupp li jkun sar qabel, ghall-Awtorita tal-Ippjanar:

> *".... huma legali ghalkemm forsi mhux bil-permess, imma ghalina jitqiesu legali"*.

9. Ix-xhud ipprezenta ritratt mehud mill-ajru tas-sena 1967, fejn jidher li diġa kien hemm il-bini. L-appellant Carmelo Formosa xehed li r-raba' oggett tal-kawza kienet ilha ghand il-familja tieghu cirka disghin (90) sena, u hu dejjem jiftakar il-familja tieghu tghix f'dak il-post. Prova mhux kontradetta.

10. M'huwiex maghruf meta nbena dak li l-appellant jirreferi ghalih bhala r-razzett u li jidher fir-ritratt a fol. 123. Pero' kien fih li l-familja Formosa kienet tghix ghal snin twal hafna. Hu minnu li fil-kuntratt ta' akkwist tal-10 ta' Jannar 1949 (fol. 37) l-immobbli gie deskritt li jikkonsisti f'sebat itmiem raba' u barumbara. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li dik hi prova li probabbilment sa dak iz-zmien l-uniku bini li kien hemm fir-raba' kienet barumbara u xejn iktar. L-appellat twieled fis-sena 1949 u xehed li mit-twelid dejjem ghex f'dak il-post.

11. Hu minnu li Carmelina Borg xehedet:

> *"Kif ghidt, fiz-zmien meta jiena kont nghaddi ta' spiss minn hemm l-uniku bini li kien hemm fuq ir-raba' kienet il-barumbara izda meta mort nara wara li kellmuni Claude u Simon sibt illi minbarra l-barumbara kien hemm bini iehor".*

12. Min-numru tal-karta tal-identita tax-xhud il-qorti fehmet li twieldet fl-1937. L-istess xhud qalet li ghalkemm il-familja taghha kienu ilhom mis-sena 1990 jircievu l-qbiela, kien ilha mis-sena 1957 ma tmur fejn hemm ir-raba' oggett al-kawza. Qalet li dak iz-zmien kien hemm ir-raba' u barumbara. Pero' Lawrence Formosa xehed li mit-twelid (1947), trabba u dejjem ghex f'dak ir-razzett.

13. In kontro-ezami Carmelina Borg (fol. 151) xehedet (seduta tas-27 ta' Mejju, 2015):

> *"Jien niftakar li madwar 57 sena ilu meta kont ghadni zghira kont immur passiggati f'dik iz-zona.*
>
> *Nixtieq nghid illi dak iz-zmien ma kont naf illi l-art hija taz-ziju, madankollu meta kont inkun qed nimxi minn hekk kont ninduna li kien ikun hemm il-gate miftuha, u meta kont nittawwal minn barra l-ghalqa kont nara barumbara bis-saqaf tal-hadid u karettun taht il-barumbara.* ***Jiena naf illi f'din l-ghalqa kien ighix Lawrence Formosa[1] u l-familja tieghu, kien hemm it-tifel tieghu.*** *Ma kontx naf min hu sakemm eventwalment beda jigi d-dar tieghi sabiex ihallas lir-ragel tieghi l-qbiela".*

Ghaldaqstant, sid il-kera kien jaf bhala fatt li l-inkwilin kien ighix hemmhekk, u xorta rcieva l-hlas tal-kera mis-sena 1990 'l quddiem. Sahansitra, l-istess xhud kompliet:

> *"Nixtieq nghid illi fin-1986 wara li miet missieri kien mar il-perit fuq il-post u anke l-post in kwistjoni* ***u hemm hekk kien ra li kienu diga' saru xi binjiet****. Ma kinux saru l-binijiet kollha kif saru llum il-gurnata. Kienu ghadhom mhux daqs kemm hemm illum".*

14. M'ghandux ikun li wara dawk is-snin kollha li sid il-kera kien jaf li l-inkwilin qieghed ighix hemm u baqa' jircievi l-kera minghajr ebda rizerva, jilmenta li l-inkwilin biddel id-destinazzjoni tal-kirja ghaliex qieghed ighix fejn hemm mibni fl-art oggett tal-kirja. Biss biss Carmelina Borg qalet li kienet ilha tircievi l-kera sa mill-1990, tramite zewgha. Fil-fatt fir-ricevuti ta' kera tal-1993 sa 2002 jissemmew li l-kirja hi ta' ghalqa u razzett.

15. Hu veru li sid il-kera ghandu dritt assolut ghall-kera. Pero' min-naha l-ohra sid il-kera ma jistax jilmenta fejn cirkostanzi jkunu ilhom jezistu ghal snin twal, u ghalkemm sid il-kera jkun jaf bihom ikun baqa' passiv ghal kollox minghajr ma lissen kelma wahda ta' oggezzjoni lill-inkwilin. Ma jistax imbaghad hafna snin wara jigi 'l quddiem u jghid li l-inkwilin kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja minghajr il-kunsens tieghu.

---

[1] Missier l-appellant Carmel Formosa. Lawrence Formosa miet fil-mori tal-kawza fl-eta' ta' 100 sena (ara certifikat tal-mewt a fol. 87).

16. Il-qorti ssibha wkoll difficli temmen li sal-1957 kien hemm biss barumbara, meta Carmelina Borg stess ikkonfermat li Formosa u l-familja tieghu kienu jghixu hemm. F'kull kaz Carmelina Borg stess xehedet li sakemm damet tghaddi minn hdejn il-proprjeta in kwistjoni, kienet taf li Lawrence Formosa kien qieghed ighix fil-barambura flimkien mal-familja tieghu.

