MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Appell Inferjuri Numru: 6/2009/2 LM

Villa Fermaux Limited (C 23337) u Dernise Farm Limited (C 25798)
(l-appellati)

vs.

Carmelo u Mary konjuġi Schembri
(l-appellanti)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati, hawnhekk "l-appellanti", **Carmelo u Mary konjuġi Schembri**, minn sentenza mogħtija fit-22 ta' Frar 2019 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), mill-Bord dwar il-Kontroll

tal-Kiri ta' Raba' (minn issa 'l quddiem "il-Bord"), li permezz tagħha l-Bord iddeċieda li:

> *"... jilqa' t-talba tas-soċjetajiet rikorrenti fuq kawżali waħda biss, u ċioé illi l-intimati naqsu milli jżommu fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', u konsegwentement qiegħed jilqa' t-talba tar-rikorrenti għat-terminazzjoni tal-kirja tar-raba' de quo u għall-fini ta' żgumbrament tal-intimati jiffissa terminu qasir u perentorju ta' mitt (100) ġurnata mid-data ta' din is-sentenza. Spejjeż ta' din is-sentenza jinqasmu in kwantu għal żewġ terzi a karigu tas-soċjetajiet rikorrenti u terz għall-intimati."*

Fatti

2. Il-kwistjoni bejn il-partijiet ta fil-bidu tagħha meta s-soċjetajiet rikorrenti, hawnhekk "l-appellati", **Villa Fermaux Limited** u **Dernise Farm Limited** akkwistaw porzjon diviż ta' art tal-kejl ta' aktar minn sebgħin (70) tomna, fl-inħawi ta' Misraħ Strejnu, iż-Żejtun, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef tal-21 ta' Lulju, 2003. Parti minn dan ir-raba' kien ilu fil-pussess tal-familja tal-intimati għal diversi snin, b'titolu ta' qbiela, li titħallas b'lura fil-15 t'Awwissu ta' kull sena. Madwar sitt snin wara li din l-art ġiet akkwistata mis-soċjetajiet rikorrenti, dawn fetħu proċeduri ġudizzjarji li permezz tagħhom qegħdin jitolbu li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija art billi jiżgumbraw lill-intimati minnha.

Mertu

3. Permezz ta' rikors li tressaq fis-17 ta' Marzu, 2009, is-soċjetajiet rikorrenti, ppremettew li l-intimati kienu qegħdin jonqsu milli jonoraw l-obbligi tagħhom bħala inkwilini tar-raba' imsemmi, bi ksur ta' diversi dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Fost l-oħrajn intqal li l-għalqa tħalliet mill-intimati mhux maħduma u fi stat ta' abbandun għal aktar minn tnax-il xahar konsekuttivi fl-aħħar sentejn, u matul dan iż-żmien, l-intimati naqsu milli jsewwu u jżommu l-ħitan tal-għalqa fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, kif ukoll kisru kundizzjonijiet oħra tal-kirja billi bnew numru ta' strutturi illegali fuq l-istess art, u għamlu użu minn dan ir-raba' għal skopijiet ta' kaċċa u nsib. Intqal ukoll li r-rikorrenti jeħtieġu r-raba' inkwistjoni sabiex dan jinħadem minnhom għal perijodu ta' mhux anqas minn erba' snin li jibdew wara d-data tat-terminazzjoni. Fit-talbiet tagħhom lill-Bord, ir-rikorrenti talbu l-awtorizzazzjoni tal-Bord biex jirriprendu pussess tar-raba'. Talbu ukoll lill-Bord sabiex jillikwida l-kumpens li jista' jkun dovut lill-intimati *ai termini* tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. L-intimati min-naħa tagħhom wieġbu li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u li dawn għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż. Ġie eċċepit li r-rikorrenti kienu ilhom jippruvaw jiżgumbraw lill-intimati mill-art inkwistjoni, u l-art hija meħtieġa mir-rikorrenti għal skopijiet spekulattivi u mhux biex tinħadem għal skopijiet agrikoli.

5. Il-Bord sema’ diversi xhieda, fosthom lil Roderick Schembri, iben l-intimati, li qal li missieru, l-intimat, li miet waqt il-mori ta’ dawn il-proċeduri, kien bidwi *full-time,* u x-xhud dejjem kien jiftakar dan ir-raba’ fl-istat li hu llum. Żied jgħid li l-inkwiet għall-familja tiegħu beda meta r-rikorrenti akkwistaw l-art mertu ta’ dawn il-proċeduri. Il-Bord ħatar għadd ta’ esperti tekniċi sabiex jassistuh, partikolarment biex jirrelataw dwar l-istrutturi li hemm fuq dan ir-raba’ u d-data meta ġew mibnija.

6. Permezz ta’ deċiżjoni mogħtija fit-30 ta’ Settembru, 2015, il-Bord qal li jirriżulta li l-intimati għamlu użu mill-art għal skopijiet li mhumiex agrikoli, bnew dar residenzjali fuq l-art, u għamlu użu mill-art għal skopijiet rikreattivi. Il-Bord ikkonkluda li dan kollu jindika li l-intimati naqsu milli jħarsu l-kundizzjonijiet tal-kirja, u għalhekk ordna li l-intimati għandhom jiżgumbraw minn din l-art fi żmien tliet xhur, filwaqt li stabbilixxa wkoll li m’hemmx lok għall-ħlas ta’ kumpens lill-intimati.

