

Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul
Appell numru: 3/2006/1

Camcas Limited (C11934) (appellanti)

Vs

Michael Farrugia (appellat)

30 ta' Lulju, 2019.

1. B'sentenza tas-16 ta' Mejju, 2018 il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' ċaħad it-talba tal-kumpannija attriċi sabiex terġa tieġu l-pussess ta' ċirka tleTTax-il tomna raba' imsejġha ta' Ġebelin u ta' Berwieq, Mqabba imqabbla għand il-konvenut bi ħlas ta' Lm14 fis-sena, l-aħħar kera tagħlaq fil-15 ta' Awissu, 2006.
2. Fl-1 ta' Frar, 2006 l-attriċi pprezentat il-kawża minħabba li:-
 - i. Teħtieġ ir-raba' sabiex tibni fuqha residenzi skont permess li ngħata lilha mill-Awtorita tal-Ippjanar;
 - ii. L-inkwilin uża r-raba' għal skopijiet differenti minn dik li għaliha r-raba' ngħatat lilu b'lokazzjoni u fiha għamel bini u xogħlijiet oħra mingħajr permess tas-sidien;
3. Bi tweġiba preżentata fit-2 ta' Ġunju, 2006 il-konvenuta wieġbet:

"1. Illi fl-ewwel lok is-soċjeta rikorrenti għandha tipprova illi hi l-proprietarja tar-raba' in kwistjoni.

2. Illi mingħajr preġudizzju, il-pretensjoni tar-rikorrenti hi infondata fil-fatt u fid-dritt u timmerita ċaħda bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

3. Illi r-raba' in kwistjoni hu protett billi jaqa' taħt il-provvedimenti tal-Artikolu 4(2)(b) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Illi bla preġudizzju għal dak ġa eċċepit, is-soċjeta rikorrenti naqset li tissostanzja dak minnha allegat fil-kawżali bażata fuq il-bżonn għall-

kostruzzjoni, billi ma pprezentatx mar-rikors il-permessi relattivi. Illi għalhekk ir-rikors huwa monk u proċeduralment irritwali.

5. Illi bla preġudizzju għall-fuq espost, mhux minnu li l-eċċipjent uża r-raba' għal skopijiet differenti minn dawk illi għalihom saret il-kirja. Anqas huwa minn li l-eċċipjent għamel fl-istess raba' xi kostruzzjonijiet jew xogħlijiet oħra bla permess tas-sidien.

6. Illi fir-raba' in kwistjoni hemm razzett illi minn dejjem – cioè mill-bidu tal-kirja – kien intiż u fil-fatt intuża biex fih jitrabbew l-annimali. Fuq l-istess razzett hemm il-permessi relattivi għat-trobbija tal-annimali, maħruġa mill-Gvern. Għal din ir-raġuni wkoll, il-kirja de quo hi protetta mhux biss taħt il-Kap. 199 imma anke taħt liġijiet speċjali oħra.

7. Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, in kwantu l-kirja tolqot ukoll ir-razzett li għandu fuq permessi, ma jidhirx illi dan il-Bord hu kompetenti biex jieħu konjizzjoni tar-rikors”.

4. Fis-sentenza l-Bord laqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u ikkonkluda li:

- i. Għalkemm l-attriċi ssostni li għandha permessi għall-iżvilupp tar-raba' oġġett tal-kawża, *"mid-dokumentazzjoni estensiva preżentata quddiem il-Bord, jirriżulta illi tali permessi, sa llum il-ġurnata għadhom ma inħarġux u għalhekk ma hemmx permessi ta' bini approvati fuq l-art meritu tal-kawża odjerna”.*
- ii. Ir-raba' hi saqwi u għaldaqstant għandha titqies bħala art protetta a tenur tal-artikolu 4(2)(b) tal-Kap. 199.
- iii. Ix-xogħlijiet u kostruzzjonijiet li saru kienu titjib u miljoramenti għax-xogħol illi l-konvenut kien ilu jagħmel fir-raba' in kwistjoni għal iktar minn ħamsin sena *"... u kellhom relazzjoni diretta mal-użu li għaliha kienet imqabbla l-art meritu tal-kawża odjerna lill-antenati tiegħu, ossija l-iskopr agrikolu”.*

