Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 2/2011/1

Eileen Busietta (ID 459638)
(appellata)

Vs

Paolo u Joseph aħwa Borg

u

Anna Vassallo u Marthese, Victor u Charles ahwa Vassallo u, b'digriet tat-23 ta' Novembru 2011, Marthese, Victor u Charles Vassallo flimkien ma' l-aħwa Vassallo l-oħra, ossija Margaret Galea u Doris Gatt, illi għalihom assumew l-atti wara il-mewt ta' Anna Vassallo, fejn l-intimati Marthese, Victor u Charles Vassallo qed jaġixxu bħala kuraturi tal-assenti Margaret Galea u Doris Gatt u b'ordni ta' din il-qorti l-kliem '*fejn l-intimati Marthese, Victor u Charles Vassallo qed jaġixxu bħala kuraturi tal-assenti Margaret Galea u Doris Gatt'* għandu jiġi sostitwit bil-kliem '*fejn l-intimat Victor Vassallo qed jaġixxi bħala kuratur tal-assenti Margaret Galea u Doris Gatt'*
(appellanti)

12 ta' Lulju, 2019.

1. **Dan huwa appell minn sentenza tal-Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' mogħtija fl-20 ta' Ġunju 2018 li permezz tagħha laqa' t-talba tar-rikorrenti u b'hekk ordna lill-intimati Marthese Vassallo, Victor Vassallo, Charles Vassallo, Margaret Galea u Doris Gatt sabiex, fi żmien tlett xhur jivvakaw ir-raba' magħrufa bħala 'Tal-Ballut' ġewwa l-Wardija, limiti ta' San Pawl il-Baħar.**

2. Fil-qosor, il-proċeduri fil-prim' istanza żvolġew kif ġej:

2.1. Permezz ta' rikors intavolat fit-22 ta' Frar 2011, ir-rikorrenti talbet lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' jawtorzzaha tirriprendi l-pussess tar-raba' magħrufa bħala '*Tal-Ballut*' ġewwa l-Wardija, limiti ta' San Pawl il-Baħar mikrija lill-intimati versu l-qbiela kumplessiva ta' €29.12 fis-sena, pagabbli nhar is-16 ta' Diċembru ta' kull sena. Ibbażat it-talba tagħha fuq il-premessa li mingħajr il-kunsens tagħha, l-intimati wettqu diversi żviluppi fl-imsemmija raba' u għandhom applikazzjoni pendenti mal-MEPA kemm sabiex jissanzjonaw żviluppi eżistenti kif ukoll sabiex jagħmlu aktar kostruzzjonijiet inkluż *waste management facilities.* Tgħid li l-iżvilupp diġa nterċetta nixxiegħa tal-ilma naturali u kull żvilupp ulterjuri jirrikjedi eskavazzjoni fil-fondijiet tat-tafal eżistenti, riżors ġeoloġiku protett. Minbarra l-ħsara estensiva rekata fir-raba' in kwistjoni, tikkontendi li l-istess żvilupp imur kontra l-kundizzjonijiet tal-kirja stante li jbiddlu d-destinazzjoni oriġinali tal-istess, u dan *inter alia* billi parti sostanzjali minn din ir-raba' qed tiġi żviluppata u għalhekk mhux tintuża għal skop agrikolu, u jmur ukoll kontra d-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta).

2.2. L-intimati Paolo u Joseph aħwa Borg wieġbu li: (i) in linea preliminari għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju stante li m'għandhom l-ebda rabta ġuridika mar-rikorrenti fir-rigward tal-art kif deskritta u l-parti ndikata fir-rikors tagħha; u li (ii) t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda kemm fil-fatt u fid-dritt.

2.3. L-intimati l-oħra, Marthese, Victor u Charles aħwa Vassallo wieġbu li:

(i) l-intimata Anna Vassallo mietet fid-29 t' Awissu 2008;

(ii) l-azzjoni proposta mir-rikorrenti fil-konfront tagħhom hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet hemmhekk magħmula għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li – (a) m'huwiex minnu li sar żvilupp mingħajr permess tar-rikorrenti u kwalsiasi proċeduri pendenti quddiem il-MEPA saru/qegħdin isiru bil-kunsens u awtorizzazzjoni tas-sid; (b) m'huwiex minnu kkawżaw xi ħsara b'xi żvilupp jew b'mod ieħor kif allegat mir-rikorrenti; (ċ) lanqas ma huwa minnu li mhumiex jagħmlu użu agrikolu tal-art lilhom imqabbla u kull żvilupp sar appuntu għall-użu tal-art bħala art agrikola/*farmland* kif minn dejjem kienet imqabbla lilhom.