7. L-intimati appellaw minn din id-deċiżjoni, u l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) kif diversament preseduta, f’deċiżjoni tas-17 ta’ Novembru, 2017, qalet li dan ir-raba’ kien ġie mqabbel għal skopijiet agrikoli, u huwa evidenti li f’dan ir-raba’ sar tħawwil ta’ siġar li jattira tajr tal-kaċċa. Madanakollu l-Qorti qieset ukoll li r-raba’ fil-parti l-kbira tiegħu baqa’ jiġi użat għal skopijiet agrikoli, u l-iżvilupp u l-bini ta’ strutturi li sar fuq l-art kien wieħed minimu meta mqabbel mad-daqs tal-art li tinħadem għal skopijiet agrikoli. Il-Qorti qieset ukoll li l-preżenza ta’ dura u siġar li jattiraw it-tajr fl-għalqa ma tfissirx li l-

intimati bidlu d-destinazzjoni aħħarija tal-art, għaliex jirriżulta li fil-parti kbira tagħha din l-art għadha tintuża għal skopijiet agrikoli. Il-Qorti qieset li r-ritratti ppreżentati mir-rikorrenti fil-proċeduri quddiem il-Bord, juru biss parti żgħira ħafna mill-art, u minn dak li ġie ppreżentat ma jistax jintqal li kien hemm bidla fid-destinazzjoni tal-kirja. Il-Qorti qieset ukoll li huwa evidenti li r-ritratti ttieħdu fis-sajf meta huwa normali li r-raba' jitħalla mingħajr żrigħ, u l-bini u l-istrutturi li hemm f'din l-art mhumiex għal skop residenzjali. Kien għalhekk, ikkonkludiet il-Qorti, li d-deċiżjoni tal-Bord kellha tiġi annullata, għaliex ir-rikorrenti ma seħħilhomx jippruvaw li din l-art qiegħda tintuża għal skopijiet ta' kaċċa jew villeġġatura.

Iżda din il-Qorti kif diversament preseduta stabbiliet ukoll li l-atti ta' dawn il-proċeduri kellhom jintbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex dan jiddeċiedi dwar il-kumplament tal-kawżali. Ir-raġunijiet għalfejn ir-rikorrenti talbu l-iżgumbrament tal-intimati minn din l-art huma li: (i) l-intimati naqsu milli jżommu l-ħitan tar-raba' fi stat tajjeb; (ii) l-intimati bnew strutturi illegali fuq din l-art; (iii) l-intimati ħallew ir-raba' fi stat ta' abbandun u żdingar; u (iv) ir-raba' qiegħed jintuża għal skopijiet ta' kaċċa u nsib. Effettivament bid-deċiżjoni mogħtija fis-17 ta' Novembru, 2017, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) ċaħdet ir-raba' kawżali tar-rikorrenti, jiġifieri dik dwar il-bidla fid-destinazzjoni tal-fond, iżda kienet għad trid tagħti deċiżjoni dwar l-ewwel tliet kawżali tar-rikorrenti.

8. Il-Bord fil-konsiderazzjonijiet tiegħu tal-provi, ra r-ritratti esebiti mid-diretturi tas-soċjetajiet rikorrenti Alex Mercieca u Joseph Baldacchino, li juru l-istat ta' parti mill-ħajt tas-sejjieħ li jservi biex jifred l-għelieqi, ritratti li juru għadd ta' strutturi fuq l-art, ritratti oħra li juru r-raba' inkwistjoni fi stat ta' abbandun b'vetturi mitluqin fuqu, u ritratti oħra li juru li dan ir-raba' mhux jinħadem. Il-Bord qies ukoll is-sottomissjonijiet bil-miktub u t-trattazzjoni orali li saret mill-avukati difensuri tal-partijiet. Il-Bord eżamina t-tliet kawżali li abbażi tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati mill-art inkwistjoni, u wasal għall-konklużjoni li l-ħitan tas-sejjieħ f'dan ir-raba' mhumiex qegħdin jinżammu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u konsegwentement l-intimati qegħdin jonqsu mill-obbligu tagħhom li jaġixxu ta' *bonus paterfamilias.*

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

9. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-22 ta' Frar, 2019, il-Bord iddeċieda li kellu jilqa' t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti fuq kawżali waħda biss, jiġifieri dik li l-intimati naqsu milli jżommu l-ħitan tar-raba' fi stat tajjeb, u konsegwentement laqa' t-talbiet tar-rikorrenti għat-terminazzjoni tal-kirja tar-raba', filwaqt li pprefiġġa terminu ta' mitt (100) jum mid-data ta' dik is-sentenza għall-iżgumbrament tal-intimati mir-raba'. Il-Bord iddeċieda wkoll li l-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jinqasmu kwantu għal żewġ terzi a

karigu tas-soċjetajiet rikorrenti u terz għall-intimati, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"F'din il-kawża **s-soċjetajiet rikorrenti jippremettu** illi matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa mertu tal-kawża (a) tħalliet ma tinħadimx għal mill-inqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju, u matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, (b) l-intimati naqsu milli jsewwu u jżommu fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba' u abitwalment naqsu li jħarsu l-kondizzjonijiet l-oħra tal-kirja u (ċ) huma għandhom bżonn ir-raba' għal skopijiet agrikoli. Konsegwentement huma **jitolbu** illi jkunu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-fond.*