17. Fir-rigward tal-*extensions* ta' bini li jidhru fir-ritratt a fol. 125 u li rrizulta li m'humiex koperti b'permess ta' zvilupp, hu ovvju li saru ghall-iktar kumdita ghall-familja Formosa. Dawn huma dik il-parti mmarkati bl-ahmar fir-ritratt a fol. 125, li minnhom parti minnha tidher li hi miksija b'*corrugated sheets*, u parti ohra hi *paving*. Hu fatt li inkwilin m'ghandu qatt jaghmel xoghol bla permess ta' zvilupp. Pero' hu fatt ukoll li f'dan il-kaz tali 'zvilupp' hu minimu meta tikkunsidra l-kobor tal-proprjeta u facilment jitnehha. Dan apparti li dak l-izvilupp minimu jidher li sar f'xi zmien bejn l-1967 u l-1978. Fil-fatt Raymond Dimech, ufficjal tal-Awtorita tal-Ippjanar, xehed (fol. 119):

> *"Qieghed hawn nesebixxi bhala dokument RD1 l-aerial photos tan-1967 kif ukoll bhala dokument RD2 aerial photo tan-1978, fejn hemm indika bil-bor fuq l-istess pjanta l-parti tal-bini li zdied mill-aerial photo tan-1967 ghall-aerial photo tan-1978. Din it-tahziza ghamiltha jiena"*.

18. Il-fatt li fuq parti mir-raba' jista' jkun li l-inkwilin bena strutturi fejn mar ighix, ma jfissirx li biddel id-destinazzjoni tal-kirja li kienet u baqghet dik agrikola. Hu maghruf li fl-antik, meta allura l-mezzi tat-trasport kienu ferm limitati, kien iktar komdu ghall-bidwi li jghix ma' gemb raba' li jkun jahdem. Kif ser jigi spjegat l-ghan principali tal-kirja xorta kienet u baqghet ghall-skop agrikolu. L-uzu ta' parti minnha ghal skopijiet ta' residenza hu ta' natura sekondarja.

19. Fil-fehma tal-qorti l-konkluzjoni tal-Bord li r-raba' m'ghadhiex tintuza ghal skop agrikolu hu zbaljat ukoll. F'dan ir-rigward il-qorti tosserva li:

    i. Il-fatt li f'parti zghira mill-art hemm bini li fih qeghda tghix il-familja Formosa, ma jfissirx li r-raba' m'ghadhiex tintuza bhala art agrikola.

Dan apparti li mill-provi rrizulta li dan l-istat ta' fatt kien ilu jezisti ghal snin twal hafna, bl-gharfien ta' sid il-kera.

ii. Carmel Formosa xehed li mir-raba' ghandu ntrojtu fis-sena ta' bejn Lm8,000 sa Lm10,000. Hu veru li ma pprezentax iktar provi sabiex jikkorabora dik il-prova, bhal per ezempju dokumenti relatati mal-qliegh jaghmel u mas-sussidju li qal li jircievi minghand il-Gvern. Lanqas ma' xehed ibnu Adrian, li x-xhud qal li jahdem ir-raba' mieghu fuq bazi ta' *full-time*. Ovvjament dan hu riskju. Pero' min-naha l-ohra hu veru wkoll li ma sarlux kontro-ezami u m'hemmx provi li jikkontradicu dak il-fatt. Ghalhekk il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn il-Bord kellu jiddubita minn dak li xehed Formosa.

iii. Il-fatt li fir-raba' hemm diversi sigar tal-frott hi prova li r-raba' tintuza ghal skop agrikolu (ara definizzjoni ta' raba' fil-Kap. 199 li tinkludi sigar tal-frott u dwieli). Hekk ukoll fil-parti tar-raba' li l-membri teknici ddeskrivewha bhala 'l-ghalqa ta' fuq', sabu sistema tat-tisqija tad-*drip*. Raw ukoll ghodda li tintuza mill-bdiewa. Provi li jkompli jindikaw li r-raba' tinhadem. L-access sar fit-13 ta' Mejju, 2008. Inoltre, fl-ebda parti tar-rapport il-membri teknici m'ghamlu xi kumment negattiv per ezempju li r-raba' ma tinhadimx, abbandunata jew zdingata.

iv. Il-kawza kienet prezentata fit-8 ta' Novembru, 2005. L-appellati ma ressqux provi li fiz-zmien rilevanti, cjoe sentejn qabel il-prezentata tal-kawza, ir-raba' thalliet ma tinhadimx ghall-inqas ghal tnax-il xahar konsekuttivi (artikolu 4(2)(d) tal-Kap. 199).

20. Ghal dak li jirrigwarda l-aggravju relatat mal-eccezzjoni li Josephine Formosa m'hijiex legittimu kontradditur, il-qorti taqbel li wiehed jista' jargumenta li l-kerrej hu Lawrence Formosa skont id-definizzjoni li nsibu fil-Kap. 199. Madankollu Josephine Formosa hi mart l-inkwilin u tghix mieghu. Ghalhekk hu floku li kienet parti. Ghalhekk dan l-aggravju hu michud.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell thassar is-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tal-21 ta' Frar, 2018 u minflok tichad it-talba tal-appellati.

Spejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-istess appellati.

Anthony Ellul.