Isostnu għalhekk li ma kisrux il-kuntratt lokatizzju b'dan illi r-rikorrenti m'għandiex dritt tieħu lura l-pussess tal-art *de quo.*

2.4. Permezz ta' nota ppreżentata fid-9 ta' Novembru 2016,[1] ir-rikorrenti ċediet il-kawża fil-konfront tal-intimati Paolo u Joseph aħwa Borg filwaqt li żammet il-kawża ferma fil-konfront tal-intimati l-oħrajn.

2.5. B' sentenza mogħtija fl-20 ta' Ġunju 2018, il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' qies li r-rikorrenti hija ġustifikata fit-talba tagħha għar-ripresa tal-art u għaldaqstant, laqa' t-talbiet tagħha u ordna lill-intimati Marthese Vassallo, Victor Vassallo, Charles Vassallo, Margaret Galea u Doris Gatt sabiex fi żmien tlett xhur jivvakaw ir-raba' magħrufa bħala 'Tal-Ballut' ġewwa l-Wardija limiti ta' San Pawl il-Baħar kif aħjar deskritta fil-pjanta magħmula mill-Membri Tekniċi a fol. 295 tal-proċess u awtorizza lir-rikorrenti sabiex tirriprendi l-pussess tal-istess għalqa wara t-trapass tal-imsemmi perjodu ta' tlett xhur, spejjeż a karigu tal-intimati in solidum bejniethom.

3. Minn din id-deċiżjoni appellaw l-intimati Marthese Vassallo, Charles Vassallo, u Victor Vassallo f' ismu proprju kif ukoll għan-nom ta' ħutu residenti l-Awstralja Margaret Galea u Doris Gatt. L-aggravji tagħhom huma li: (1) fid-deċiżjoni appellata l-okkju tal-kawża ma ġiex indikat b'mod korrett stante li Victor Vassallo waħdu aċċetta li joqgħod kuratur ta' ħutu assenti Margaret Galea u Doris Gatt; (2) il-Bord naqas milli jwettaq apprezzament xieraq u approfondit tal-provi u wasal għal konklużjoni erronja u skorretta li '*l-intimati qegħdin jagħmlu użu tar-raba' proprjetà tar-rikorrenti mhux skont l-użu illi kienet oriġinalment mgħoddija lill-antenati tagħhom';* (3) id-deċiżjoni appellata hija ukoll erronja u żbaljata inkwantu tapplika d-definizzjoni ta' raba' a tenur tal-artikolu 2 tal-Kap. 199 strettament mingħajr ma ġie kkunsidrat: (i) dak li kien effettivament miftiehem bejn l-antenati tal-partijiet jew li kien hemm qbil li l-art tintiża ukoll għat-trobbija tal-annimali u (ii) l-art imqabbla lill-appellanti għadha sallum tintuża għal skopijiet agrikoli kif konfermat mill-periti membri tal-Bord. **Talbu** għalhekk lil din il-Qorti:

> *'tħassar u tirrevoka s-sentenza fl-ismijiet premessi mogħtija mill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' fl-20 ta' Ġunju 2018 u sussegwentement tgħaddi sabiex tilqa' l-eċċezzjonijiet mressqa mill-istess appellanti u tiċħad it-talba magħmula mill-appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellata.'*

[1] Fol. 274.

4. L-appellata wieġbet li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma fl-intier tagħha billi l-aggravji tal-appellanti, salv l-ewwel aggravju, huma manifestament infondati.

Konsiderazzjonijiet.

5. Permezz tal-**ewwel aggravju** l-appellanti jilmentaw li fid-deċiżjoni appellata l-okkju tal-kawża ma ġiex indikat b'mod korrett stante li Victor Vassallo waħdu aċċetta li joqgħod kuratur ta' ħutu assenti Margaret Galea u Doris Gatt.

6. Effettivament, l-okkju tas-sentenza appellata jindika li l-appellanti Marthese, Victor u Charles Vassallo qed jaġixxu bħala kuraturi tal-assenti Margaret Galea u Doris Gatt mentri mill-atti proċesswali jirriżulta li kien Victor Vassallo waħdu li kien aċċetta li jaġixxi bħala kuratur ta' ħutu assenti Margaret Galea u Doris Gatt. Dan kif jirriżulta min-nota minnu ppreżentata fit-12 ta' Jannar 2012[2] kif ukoll mill-verbal tal-Bord tal-udjenza tal-15 ta' Frar 2012[3].