***L-intimati eċċepew** illi (a) it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, (b) ir-rikorrenti ilhom jippruvaw jiżgumbraw lill-intimati, u (ċ) ir-rikorrenti inizjaw dawn il-proċeduri għal skopijiet kummerċjali.*

Provi

*Illi **r-rikorrenti xehdu** (a folio 26 tal-proċess):*

(a) Illi l-intimati bnew strutturi illegali fuq ir-raba' mqabbel lilhom, liema raba' ma nħadimx għal aktar minn tnax-il xahar konsekuttiv skont il-kalendarju stante li fl-aħħar snin intuża prinċipalment għad-delizzju tal-kaċċa u nsib, u mhux għal skopijiet agrikoli. Tħallew ukoll ħitan tas-sejjieħ imġarrfa u stat ta' abbandun u żdingar. Ir-rikorrenti ppreżentaw ritratti meħuda mir-rikorrenti fit-18 ta' Awwissu 2007.

(b) Illi ma kienx hemm permess sabiex isiru kostruzzjonijiet ta' strutturi fuq l-art mertu tal-kawża (kif jirriżulta mix-xhieda ta' Philip Sammut, a folio 35 tal-proċess).

*Illi fis-seduta tal-15 ta' Ġunju 2009 (a folio 53 tal-proċess), dan il-Bord ħatar **periti tekniċi** biex jassistuh. Illi l-Periti Tekniċi maħtura minn dan il-Bord irrelataw hekk dwar l-istrutturi (a folio 74 tal-proċess) 'minn dak li ġie kkonstatat u kkunsidrat hawn fuq, l-esponenti jikkonkludu li, barra mill-kamra tal-bidu nett, kull ma sar, sar mis-67 'l hawn, u, peress li l-intimati ma pproduċew ebda Dokument waqt l-Aċċess, li bih huma setgħu juru li l-bini li sar kien kopert b'xi permessi rikjesti, tali bini et mhux*

kopert mill-permessi rikjesti li għandhom jiġu maħruġa mill-Awtoritajiet Kompetenti, anzi jħossu li huwa doveruż da parti tagħhom li jirrilevaw illi s-satellite dish antenna, anke jekk skonnettjat, xorta jirrikjedi l-permess tal-MEPA, ħalli jkun jista' jingħadd bħala li huwa installat regolarment."

***Roderick Schembri**, a folio 104 tal-proċess, xehed li missieru l-intimat, li miet fil-mori tal-kawża, kien jieħu ħsieb ir-raba' in kwistjoni full-time. Illi huwa jaħdem l-għalqa fuq bażi part-time. Xehed illi ma nbidel xejn fuq l-art in kwistjoni minn meta din l-art inxtrat mir-rikorrenti mingħand is-sidien preċedenti.*

Roderick Schembri, a folio 109 tal-proċess, reġa' xehed illi huwa u missieru qatt ma kellhom problemi mas-sidien preċedenti għar-rikorrenti. Ippreżenta sentenza tal-Qorti tal-Appell (a folio 111 tal-proċess, dok. RS1).

***Il-Perit Edgar Caruana Montalto**, a fol. 124 tal-proċess għamel rapport fuq talba tas-soċjetà rikorrenti u għamel paragun tal-bini li kien hemm fl-1957 mal-bini li hemm illum, biex jiġi stabbilit meta nbnew il-binjiet. Huwa ġabar l-informazzjoni minn aerial photos mill-MEPA. Ir-rapport tiegħu qiegħed a folio 125 A.*

Punti saljenti kif jirriżultaw min-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti ppreżentaw ir-rikors tagħhom fuq erba' kawżali, li huma (i) li l-intimati naqsu milli jsewwu u jżommu fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba' mertu tal-kawża; (ii) illi l-intimati bnew fuq l-istess raba' strutturi illegali b'mod li kisru l-kondizzjonijiet tal-kirja; (iii) illi l-intimati ħallew ir-raba' mikri lilhom jaqa' fi stat ta' abbandun u żdingar; u (iv) illi l-intimati qed jużaw l-istess raba' għall-iskop prinċipali tal-kaċċa u tal-insib. Illi b'sentenza tas-17 ta' Novembru 2017, il-Qorti tal-Appell ċaħdet il-kawżali proposta mir-rikorrenti dwar il-bdil fid-destinazzjoni tal-kirja u bagħtet l-atti lura quddiem dan il-Bord sabiex jiddeċiedi dwar il-bqija tal-kawżali.

B'hekk il-kawżali li fuqhom irid jiddeċiedi dan il-Bord huma s-segwenti (i) li l-intimati naqsu milli jsewwu u jżommu fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba' mertu tal-kawża; Il-kawżali (ii) illi l-intimati bnew fuq l-istess raba' strutturi illegali b'mod li kisru l-kondizzjonijiet tal-kirja; Fir-rigward, ir-rikorrenti jissottomettu illi ma hemmx permess mill-awtoritajiet sabiex isiru strutturi fuq din l-għalqa, u l-kawżali (iii) illi l-intimati ħallew ir-raba' mikri lilhom jaqa' fi stat ta' abbandun u żdingar.

Illi huwa l-obbligu tal-kerrej li jagħmel użu mill-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, u illi l-intimati naqsu gravament fl-obbligu tagħhom li jagħmlu użu mir-raba' mikri lilhom bħala bonus paterfamilias, u li l-istrutturi li saru mill-intimati saru mingħajr il-kunsens tas-sidien, u għalhekk bi ksur tal-kundizzjoni tal-kirja. Jissottomettu illi s-sidien rikorrenti, jew l-awturi fit-titolu tagħhom, qatt ma taw il-kunsens tagħhom li jsiru dawn l-istrutturi. Jgħidu wkoll li l-istrutturi huma illegali għaliex mhux koperti mill-permess.