5. B'rikors preżentat fl-1 ta' Ġunju, 2018 l-attriċi appellat mis-sentenza. Fir-rikors tal-appell hemm tlett aggravji li jittrattaw:

- i. **L-ewwel aggravju** – l-eżistenza tal-permessi;
- ii. **It-tieni aggravju** – raba' saqwi;
- iii. **It-tielet aggravju** – tibdil mhux permess fir-raba';

6. Il-konvenut wieġeb u ta r-raġunijiet għalfejn din il-qorti għandha tiċhad l-appell.
7. Il-qorti semgħet it-trattazzjoni u qrat l-atti.
8. **L-ewwel aggravju – ir-rikorrenti għandha l-permessi ta' żvilupp sabiex tibni fuq ir-raba' oġġett tal-kawża.**

8.1 L-attriċi tilmenta li l-Bord wettaq apprezzament ħażin tal-provi għaliex għandha permessi ta' żvilupp, "... li jinsabu soġġetti għall-appell quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar".

8.2 Permezz ta' nota preżentata fis-16 ta' Diċembru, 2010 l-attriċi ppreżentat għaxar permessi ta' żvilupp, li minnhom sebgħa huma *outline development permit* (PA1316/10; PA1318/10; PA1321/10; PA1136/10; PA1317/10; PA1314/10 u PA1315/10). Għall-finijiet tal-artikolu 4(2)(b) tal-Kap. 199, *outline development permit* ma jgħoddx. Waħda mill-kundizzjonijiet ta' dak it-tip ta' permess hi li ma jsirx żvilupp qabel jinħareġ permess ta' żvilupp. Fl-atti mhemmx prova li wara intalab u nħareġ *full development permit*. Il-prova li hemm li b'sentenza ta' din il-qorti, deċiżjonijiet tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar kienu ġew revokati u l-atti intbagħatu lura quddiem it-Tribunal sabiex jerġa jqies u jiddeċiedi dwar l-appelli li ppropona l-konvenuta.

8.3 Fir-rigward ta' tlett permessi ta' żvilupp (PA1323/10; PA1320/10; u PA1322/10) hemm appelli pendenti quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. Dan wara sentenza ta' din il-qorti li rrevokat id-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u bagħtet l-atti lura sabiex jerġa jiddeċiedi l-każ. Għalhekk il-kwistjoni għadha mhijiex magħluqa.

8.4 Għaldaqstant, l-ewwel aggravju hu miċħud.

9. It-tieni aggravju – raba' saqwi.

9.1 Dan l-aggravju jikkonċerna l-kwistjoni dwar jekk ir-raba' hijiex bagħli jew saqwi. Strettament din il-materja ma kinitx rilevanti in vista ta' dak li ntqal fir-rigward tal-ewwel aggravju. Madankollu, kien hemm eċċezzjoni ad hoc li titratta dan l-aspett u li fis-sentenza l-Bord ċaħad.

9.2 Skont ma xehed il-konvenut, fis-snin disgħajn kien ħaffer *borehole* fid-dar tiegħu minn fejn itella' l-ilma. Spjega li:-

"ir-raba' li fuqu għandna l-kawża hu saqwi u għie registrat hekk mad-Dipartiment kemm fil-ktieb tar-raba' kif ukoll għie mniżżel hekk fiċ-ċensiment.... Kif urejt lill-membri tal-Bord waqt l-aċċess jiena għandi bjar kbar taħt id-dar tiegħi, fil-proprjeta tiegħi għandi borehole li minnha intella' l-ilma għar-raba' kollu li għandi fl-inħawi nkluz dak li fuqu għandi l-kawża"

9.3 Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenut argumenta:

"Bħala sfond nirriskontraw mill-materjal probatorju s-segweni elementi. Fl-affidavit tiegħu l-intimat jistqarr li 'r-raba' li fuqu għandna l-kawża hu saqwi u għie registrat hekk mad-Dipartiment kemm fil-ktieb tar-raba' kif ukoll għie mniżżel hekk fiċ-ċensiment. Ilu kunsidrat bħala saqwi għal aktar minn għoxrin sena'. Huwa ikkonfermat minn Victor Vella għad-Dipartiment tal-Agricoltura fl-ittra tiegħu datata 27 ta' Frar 2007 illi 'These lands (tal-Gebelin, limiti Mqabba) are registered as irrigated land'. Ara wkoll biljett tar-raba', li flimkien mad-dokumenti l-oħra jinsabu esebiti. Tali hu determinat ukoll minn dokumenti oħra. Hekk per eżempju, fil-Waste Management Plan ta' Mejju 2005 redatt mill-konsulent Godfrey Camilleri jingħad li 'these are irrigated because here under the farmhouse he has a huge water reservoir which was built many years ago with a system known as troll and is architecturally stron and impressive'. Barra minn dan hemm borehole li tħaffret fid-disgħinijiet u debitament registrata (ara Dok. MF18 u l-affidavit tal-intimat). Għalkemm din tinsab fir-raba' proprjeta tal-intimat hi servjenti wkoll għar-raba' mqabbel, ogġett tal-kawża".

9.4 Hemm ġurisprudenza fis-sens li biex jiġi determinat jekk raba' hijiex bagħli jew saqwi, **il-mument rilevanti hu ż-żmien meta saret il-kirja** (b'mod partikolari ara sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża **Catherine Ebejer vs Maria Antonia Sciberras** tas-26 ta' Marzu 1996). Ġurisprudenza li l-Bord ma qal xejn dwarha minkejja li l-attriċi rreferiet għaliha fin-nota ta' sottomissjonijiet (fol. 387). Kif tajjeb osservat l-attriċi, is-sentenza **GioMaria Attard et vs Ganni Mercieca** tad-9 ta' Jannar 1984 tal-Qorti

tal-Appell li rrefera għaliha l-konvenut, m'għandha x'taqsam xejn mal-mument rilevanti biex jiġi determinat jekk il-kirja hijiex ta' raba' bagħli jew saqwi. Pero' dik is-sentenza hi rilevanti għal finijiet ta' definizzjoni ta' raba' saqwi.

9.5 Pero fis-sentenzi **George Galea et vs Antonio Xuereb** tas-16 ta' Jannar 1984 u **Adelina Vassallo proprio et nomine vs Toni Pace et** tal-24 ta' Ottubru 1984, il-Qorti tal-Appell osservat: "***l-importanti li dakinhar l-intimat kellu sistema fissa u permanenti ta' irrigazzjoni tal-għalqa u anke sorsi tal-ilma biżżejjed biex tinżamm imsaqqa s-sena kollha***". Il-qorti tagħti x'tifhem li kienet qegħda tirreferi għall-preżent. Fil-fatt osservat:

*"Dak li hu importanti hu li tkun teżisti sistema ta' irrigazzjoni u provvista ta' ilma permanenti suffiċjenti biex fi kwalunkwe żmien l-għalqa tissaqqa regolarment indipendentement mit-toroq. Għal dan il-fini hu irrilevanti wkoll jekk, per eżempju, l-ispiera hiex fl-istess għalqa jew f'oħra viċina jew f'oħra fil-bogħod. **Dak li l-Qorti għandha tara hu jekk l-għalqa in kwistjoni kienet x'kienet fil-passat, anke jekk kienet deżert, illum hiex approvduta b'ilma biżżejjed u b'sistema ta' irrigazzjoni permanenti suffiċjenti biex tista' tinżamm msaqqija s-sena kollha**".*

9.6 Il-liġi ma tagħmilx distinzjoni dwar jekk ir-raba' kinitx saqwi fid-data tal-kirja oriġinali jew saritx saqwi f'xi żmien matul it-tigdid tal-kirja li sseħħ bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199. Dan ma kienx każ fejn per eżempju l-inkwilin irrenda r-raba' saqwi wara li kienet preżentata l-kawża, f'liema ċirkostanza l-konkluzjoni kienet tkun differenti.