7. Dwar dan m' hemmx kontestazzjoni da parti tal-appellata li taqbel li dan l-iżball għandu jiġi rettifikat.

8. Dan l-aggravju qiegħed għalhekk jiġi milqugħ. L-artikolu 175(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

> *'(2) Kull qorti fi grad ta' appell tista' wkoll tordna jew tippermetti, f'kull żmien sas-sentenza, li jissewwa kull żball fir-rikors li bihom ikun tressaq l-appell jew fit-tweġiba, kif ukoll kull żball fl-isem tal-qorti li tkun tat is-sentenza appellata, jew f'dak tal-partijiet, jew fil-kwalità li fiha huma jidhru, jew fid-data tas-sentenza appellata:*
>
> *Iżda kull qorti fi grad ta' appell tista' tordna wkoll korrezzjonijiet fis-sentenza tal-qorti tal-ewwel istanza u korrezzjonijet oħra li l-qorti fi grad ta' appell tqis li huma ġustifikati fl-atti ġudizzjarji fi kwalunkwe stadju tal-proċeduri fl-appell sa meta l-appell jitħalla għas-sentenza, fuq talba ta' xi waħda mill-partijiet, u wara li tagħti lill-partijiet l-opportunità li jinstemgħu:*
>
> *Iżda wkoll qorti fi grad ta' appell tista' tordna wkoll korrezzjonijiet f'sentenza li tkun ingħatat minnha wara li jkun sarrikors preżentat minn waħda mill-partijiet fi żmien tletin ġurnatamid-data tas-sentenza.'*

9. **Konsegwentment, a tenur tal-artikolu 175(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti tordna li fl-okkju tal-kawża, il-kliem *'fejn l-intimati Marthese, Victor u Charles Vassallo qed jaġixxu bħala kuraturi tal-assenti Margaret Galea u Doris Gatt'* għandu jiġi sostitwit bil-kliem *'fejn***

[2] Fol. 22.
[3] Fol. 23.

l-intimat Victor Vassallo qed jaġixxi bħala kuratur tal-assenti Margaret Galea u Doris Gatt'.

10. Permezz tat-**tieni aggravju**, l-appellanti jilmentaw li l-Bord naqas milli jwettaq apprezzament xieraq u approfondit tal-provi u wasal għall-konklużjoni erronja u skorretta li '*l-intimati qegħdin jagħmlu użu tar-raba' proprjetà tar-rikorrenti mhux skont l-użu illi kienet oriġinalment mgħoddija lill-antenati tagħhom';*

11. Il-konsiderazzjonijiet prinċipali tal-Bord kienu s-segwenti:

> *'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 fissena 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' art agrikola twittiet bil-konkos u fuqha inbena mahzen kbir sabiex irabbu aktar minn 14,000 tigiega f'daqqa.'*

12. <u>Dwar l-użu tal-art in kwisjoni</u>, mill-atti jirriżulta s-segwenti:

- Skont il-ktieb tal-kera,[4] l-art in kwistjoni kienet mikrija bħala '*farmland'.*

- Ir-rikorrenti appellata xehedet[5] li wirtet l-art mingħand missierha fl-1965 u fl-1966 inqasmet bejnha u ħutha. Skont il-kuntratt ta' divizjoni tal-25 ta' Ottubru 1966[6] hija ġiet assenjata l-porzjon "B" ossija:

[4] Fol. 175 *et seq*.
[5] Fol. 28 *et seq*.
[6] Fol. 135 *et seq*.

'This portion marked "B" on the annexed plan, measures approximately six thousand one hundred and twenty six (6126) square canes and is bordered on the North by Portion "A" above described, on the South by Portion "C" above described and on the West by property belonging to Government. This portion ***which contains the farmhouse*** *is subject to an annual perpetual ground rent of twelve pounds and ten shillings (£12-10-0) and is valued at three thousand pounds'*

L-appellata kompliet tixhed[7] li:

'meta kont ħadt is-sehem tiegħi, jiena kont mort niċċekkja illi l-art kienet qed tinħadem dak iż-żmien. Niftakar illi l-art kienet qegħda tinħadem mill-istess nies illi għamilt il-kawża kontrihom illum jew l-aventi kawża tagħhom ...

... fis-sena 2005 is-sur Victor Vassallo kien ġie għandi sabiex jiena niffirmalu fuq xi dokumentazzjoni illi kienu qegħdin jirrikjedu d-dipartiment tal-Agrikoltura. Dan kien jirrigwarda xi hatchery li hu kien bena fuq l-art in kwistjoni.