Illi l-liġi tipprojbixxi t-twettiq ta' alterazzjonijiet fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens tas-sid, a tenur tal-artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili. Jgħidu li bl-istrutturi li għamlu l-intimati ġabu l-fond fi stat ta' illegalità li jista' jesponi lir-rikorrenti għall-proċeduri penali mill-awtoritajiet kompetenti.

Illi l-intimati kienu obbligati li jieħdu ħsieb ir-raba' u jżommuh fi stat tajjeb u mhux żdingat fi stat ta' abbandun, u li jagħmlu alterazzjonijiet strutturali mingħajr il-kunsens tas-sid.

Punti saljenti kif jirriżultaw min-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati

Illi fir-rikors promutur ir-rikorrenti jgħidu li huma għandhom bżonn ir-raba' għal skopijiet agrikoli. L-intimati jgħidu illi dan mhux minnu u illi r-rikorrenti xtraw din l-art mertu tal-kawża mhux bl-intenzjoni li jaħdmuha iżda bl-intenzjoni li jinnegozjawha, stante li huma negozjanti u spekulaturi tal-proprjetà.

Illi l-intimati ilhom snin jokkupaw l-art, u dan minn ħafna snin qabel ma saru s-sidien ir-rikorrenti. Illi r-rikorrenti kienu jafu f'liema stat qiegħda fih ir-raba' qabel ma xtrawha.

Jgħidu li r-rikorrenti ma ġabu ebda prova li għandhom bżonn ir-raba' għal skop agrikolu, jew illi huma reġistrati bħala bdiewa, jew li qatt kienu involuti fir-raba'. B'hekk jgħidu li mhux minnu dak li jgħidu r-rikorrenti li għandhom bżonn ir-raba' għal skopijiet agrikoli.

Jirreferu għall-kunċett ta' 'hardship' u jgħidu illi jekk huma jiġu żgumbrati, il-'hardship' tal-intimati jkun ferm akbar minn dak tar-rikorrenti.

Illi r-raba' ilu għand il-konvenuti għal snin kbar, u s-sidien preċedenti qatt ma ħadu passi għal żgumbrament tal-intimati, u li dan il-fatt huwa prova ta' akkwijexxenza tas-sidien preċedenti.

Jissottomettu illi l-istat tal-ħajt tas-sejjieħ kif jidher fuq S1, a folio 29 tal-proċess, mhux imputabbli lilhom u jgħidu li l-anglu fejn ittieħed ir-ritratt hu mir-raba' li kien imqabbel lil terzi.

Jgħidu li l-art mertu tal-kawża mhijiex fi stat ta' żdingar iżda l-intimati sempliċiment iżommu fih affarijiet li ssib normalment f'għelieqi.

Jiċħdu li r-raba' qiegħed jinżamm fi stat malandat u abbandunat. Jgħidu li r-ritratti ttieħdu fis-Sajf fejn jikber il-ħaxix ħażin, għaliex ir-raba' ma jkunx jista' jinħadem. Jgħidu li fix-xogħol tar-raba' dejjem ikun hemm tiswijiet li jkunu jeħtieġu li jsiru.

Illi huma kontinwament jaraw x'jagħmlu biex itejbu l-użu tar-raba'.

Dwar l-istrutturi li jitkellmu dwarhom ir-rikorrenti, l-intimati jgħidu illi l-istrutturi qegħdin f'dik il-parti tar-raba' li ma tinħadimx. Illi hawn si tratta minn strutturi li mhumiex riċenti. Illi l-ħsara li saret fi żmien il-gwerra – u ċioé fi żmien fejn il-permessi ma kinux meħtieġa – u li l-intimati għamlu xi tiswijiet huma, liema tiswijiet huma benefikati favur is-sid.

Illi l-prinċipju tal-bonus paterfamilias qiegħed jiġi injorat minnhom.

Punti saljenti kif jirriżultaw mit-trattazzjoni orali tal-intimat

Illi l-provi fil-kawża ta' rikors 5/2009 Villa Fermaux Ltd et vs Joseph Cassar et mhumiex applikabbli għal din il-kawża, u dan minkejja li ġie stabbilit illi dawn iż-żewġ kawżi għandhom jimxu flimkien. Jgħidu li r-ritratti esebiti japplikaw għal dik il-kawża ta' Joseph Cassar u mhux għal din preżenti.

Illi r-rikorrenti huma spekulaturi u negozjanti, u mhumiex bdiewa.

Illi mhux prinċipju assolut illi alterazzjonijiet jeħtieġu l-kunsens tas-sid.

Punti saljenti kif jirriżultaw mit-trattazzjoni orali tar-rikorrenti

Illi hemm kundizzjonijiet tal-kirja li l-inkwilin huwa obbligat li josserva. Waħda minn dawn il-kundizzjonijiet hija li l-inkwilin jikkonserva l-oġġett mikri sabiex meta tagħlaq il-kirja jagħtih lura fi stat tajjeb.

Il-gabillotti ma jistgħux ibiddlu l-wiċċ tar-raba'. Jgħidu li l-inkwilin kiser kondizzjoni tal-kera. Illi qatt ma seta' kien hemm akkwijexxenza għaliex hawn si tratta minn fatt illeċitu.

Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord

Mir-rikors promutur, jirriżulta lil dan il-Bord illi r-rikorrenti qed jitolbu lil dan il-Bord jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-għalqa indikata fir-rikors a bażi ta' dawn il-kawżali, u ċioé (i) l-artikolu 4(2)(d) tal-Kapitolu 199 li jistipula li matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju; u (ii) l-artikolu 4(2)(f) tal-Kapitolu 199 li jistipula li 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; u (iii) l-artikolu 4(2)(a) jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment għal perijodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni.

Illi dan il-Bord, diversament ippresedut, diġà ddeċieda dwar <u>it-tieni parti tas-subartikolu 4(2)(f)</u> u ċioé jekk l-intimati naqsu milli jħarsu xi kondizzjoni tal-kirja. Dak il-Bord kien iddeċieda illi l-art mikrija ma kinitx qiegħda tintuża għall-iskop oriġinalment intiż. Illi sar appell minn dik is-sentenza tal-Bord mill-intimati u l-Qorti tal-Appell laqgħet l-appell u ċaħdet it-talba tar-rikorrenti in kwantu din għandha x'taqsam mal-ilment li l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-kirja. Il-Qorti tal-Appell qalet hekk f'paragrafu 21. "Mis-sentenza hu evidenti li d-deċiżjoni tal-Bord hi bbażata fuq il-konklużjoni li mill-provi rriżulta li l-inkwilin, 'utilizza l-art għal skopijiet oħra li ma humiex dawk agrikoli, u dana billi bnew djar residenzjali ġewwa l-art kif ukoll utilizzaw partijiet oħra għal skopijiet rikreattivi.' Il-Bord ikkonkluda li l-inkwilin kien b'hekk kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja (artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199). ... 25. Il-Qorti hi tal-fehma li mill-provi li tressqu ma jistax jiġi konkluż li f'dan il-każ sidien il-kera taw prova li l-użu primarju li qed isir mir-raba' hu dak ta' kaċċa u bħala villeġġatura f'dik il-parti fejn inbnew xi kmamar, filwaqt li l-iskop agrikolu ġie ridott għal minimu."

B'hekk dan il-Bord jifdallu quddiemu llum tliet kawżali, l-ewwel kawżali illi l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-inqas tnax-il xahar konsekuttivi – subartikolu 4(2)(d); il-kawżali l-oħra hija illi matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, ma żammx fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba' - l-ewwel parti tas-subartikolu 4(2)(f); u l-kawżali li r-rikorrenti jeħtieġu r-raba' għal skopijiet agrikoli għalihom – subartikolu 4(2)(a). Kif intqal, il-kawżali li l-intimat naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja ġiet miċħuda mill-Qorti tal-Appell.

Illi jingħad ukoll illi din il-kawża ġiet ittrattata ma' żewġ kawżi oħrajn li jirrigwardaw partijiet differenti mill-istess territorju (rikors 5/2009 Villa Fermaux Ltd et vs Joseph Cassar et, u rikors 4/2009 Villa Fermaux Ltd et vs Lorenzo Desira et), rikors 4/2009 ġiet transatta.

Illli dan il-Bord jibda billi jittratta ***l-ewwel kawżali*** *u ċioé illi l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-inqas tnax-il xahar konsekuttivi. Kif intqal, din hija bbażata fuq l-artikolu 4(2)(d) tal-Kap. 199 li jistipula li s-sid ikun intitolat jirriprendi l-pussess tar-raba' tiegħu jekk jipprova illi: "matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju." Bħala prova ta' din l-allegazzjoni, ir-rikorrenti ppreżentaw sett ritratti (a folio 29 tal-proċess) li juru li r-raba' in kwistjoni, almenu f'partijiet minnha kienet għamlet xi żmien żdingata. Dawn ir-ritratti ttieħdu f'Awwissu, proprju fl-aqwa tas-Sajf. Alex Mercieca xehed (a folio 28 tal-proċess) illi f'April 2008, is-sitwazzjoni kienet għadha l-istess. Min-naħa l-oħra Roderick Schembri xehed (a folio 104 tal-proċess) li missieru l-intimat, li miet fil-mori tal-kawża, kien jieħu ħsieb ir-raba' in kwistjoni 'full-time'. Illi huwa jaħdem l-għalqa fuq bażi 'part-time'. Xehed illi ma nbidel xejn fuq l-art in kwistjoni minn meta din l-art inxtrat mir-rikorrenti mingħand is-sidien preċedenti.*

Lil dan il-Bord ma jirriżultalux illi r-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw sodisfaċentement illi l-intimati ħallew l-art żdingata għall-perijodu rikjest mil-liġi, u li ħallew ir-raba' mqabbla mhux maħduma għall-perijodu ta' tnax-il xahar konsekuttivi fl-aħħar sentejn ta' qabel id-data tat-terminazzjoni. Sa fejn għalhekk it-talba għar-ripreża hija bbażata fuq din ir-raġuni, ma tistax tirnexxi.