9.7 Il-provi kollha jindikaw li fid-data tal-akkwist tal-art mill-attriċi, ir-raba' kienet ilha saqwi. Il-Qorti ma taqbilx ma dak li qalet il-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza **Ebejer vs Sciberras** li meta inkwilin waqt il-kirja jirrendi raba' bagħli f'waħda saqwi, ikun biddel d-destinazzjoni tar-raba'. Irrispettivament jekk ir-raba' hijiex bagħli jew saqwi, id-destinazzjoni tibqa' dik tal-koltivazzjoni tal-prodott agrikolu. Raba' saqwi tfigħer art iktar koltivabbli minn raba' bagħli, għaliex tista' tiġi koltivata s-sena kollha. Hu ovvjw li bidwi tal-affari tiegħu u biezel ser jagħmel ħiltu sabiex jirrendi r-raba' iktar produttiva ta' prodotti agrikoli. Il-fatt li l-inkwilin ifittex mezzi

sabiex jagħmel ir-raba' tagħti iktar prodott mhux ta' ebda preġudizzju għas-sid, għaladarba r-raba' ser tibqa' tintuża għall-kultivazzjoni tal-prodott agrikolu. Dan iktar u iktar meta mhemm l-ebda prova li waħda mill-kundizzjonijiet tal-kirja li mpona sid il-kera kienet li r-raba' tibqa' baġli. Għalhekk m'għandux ikun li l-qorti li timponi kundizzjoni simili li ma tirriżultax li kienet waħda mill-kundizzjonijiet imposti meta r-raba' inkriet.

9.8 Ladarba r-raba' hi saqwi, l-attriċi ma tistax tibbaża talba għar-ripreża fuq l-artikolu 4(2)(b) tal-Kap. 199.

9.9 Għaldaqstant, tiċċad it-tieni aggravju.

10. **It-tielet aggravju – tibdil li sar fir-raba' mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera.**

10.1 L-attriċi argumentat li l-ebda kunsens ma ngħata sabiex ir-raba' tintuża għat-trobbija tal-annimali.

10.2 Fir-rikors promotur, l-attriċi lmentat li:

*"Illi inoltre l-istess intimat iddekada mill-kirja lilu tal-istess raba' billi **uża l-istess raba' għal skopijiet differenti minn dik għal liema l-istess giet lilu mikrija u għamel fiha kostruzzjonijiet u xogħlijiet oħra fl-istess raba' mingħajr il-permess tas-sidien**".*

10.3 Mill-provi li ressaq il-konvenut u mhux kontradetti (ara affidavit tal-konvenut, huñ Joseph Farrugia, Francis Farrugia u Felic Mifsud), irriżulta li l-immobbli oġġett tal-kawża kien jintuża għall-kultivazzjoni ta' prodott agrikolu u wkoll għat-trobbija ta' bhejjem. Inizjalment il-bhejjem kienu jinżammu f'razzett, u wara kellhom jiġu trasferiti għall-maqjel minħabba l-kundizzjoni hażina tar-razzett. Il-preżenza ta' razzett antik hi fiha nnifisha prova li tikkorabora l-verżjoni tal-konvenut. L-istess fir-rigward tal-maqjel. Il-perit tekniċi tal-Bord qalu:

"Inoltre r-ritratti Dok. MF1 sa MF6 annessi mal-affidavit tal-intimat (Dok. JB1 a fol. 18 sa 48 tal-volum N.3 tal-proċess), juru illi r-razzett il-qadim kien jintuża għall-annimali billi jidhru l-imqajjel u kmamar fuq kienu jitpoġġew. Dan ikompli jikkonferma illi dina l-attività ilha għaddejja f'dina r-raba'".