Jiena naturalment ma kontx naf kemm kien bena allura għidtlu li l-ewwel irrid immur nara l-art ... kont sirt naf biha madwar tlett snin, erba' snin qabel ... kien ammetta miegħi li kien qabad u bniha hu mingħajr il-kunsens tiegħi ... jien mort mat-tifla sabiex nara l-art, il-hatchery x'kienet tikkonsisti u bqajt mistagħġba bil-kobor tagħha għax jien onestament kont ħsibt li kienet xi ħaġa żgħira ... meta rajt hekk għidtlu rrid nikkonsulta mal-avukat tiegħi peress illi ma kontx qed naqbel li dawn qabdu u bnew mingħajr il-kunsens tiegħi.'

- In kontro-eżami[8] l-appellata qalet iżda li kien fl-1986 li Victor Vassallo talabpermess għal-*hatchery* tat-tiġieġ u hija marret taraha fuq il-post. Minn dak iż-żmien hija waqfet taċċetta l-kera. Tgħid li passi ma ħaditx mill-1986 sal-2008 meta eventwalment oġġezzjonat mal-MEPA. Ikkonfermat li fl-1986 l-appellanti kienu diġa' jrabbu t-tiġieġ fl-art in kwistjoni. Fiż-żmien meta wirtet l-art tgħid li l-art kienet tinħadem u l-*hatchery* ma kinitx hemm. Dwar kienx hemm annimali l-ewwel qalet li iva imbagħad li ma tafx/ma tiftakarx. Madanakollu in ri-eżami[9] l-appellata xehedet li d-data tal-1986 li rreferiet għaliha in kontro-eżami hija żbaljata u hija kienet marret fl-art mat-tifla tagħha u rat il-*hatchery* għall-ewwel darba fl-2006.

- Bint l-appellata, Fiona Cachia, ukoll tgħid li '*naf illi l-art kellha tintuża bħala art agrikola'*[10] għalkemm ma tispeċifikax kif tafu dan.

- Joseph Borg in kontro-eżami[11] xehed li l-aħwa Vassallo ilhom jaħdmu l-għelieqi in kiwstjoni għal tlieta u sittin sena (63). Mistoqsi meta beda l-bini fl-art in kwistjoni l-ewwel wieġeb '*m'ilux tletin sena naħseb?'* u mbagħaq qal '*Ħa*

[7] Fol. 28 *et seq.*
[8] Fol. 321 *et seq.*
[9] Fol. 332 *et seq.*
[10] Fol. 32.
[11] Fol. 221 *et seq.*

ngħid ħamsa u għoxrin (25) biex ma nesaġerax'. Mistoqsi jekk qatt rax lir-rikorrenti fl-art mertu tal-kawża odjerna wieġeb li *'ma jidirlix li rajtha; ma niftakarx'* iżda jgħid li *'ir-raġel tagħha kien jiġi'.* Xehed ukoll[12] li l-intimati Vassallo kienu minn dejjem jaħdmu l-art u jrabbu xi annimali ukoll, fosthom baqar, ħnieżer u tiġieġ. Jgħid li Adrian Busietta, ir-raġel tal-appellata ma baqax jaċċetta l-kera għax riedha lura. Sostanzjalment dan kollu ġie kkonfermat ukoll minn ħuħ Paolo Borg.[13]

- L-appellant Victor Vassallo da parti tiegħu xehed[14] li:

  > *'Il-familja Vassallo hekk trabbiet u għexet fir-razzett illi jinsab fuq l-art hawn fuq imsemmija. Aħna konna minn dejjem ngħixu u naħdmu r-raba' full time u nrabbu ukoll l-annimali fosthom baqar, tiġieġ, fniek, majjali u anké dundjan – Dan il-familja tas-sinjura Eileen Busietta jafuħ sew.'*

- Dan ġie kkonfermat ukoll minn ħuħ, l-appellant Charles Vassallo,[15] għalkemm in kontro-eżami Victor Vassallo ikkonferma li **dak iż-żmien ma kienx hemm l-ammont ta' tiġieġ li hemm illum**.[16]