Sejra tiġi ttrattata issa ***t-tieni kawżali*** *u ċioé li l-intimati naqsu milli jsewwu u jżommu fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba' mertu tal-kawża; dok. S1.*

*It-tieni raġuni li r-rikorrenti qed iġibu għat-terminazzjoni tal-kirja hija l-allegazzjoni dwar il-ħsara fir-raba' u l-ħitan tas-sejjieħ. Illi kawżali simili għal din quddiem il-Bord fil-kawża odjerna kienet ittrattata fid-dettal mill-****<u>QORTI TAL-APPELL (Inferjuri) f'sentenza tal-15 ta' Ġunju, 2011 Appell Ċivili – Għawdex Numru 1/2004/1 Salvina mart Angelo Mercieca et vs Margaret xebba Attard</u>****, fejn ġie ritenut hekk minn dik il-Qorti:- "Illi dwar l-ewwel aggravju din il-Qorti tħoss li l-appellant għandu raġun għaliex huwa obbligu tal-inkwilin tar-raba' li jinqeda bil-ħaġa mikrija u jaħdem ir-raba' bħala missier tajjeb tal-familja skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1554 u*

*1555 tal-Kap. 16 u ma għandux jinqeda bl-istess mod li jġib ħsara lil sid il-kera u għall-punt partikolari mertu tal-pendenza odjerna jirriżulta li dan l-obbligu jinkludi dak li jżomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-ħitan tar-raba' għax il-liġi hija konxja mill-importanza tagħhom għall-preservazzjoni tal-ħamrija u bħala ilqugħ għall-elementi. "Timponi għal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima tal-evizzjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu." Illi dan ġie affermat fis-sentenza 'Vivien armla tal-Markiż Anthony Cassar Desain et vs Carmel Vella' (Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba') (AE) – 2 ta' Ottubru 2008) ikkonfermata fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) (PS) fil-15 ta' Lulju 2009) fejn ingħad ukoll li: - "Il-Bord japprezza li l-estensjoni tal-ħitan tas-sejjieħ li hemm mhijiex żgħira u l-fatt li r-raba' hija mtarrġa jista' jwassal biex ikun hemm bżonn ta' iktar xogħol minħabba l-ilma tax-xita, però din mhijiex xi skużanti għall-obbligu li għandu l-kerrej. Il-ħsara li saret lanqas ma tista' tiġi li għandu f'idejh proprjetà ta' ħaddieħor u għandu d-dmir li jieħu ħsiebha bħal kieku kienet tiegħu ... Il-Bord m'għandux dubju li kemm ilha fis-seħħ din il-kirja, il-kerrej ma żammx il-ħitan tar-raba' fi stat tajjeb u t-traskuraġni tiegħu wasslet biex il-ħsara li hi lampanti fis-sens li rrelataw il-membri tekniċi tal-Bord il-parti l-kbira tagħhom huma llum imġarrfin. Ħsara li ċertament ma tistax tiġi kwalifikata ta' importanza żgħira ...". Illi dwar dan fl-istess sentenza din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk: - "Issa ma jistax ikun negat illi fost l-obbligi ġenerali imposti mill-Kodiċi Ċivili fuq l-affitwarju hu kompriż, anke bħala konsegwenza naturali tat-teħid in lokazzjoni tar-raba', l-obbligu li jikkostudixxi kif jixraq il-ħaġa mikrija, ossija, fil-każ ta' raba', li jagħmel dik l-attività neċessarja għall-aħjar manutenzjoni tar-raba', sew redditzja bid-debita koltivazzjoni, sew fl-istruttura sħiħa tagħha, kompriż l-integrità tal-ħitan li jiċċirkondawha;" ... fuq l-iskorta tas-sentenzi fuq ċitati u dik fl-ismijiet '**Carmela Aquilina vs Teresa Magro**' (25 ta' Ġunju 1996); '**Grezzju Caruana et vs Ġużeppi Degabriele**' (A.Ċ. – 3 ta' Novembru 2004); u '**Francis Borg et vs Carmen Agius et**' (B.R. (GG) – 19 ta' Mejju 2010) fejn ġie affermat li huwa obbligu tal-inkwilin li jieħu ħsieb il-ħitan tar-raba', din il-Qorti tħoss li l-ewwel aggravju huwa ben fondat, u ġie wkoll ippruvat li l-intimata żammet l-istat tal-ħitan tar-raba' fi stat verament ħażin u għalhekk hemm bażi sabiex it-talba tar-rikorrenti tiġi milqugħa a bażi kawżali (a) fir-rikors promotorju skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199."*

Illi lil dan il-Bord jirriżultalu illi l-intimati ma osservawx l-obbligu tagħhom li jinqdew bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja (skont l-artikolu 1554 u 1555 tal-Kap. 16), għaliex huma ma żammewx fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-ħajt tas-sejjieħ li

huwa importanti għall-agrikoltura. Mis-suċitata sentenza jirriżulta illi dan in-nuqqas iġib is-sanzjoni massima tal-evizzjoni sabiex tkun żgurata l-osservanza ta' dan l-obbligu.

Bla dubju, il-manutenzjoni tal-ħitan tas-sejjieħ huwa obbligu li għandu l-kerrej. Minn ritratt S1, a fol. 29, jirriżulta illi l-intimat ma żammx fi stat tajjeb il-ħajt tas-sejjieħ tar-raba' mikri lilu.