10.4 Għal dak li jirrigwarda kostruzzjoni, il-konvenut xehed li dak kollu li sar fir-raba' kien bil-kunsens tal-prokuratur tas-sidien u li dak iż-żmien ma kinitx l-attriċi. Prova li ma gietx kontradetta. L-attriċi xtrat l-immobbli oġġett tal-kawża permezz ta' kuntratt tal-11 ta' Marzu, 2005. Hu veru li fil-kuntratt tal-akkwist jingħad li l-vendituri qatt ma taw il-permess tagħhom sabiex isir żvilupp jew kostruzzjoni, iżda l-uniku xhieda hi dik tal-konvenut. Mhemmx prova li l-kostruzzjoni saret wara li akkwistat l-attriċi. F'dan ir-rigward huma ferm rilevanti r-ritratti meħuda mill-ajru għas-snin differenti qabel xtrat l-attriċi (ara fol. 35-37). Inoltre fir-ritratt tal-1957 (fol. 41) jidher diġa' l-bini li kien iservi bħala maqjel. L-indikazzjoni hi li dak li sar kien ħafna snin qabel xtrat l-attriċi.

10.5 Hu minnu li mill-atti jirrizulta li fis-sena 2004 il-konvenut applika sabiex isiru *"alterations and extension to existing cow shed and proposed construction of concrete roof over existing cow shed and proposed manure clamp to comply with LN343/200 and 139/2002"*. Permess li nħareġ fit-23 ta' Settembru, 2008 sabiex isir biss *'manure clamp'*, fi żmien meta l-attriċi kienet diġa' saret sid tar-raba'. Il-qorti hi tal-fehma li l-bini ta' *manure clamp*, jekk sar, mhijiex alterazzjoni daqstant rilevanti li għandha twassal għall-konkluzjoni li kien hemm ksur ta' kondizzjoni tant gravi li għandha twassal għas-sanzjoni estrema ta' żgumbrament. Hu evidenti li l-konvenut kellu bilfors jagħmel dik l-istruttura sabiex ikun konformi mal-liġi. Għaldaqstant l-istruttura hi meħtieġa sabiex l-inkwilin ikompli jgawdi dik il-parti tal-fond fejn irabbi l-bhejjem. Struttura li faċilment tista' titneħħa meta tispicċa l-kirja. Inoltre, b'dak l-iżvilupp mhux ser ikun inbidel id-destinazzjoni tal-fond. F'kull każ mill-provi ma rrizultax li l-konvenut bena l-istruttura li minnha qiegħda tilmenta l-attriċi. Raġuni oħra għalfejn ifalli l-ilment tal-attriċi.

10.6 Fir-rikors tal-appell, l-attriċi ilmentat li "... *ir-raba' ġie mikri bħala raba' baġħli u mhux bħala raba' saqwi*". Fir-rikors promotur mhemmx ilment f'dan ir-rigward. Skont ittra datata 5 ta' Mejju 2004 li d-Dipartiment tal-Agricoltura baġħat lid-difensur tal-attriċi, "*Skont ir-records tagħna, qabel it-12 ta' Awissu 2002, ir-raba' imsemmi kien reġistrat bħala baġħli. Fit-30 ta' Settembru 2002 wara spezzjoni fuq il-post ġie rreġistrat bħala saqwi minn borehole mhix reġistrata*". Il-fatt li l-bidwi għandu sors ta' ilma minn immobbli ieħor tiegħu li jinsab fi proprjeta tiegħu u jagħmel użu minnu sabiex isaqqi r-raba' mikrija, ma jfissirx li kiser xi kundizzjoni tal-kirja. L-ilma hu essenzjali għal kull bidwi sabiex jikkoltiva r-raba' bl-aħjar mod li jista' jagħtih prodott is-sena kollu u li jkun ta' kwalita. L-inkwilin ma kellux bżonn jitlob il-permess ta' sid il-kera sabiex ikollu ilma s-sena kollha għat-tisqija tar-raba'.

10.7 Għaldaqstant, tiċħad it-tielet aggravju.

Għal dawn il-motivi sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.