- Meta Victor Vassallo xehed in kontro-eżami fl-2016[17] spjega li l-appellata kienet taf li sar żvilupp fuq l-art in kwistjoni. Mistoqsi dan meta kien wieġeb *'ma niftakarx eżatt; imma ilu madwar 15-il sena forsi?'.* Spjega li meta huwa kien mar joffrilha l-qbiela, wara li hija kienet waqfet taċċetta l-istess, hija qaltlu *'intom hemmhekk kontu bnejtu jiġifieri.'* **Jgħid ukoll li oriġinarjament l-unika struttura fuq l-art in kwistjoni kienet ir-razzett iżda eventwalment inbena *manure shed* u *'shed fejn inrabbi t-tiġieġ'.* Din tal-aħħar inbniet bejn wieħed u ieħor fl-1989 -1990. L-appellata kienet waqfet taċċetta l-kera żmien qabel.** Mistoqsi jikkonferma li qatt ma tatu permess biex itella' dawn l-istrutturi wieġeb li le u żied:

  > ***'Bħala permess qatt ma tatni għalkemm aħna bħala qbiela speċi għandna qbiela ta' farmland u qatt ma mort ngħidilha speċi jekk hu ħa nagħmel kaboċċi, pastard, tiġieġ jew majjali'***[18]

- Skont dokument ta' reġistrazzjoni tal-**1988** fi ħdan il-Ministeru għar-Riżorsi u Affarijiet Rurali, *'the applicant / producer did have a yearly production of **14,400 broiler hens** ... this producer has, PM187 has a valid licence to keep*

---

[12] Fol. 351 *et seq.*
[13] Fol. 363 *et seq.*
[14] Fol.171 *et seq.*
[15] Fol. 186 *et seq.*
[16] Fol. 246.
[17] Fol. 239 *et seq.*
[18] Fol. 245 – 246.

broilersand 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-Baħar.'[19]

- L-appellant Victor Vassallo xehed[20] li żmien wara kien inħareġ avviż mid-Dipartiment tal-Agrikoltura jidderiġi lill-bdiewa kollha li jrabbu l-annimali sabiex jinstallaw *manure clamp.* Jgħid ukoll li l-passaġġ għall-*manure clamp* kellu jkun magħmul bil-konkos sabiex il-ħmieġ tal-annimali ma jinżilx fil-ħamrija. Għal dan ix-xogħol kienu ntitolati għal għajnuna finanzjarja mill-Unjoni Ewropea. Victor Vassallo jgħid li avża lir-rikorrenti kemm personalment kif ukoll bil-miktub dwar l-iżvilupp li kien se japplika għalih. Sussegwentement, tramite l-Perit tiegħu saret l-applikazzjoni għall-permess relattiv lill-MEPA, liema permess inħareġ fil-21 ta' Diċembru 2011.

- L-istess perit, ossija l-Perit Philip Mifsud, xehed[21] li ma jafx x'ġara qabel l-2008, meta avviċinah Victor Vassallo, iżda minn riċerka li għamel irriżulta li fis-sit in kwistjoni '*kien hemm ħafna bini antik qabel 1994, anzi kienu jidhru anké fin-1967, u mbagħad kien hemm ir-razzett fejn kienu jrabbu – kienu attwalment 'broilers' jgħidulhom.'*

- Permezz ta' deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 15 t'Ottubru 2013, ġie miċħud l-appell tar-rikorrenti mill-*full development permission* maħruġ mill-MEPA fil-21 ta' Diċembru 2011 sabiex l-intimati jagħmlu '*Improvements to an existing broiler farm, mainly by introducing Waste Mananagement facilities, Application includes the sanctioning of part 1992 additions to the previously existing farm.'*[22]

- L-appellant Victor Vassallo kkonferma li fil-preżent huwa jrabbi biss tiġieġ. Mistoqsi jekk l-art tal-madwar tinħadimx wieġeb:

  '***Ehe mela ... minn kollox, skont, ta' l-istaġun ... hemm patata, tadam, jien naf? Minn kollox; qarabali, bettieh. Dawk l-affarijiet'***[23]

- Dan ikkonfermah ukoll Charles Vassallo li in kontro-eżami xehed li f' din l-art, minbarra t-trobbija tat-tiġieġ, issir ukoll agrikoltura:

  '***Aħna nieħdu ħsieb l-agrikoltura. Ngħixu minn hemm u nieħdu ħsiebha kemm nistgħu.'***[24]

---

[19] Fol. 100.
[20] Fol. 171 *et seq.*
[21] Fol. 203 *et seq.*
[22] Fol. 102 *et seq.*
[23] Fol. 249.
[24] Fol. 281.