*Dan il-Bord ser jgħaddi biex jeżamina issa biex jikkonsidra t-tielet kawżali u ċioé **t-talba għar-ripreża tal-pussess tar-raba' fuq il-bżonn personali ta' sid il-kera** u jekk ir-rikorrenti ppruvawx illi huma jeħtieġu r-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnhom personalment jew minn xi membru tal-familja għal perijodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni.*

Is-subparagrafu 2(a) tal-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 jipprovdi li l-Bord jilqa' t-talba tas-sid għar-ripreża tal-fond rurali jekk dan jipprova illi "jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment ...". Imbagħad il-proviso jgħid illi "mhux raġuni biżżejjed biex jiġi milqugħ ir-rikors ta' sid il-kera, jekk il-kerrej jipprova li r-raba' in kwistjoni jkun fonti importanti tal-għajxien tiegħu u tal-familja tiegħu u jekk il-Bord ikun sodisfatt li l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jiġi milqugħ."

*Kif ġie deċiż fis-sentenza **<u>tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) tal-24 ta' Settembru 2014 Appell Ċivili Numru 11/2006/2 Saviour Xuereb et vs Francesca Saveria Pulis et</u>**, "(a) Il-Bord kellu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba' kien jeħtieġu biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja. Din il-prova kellha sir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera; "(b) Il-kerrej kellu imbagħad jipprova li r-raba' in kwistjoni kien fonti importanti tal-għajxien tiegħu u tal-familja tiegħu; "(ċ) Jekk dan l-element jiġi sodisfaċentement ippruvat mill-kerrej, il-Bord kellu jikkonduċi l-eżami komparattiv li l-liġi tesiġi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jiġi milqugħ."*

Jibda biex jingħad li f'din il-kawża l-Bord għandu quddiemu bħala rikorrenti żewġ kumpanniji u għalhekk bħala persuni ġuridiċi mingħajr personalità fiżika u tanġibbli ma jistgħux jaqgħu taħt il-kappa ta' bżonn meħtieġ "personalment jew minn xi membru tal-familja" kif tirrikjedi l-liġi u għalhekk fuq dan il-binarju t-talba tas-soċjetajiet rikorrenti diġà tfalli.

Fil-mertu dan il-Bord josserva illi r-rikorrenti ma għandhomx pjanijiet konkreti u ċari għal xiex jeħtieġu r-raba' u għal liema skopijiet agrikoli ser jużaw din ir-raba'. Illi lil dan il-Bord jirriżultalu wkoll illi r-rikorrenti mhumiex gabillotti, u fil-fatt mill-fatti probatorji għandu jirriżulta illi huma qatt ma ħadmu fir-raba'. Dan il-fattur iġiegħel lil dan il-Bord jiddubita kif is-sidien ser jaħdmu l-art għal skopijiet agrikoli meta huma lanqas biss huma rreġistrati bħala 'farmers' u m'għandhomx l-esperjenza meħtieġa fix-xogħol tar-raba'. Għalhekk dak ir-rekwiżit meħtieġ mil-liġi għar-ripreża tal-fond, u ċioe illi s-sidien sejrin jużaw ir-raba' għal skopijiet agrikoli mhux sodisfatt. Dan il-Bord jinsab sodisfatt illi r-rikorrenti ma rnexxielhomx jippruvaw il-bżonn tagħhom illi jieħdu l-art lura għall-iskop agrikolu li huwa meħtieġ mil-liġi għar-ripreża tal-fond de quo.

*Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) f'**<u>Appell Ċivili Numru 3/2001/2 Nicholas Jensen Testaferrata f'ismu proprju kif ukoll għan-nom ta' oħtu l-imsiefra Irene Bache vs Emanuel Galea</u>** irriteniet hekk, "Prova din li kienet tinkombi fuq ir-rikorrenti li jagħmilha għax kien hu li qed jallega. Prova din li riedet tkun kemm univoka u rigoruża biex il-kerrej ma jiġix bla raġuni destitwit mill-protezzjoni lilu akkordata mil-liġi speċjali (Kapitolu 199)."*

Konsegwentement din il-kawżali tas-soċjetajiet rikorrenti ma tistax tirnexxi."

<u>L-Appell</u>

10. L-intimati ressqu appell minn din id-deċiżjoni permezz ta' rikors tal-appell li ġie intavolat fl-14 ta' Marzu, 2019, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

"... jogħġobha tilqa' dan l-umili appell billi tirriformaha (is-sentenza) f'dik il-parti li ġiet deċiża favur l-istess appellanti u tirrevoka, tħassar u tikkanċella fejn ġie deċiż kontra l-esponenti u b'hekk tirrespinġi t-talbiet tar-rikorrenti appellati bl-ispejjeż kollha kontra l-istess appellati rikorrenti."

11. L-appellanti jgħidu li huma jħossuhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Bord għaliex: (i) preliminarjament, is-sentenza tal-Bord hija nulla u dan peress li l-