- Il-membri tekniċi l-perit Elena Borg Costanzi u s-sur Anthony Borg *inter alia* irrelataw li:

  '... il-kostruzzjoni għat-trobbija tal-broilers ... tibqa' sejra għal ġo proprjetà ta' terzi. Il-broiler house in kwistjoni u l-art ta' madwarha qegħdin f'idejn l-intimati aħwa Vassallo ... ***L-art fuq iż-żewġ naħat tal-broiler house hija miżrugħa patata u ful*** *...*'[25]

13. Minn dan din il-Qorti hija sodisfatta li l-appellanti kienu oriġinarjament jużaw l-art in kwisjtoni prinċipalment għall-agrikoltura għalkemm kienu jrabbu ukoll xi annimali. Skont il-ktieb tal-kera, l-art kienet mikrija bħala '*farmland*'. Jidher iżda li maż-żmien l-appellant Victor Vassallo beda jrabbi numru sostanzjali ta' tiġieġ tant li rreġistra din l-attività mad-Dipartiment tal-Agrikoltura. L-aħħar irċevuta tal-qbiela li tinsab in atti tirrisali għall-1982.[26] Skont l-appellant Victor Vassallo, Adrian Busietta, ir-raġel tal-appellata, ried l-art lura u ma baqax jaċċetta l-qbiela u għalhekk l-ammont dovut beda jiġi depożitat il-Qorti.

14. Oriġinarjament fuq l-art in kwistjoni kien hemm mibnija biss *farmhouse*, iżda maż-żmien l-intimati żiedu strutturi oħra[27] fosthom il-*broiler house* għat-trobbija tat-tiġieġ li nbniet madwar is-snin tmenin. Skont l-ittra tal-15 ta' Jannar, 2009 tat-Taqsima ta' Regolament Veterinarju Konservazzjoni u Kontroll tas-Sajd, fl-1988 kien hemm reġistrat produzzjoni annwali ta' 14,400 *broiler hens*. Tiġieġ li jitrabbew għal-laħam. Fl-istess ittra jingħad li f'dan il-każ partikolari, "*This producer PBM 187 has a valid license 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-Baħar*".[28] Eventwalment, id-Dipartiment tal-Agrikoltura kien idderiġa lill-appellanti li kien jeħtieġ li jibnu *manure clamp* u kien għalhekk li fit-3 ta' Diċembru 2008 l-appellant Victor Vassallo talab lill-MEPA sabiex jinħareġ *development permit* għal '*improvements to an existing broiler farm, mainly by introducing waste management facilities. Application includes sanctioning of post 1992 additions to the previously existing farm.*'[29] Jgħid lill-appellata infurmaha b'dan minn qabel. Il-permess ta' żvilupp ħareġ fil-21 ta' Diċembru 2011 u l-appellata appellat. Appell li kien miċħud. L-appellata tinsisti li sal-2005 /2006 meta l-appellant Victor Vassallo mar ikellimha dwar il-permessi għall-iżvilupp li kien se japplika għalihom, hija ma kinitx taf bl-eżistenza tal-isttrutturi mibnija mill-appellanti fuq l-art in kwestjoni. L-appellant Victor Vassallo ikkonferma li kien bena l-*broiler house* mingħajr ma talab il-kunsens tal-appellata

---

[25] Fol. 292.
[26] Fol. 178.
[27] Fol. 122.
[28] Fol. 100.
[29] Fol. 77 *et seq* u 102 *et seq*. u 205 *et seq*.

għaliex. Pero' jsostni li ma kellux għalfejn jitlobha permess la darba l-art kienet imwellija lilu bħala *farmland.*

15. Il-qorti hi tal-fehma li ma ngħatawx raġunijiet li jistgħu jikkonvinċuha li l-Bord kellu jasal għall-konklużjoni li sid il-kera kienet taf bl-iżvilupp li sar u li b'xi mod tat il-kunsens tagħha għalih u għall-użu li beda jsir minn parti mir-raba'. Anzi mill-atti hu evidenti li hekk kif saret taf b'dak li sar, oġġezzjonat.

16. Hu fatt li rriżulta li fir-razzett kienu jitrabbew xi annimali. Mhux magħruf kemm u minn meta bdiet dik l-attivita. B'daqshekk ma jfissirx li l-kirja kienet ta' fond urban u li kienet waħda kummerċjali. Meta tikkunsidra d-daqs tal-art meta paragunat mar-razzett fejn kienu jitrabbew xi annimali, hu evidenti li l-għan prinċipali tal-kirja kienet dik għall-koltivazzjoni ta' prodott agrikolu. Jirriżulta wkoll li f'xi żmien, mhux magħruf minn meta, fl-irċevuta tal-kera beda jinkiteb li l-kirja hi ta' *farmland*.[30] Pero' b'daqshekk ma jfissirx li sid il-kera tat lill-inkwilin *carte blanche* sabiex jagħmel żvilupp fir-raba'. Il-qorti fehmet li r-raba' ilha snin twal mikrija u dejjem intużat għall-koltivazzjoni tal-prodott agrikoltura, sakemm Vassallo ddeċidew li parti mhux żgħira minnha ma jibqgħux jużawha bħala raba' iżda biex fuqha jrabbu t-tiġieġ. Inoltre, l-appellanti lanqas ma ressqu prova fis-sens li sa minn qabel sar l-iżvilupp, dik il-parti tal-art ma kinitx tajba sabiex tintuża għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli.

17. Fis-snin tmenin is-sitwazzjoni nbidlet radikalment billi l-attivita' prinċipali tidher li saret dik tat-trobbija tat-tiġieġ. Id-daqs tal-istrutturi u l-kwantita' ta' tiġieġ li jistgħu jitrabbew, jagħtu lill-qorti x'tifhem li għaddejja attivita' industrijali. F'art li suppost qegħda tintuża bħala raba' skont id-definizzjoni tal-Kap. 199.

18. L-intimati lanqas m'għandhom raġun jikkontendu li kienet l-għażla tal-appellata li ma żżurx l-art. Dak il-fatt ma jippreġudikax il-jeddijiet tagħha bħala sid li wara li ssir taf bl-attivita' l-ġdida, toġġezzjona.

19. Lanqas ma jimmilita favur l-appellanti l-fatt li, minn mindu skopriet dwar l-iżvilupp in kwestjoni, l-appellanti ħalliet trapass ta' ċirca tlett snin biex għamlet l-ewwel oġġezzjoni tagħha *tramite* rappreżentazzjonijiet mal-MEPA. Dak il-fatt ma jissarrafx f'xi kunsens taċitu ta' sid il-kera jew rinunzja għall-jeddijiet tagħha.

> *(3) Kif drabi ohra rilevat "ix-xjenza u l-pacenzja tal-lokatur ma tfissirx ratifika jew adezjoni" (**Kollez. Vol. XLI P I p 29**). Kif issokta jigi osservat "minn din is-sentenza infatti l-Qorti tirraviza konsiderazzjonijiet li jikkonfortaw it-tezi tar-rikorrenti appellata, ghaliex fil-kaz taht ezami non si tratta ta' kambjament parzjali*

[30] Fol. 176 *et seq*.

*taddestinazzjoni, imma addirittura ta' l-iznaturar tal-kirja u ta' l-iskop li ghalih il-fond gie mikri lill-appellant". **("Luigia sive Giga Schembri -vs- Joseph Sultana"**, Appell, 29 ta' Jannar 1999). B' ugwal forza rafforzata l-istess jista' jinghad f' dan il-kaz;*

(4) Is-semplici tollerenza jew anke ix-xjenza jew inerzja ma jikkostitwux ghalhekk biss akkwiexxenza tat-tibdil tal-fatt tad-destinazzjoni maghmula arbitrarjament mill-appellanti kerrej f' kuntrast mal-patt kontrattwali;[31]

20. L-appellanti jilmentaw ukoll dwar dik il-parti tad-deċiżjoni appellata fejn ingħad li '*huwa diffiċli tikkontempla kif l-intimati jistgħu qatt jirritornaw l-art fi stat tajjeb'*. Skonthom il-Bord ma kkunsidrax il-fatt li l-medda tal-konkrit tista' faċilment tinqala' u li ma sar l-ebda tħaffir fuq is-sit ħlief għal dak relatat maċ-*cesspit* b'daqs ta' ċirka sitt piedi, liema żvilupp huwa marbut mal-attività ta' trobbija tal-annimali li kienet ilha żmien titwettaq fir-raba' tal-familja Vassallo. Jinsistu li skont ir-rapport tal-membri tekniċi, lanqas ma ġiet ostakolata n-nixxiegħa ta' ilma naturali għaddejja mill-art in kwestjoni.

21. L-artikolu 4 tal-Kap. 199 jipprovdi li:

"4.(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors ...

(2) Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kerajipprova li –

...

*(f) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', naqas li jwettaq dak l-obbligu jew **abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara, ħlief ħsara ta' importanza żgħira,** f'xi siġar tal-frott fir-raba'."*

22. Il-ġurisprudenza tgħallem:

'... 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 ilkunsens 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.

---

[31] ***Cachia Carmela Vs Mifsud Bonnici Mario,*** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta' Novembru 2005

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).

...

L-affermazzjoni rikorrenti f'bosta mid-decizjonijiet ezaminati hi dik li meta l-haga fl-assjem taghha tibqa' impjegata skond id-destinazzjoni taghha u t-tibdil li jkun sar ma jiznaturax id-destinazzjoni tal-fond ma ghandux ikun hemm ir-rigur tas-sanzjoni tal-ligi.' [32]

23. Huwa pależi li l-użu li qiegħed preżentenment isir mill-art in kwistjoni ma jirrispekkjax l-imsemmija kriterji. Id-destinazzjoni tal-fond inbidlet radikalment minn dik oriġinali u fuha l-appellanti għamlu żvilupp estensiv sabiex mis-snin tmenin sallum takkomoda *broiler farm* għat-trobbija ta' 14,000 tiġieġa. L-imsemmi żvilipp jinkludi *cesspit* mibnija bil-*concrete u bricks, manure clamp* ukoll fuq bażi tal-*concrete* bil-ħitan tal-*bricks*, *rainwater tank,* u *hatchery* ta' qies massiċċ mibnija fuq *platform* tal-*concrete*. Dik li l-qorti fehmet li kienet raba' tpoġġa fuqha platform tal-concrete u nbniet struttura tal-ġebel kbira fuqha. Dan apparti strutturi oħra. Żvilupp li mhux faċilment li jitneħħa. Bl-inġenji li jeżistu llum il-ġurnata l-maġġior parti ta' dak li jinbena jista' jitneħħa. Pero' dan ifisser spejjeż u inkonvenjent għal sid il-kera meta tikkunsidra l-kobor tal-iżvilupp li sar f'dan il-każ. Dan ma kienx każ fejn l-inkwilin bena daqsxejn ta' kamra fejn iżomm l-għodda, imma strutturi tal-konkos kbar għall-intrapriża kummercjali li l-inkwilin iddeċieda li għandu jagħmel fuq art li suppost qegħda tintuża bħala raba' skont id-definizzjoni li hemm f'Kap. 199. Żvilupp u xogħlijiet li żgur li ma kellhom bżonn li jsiru sabiex l-inkwilini ikunu jistgħu jgawdu aħjar ir-raba' li jikru mingħand l-appellata.

24. L-aggravju hu miċħud.

25. Permezz tat-**tielet aggravju** l-appellanti jikkontendu li s-sentenza hi żbaljata inkwantu tapplika d-definizzjoni ta' raba' *a tenur* tal-artikolu 2 tal-Kap. 199 strettament mingħajr ma ġie kkunsidrat: (i) dak li kien effettivament miftiehem bejn l-antenati tal-partijiet jew li kien hemm qbil li l-art tintiża ukoll għat-trobbija tal-annimali u (ii) l-art imqabbla lill-appellanti għadha sallum tintuża għal skopijiet agrikoli kif konfermat mill-periti membri tal-Bord.

---

[32] ***Mercieca Paul Aic Vs Debono Rosa Et,*** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-10 t'April 2003.

26. In vista tal-kunsiderazzjonijiet li din il-Qorti diġa' għamlet fl-aggravju preċedenti, din il-Qorti ftit għandha xi żżid. Għall-qorti hu evidenti li l-għan prinċipali tal-kirja **kienet għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli**. It-trobbija ta' annimali ġewwa r-razzett, meta tqies ukoll id-daqs tiegħu, kien sekondarju meta paragunat mar-raba' li jirriżulta li hi saqwija. Sitwazzjoni li jirriżulta li ma baqgħetx hekk meta fis-snin tmenin inbnew zewġ binjiet għat-trobbija tat-tiġieġ.

27. Hu minnu li l-membri tekniċi relataw li l-art fuq iż-żewġ naħat tal-*broiler house* hi miżrugħa patata u ful,[33] pero' dak il-fatt mhuwiex biżżejjed biex jikkonvinċi lil din il-qorti li l-Bord kellu bilfors jikkonkludi li l-koltivazzjoni ta' prodott agrikolu baqgħet l-attivita' predominanti.

28. In sostenn ta' dan l-aggravju l-appellant għamlu riferenza għas-sentenza ***Thomas Cauchi et vs Philip Zammit et*** tat-3 ta' Ġunju, 2016. Iċ-ċirkostanzi huma differenti kif inhu evidenti mill-estratt li l-appellanti ċċitaw mis-sentenza.

29. Dan l-aggravju hu miċħud ukoll.

Għal dawn il-motivi il-Qorti tiċħad l-appell, bl-ispejjeż kontra l-appellanti. It-terminu mogħti mill-Bord igħaddi mil-lum.

Anthony Ellul.

[33] Fol. 291.