okkju tas-sentenza huwa differenti minn dak tal-kawża per se għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi; fil-mertu, (ii) is-sentenza tal-Bord hija żbaljata fil-parti li ġiet deċiża kontra l-intimati appellanti, meta r-raba' inkwistjoni ilu fil-pussess tagħhom għal diversi snin. L-appellati akkwistaw il-parti tar-raba' okkupata mill-appellanti fl-2003, u akkwistaw din l-art bil-ħsieb ta' spekulazzjoni; (iii) il-Bord iddeċieda din il-kawża flimkien ma' kawża oħra, fl-ismijiet **Villa Fremaux Ltd u Dernise Farm Limited *vs.* Joseph u Mary konjuġi Cassar**[1], iżda ċ-ċirkostanzi tal-konjuġi Schembri, huma differenti minn dawk tal-konjuġi Cassar, fattur li l-Bord injora u għal raġunijiet ta' ekonomija tal-ġudizzju għażel li japplika l-istess sentenza għaż-żewġ każijiet. L-appellanti qalu li r-ritratti li għamel riferiment għalihom il-Bord, u li fuqhom jidher li bbaża s-sentenza tiegħu, huma ritratti ta' għelieqi mqabbla lil terzi u mhux lill-appellanti. L-appellanti sostnew li r-raba' mqabbel lilhom huwa dak immarkat bl-ittra 'S' u x-xogħol ta' manutenzjoni tar-raba' huwa xogħol kontinwu. Qalu li l-ħsarat fil-ħitan tas-sejjieħ li jkun hemm fir-raba' huma xi ħaġa komuni, li l-bdiewa jridu jħabbtu wiċċhom magħha l-ħin kollu; (iv) intqal li r-ritratti esebiti mill-appellati ma jagħtux stampa veritiera tar-raba' kollu li jinsab imqabbel għand l-appellanti, li huma nies li jaħdmu r-raba' u li jgħixu mir-raba', u għalhekk huwa fl-interess tagħhom li jieħdu ħsieb ir-raba' u jżommuh fi stat tajjeb ta' manutenzjoni; (v) l-appellanti qalu li Alex Mercieca, li sar sid ta' din l-art relattivament reċentement, ma kellux jiġi emmnut b'daqstant faċilità, u l-intimati qatt ma ġew interpellati la mir-rikorrenti u lanqas mis-sidien

[1] Rikors Nru. 5/2009.

preċedenti sabiex jirripristinaw l-istat ta' dawn il-ħitan li hemm fuq l-art; (vi) l-appellanti ħassewhom aggravati wkoll minħabba li minkejja li huwa evidenti li tul is-snin huma għamlu diversi benefikati fuq din l-art, il-Bord ikkonsidra li l-intimati ma ħaqqhom l-ebda kumpens, u dan meta huwa evidenti li l-intimati ser isofru, u ilhom isofru, ħafna *hardships* f'każ li jiġu ordnati li jiżgumbraw minn din l-art.

Risposta tal-Appell u Appell Inċidentali tar-rikorrenti

12. Ir-rikorrenti wieġbu għal dawn l-aggravji tal-intimati appellanti billi qalu li minkejja li d-deċiżjoni tal-Bord fiha difett, dan id-difett huwa wieħed sanabbli bit-tħaddim tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12, peress li l-okkju jrid jinqara "Villa Fermaux Limited u Dernise Farm Limited *vs.* Carmelo u Mary konjuġi Schembri, u permezz ta' digriet tat-23 ta' Novembru, 2011 assumew l-atti tal-mejjet Carmelo Schembri, Mary Schembri, Roderick Schembri, Marilyn Schembri u Joan Michelle Leondre Saliba". L-appellati qalu li sa fejn ir-rikors tal-appell ġie ppreżentat minn 'Carmelo u Mary konjuġi Schembri', l-appell huwa null, u dan għaliex Carmelo Schembri miet fil-mori tal-proċeduri quddiem il-Bord, u dan ifisser li l-appell huwa null u inammissibbli peress li ġie interpost minn persuna mejta, għalkemm Mary Schembri hija leġittimata biex tippreżenta l-appell f'isimha. Intqal ukoll, li sa fejn l-intimati l-oħrajn Roderick Schembri, Marilyn Schembri u Joan Michelle Leondre Saliba ma ressqux appell

mis-sentenza tal-Bord, dik is-sentenza llum tikkostitwixxi ġudikat fil-konfront tagħhom.

13. L-appellati qalu li l-aggravju tal-appellanta li hija ilha tiddetjeni dan ir-raba' b'titolu ta' qbiela għal diversi snin, ma jfissirx li ma jeżistux ċirkostanzi li jiġġustifikaw ir-ripreża tal-fond lokatizju mis-sid, f'dan il-każ l-appellati. L-appellati qalu wkoll li minkejja li din il-kawża kienet qiegħda tinstema' flimkien mal-kawża bir-rikors numru 5/2009, iċ-ċirkostanzi odjerni kienu milquta minn deċiżjoni mogħtija fis-17 ta' Novembru, 2017 mill-Qorti tal-Appell kif diversament preseduta, u għalhekk ma jistax jintqal li ż-żewġ sentenzi ngħataw flimkien. L-appellati għamlu riferiment għal deċiżjoni tal-Qorti fl-ismijiet **Aquilina *vs.* Magro**, mogħtija fil-25 ta' Ġunju, 1996, fejn il-Qorti tal-Appell kienet qalet li trid tkun severa ma' min jonqos mill-obbligu tiegħu li jżomm il-ħitan tar-raba' fi stat ta' manutenzjoni tajba, u dan minħabba li tali ħitan huma ferm importanti għall-preservazzjoni tal-ħamrija u bħala lqugħ għall-elementi. L-appellati qalu wkoll li ċ-Chairman tal-Bord huwa obbligat joqgħod fuq il-konklużjonijiet tal-esperti tekniċi kull meta dawn ikunu unanimi, u għalhekk f'dan il-każ ma kienx hemm lok għall-eskussjoni tal-istess membri tal-Bord, ladarba dawn kienu unanimi fil-konklużjonijiet tagħhom. L-appellati qalu wkoll li l-'benefikati' li jirreferu għalihom l-appellanti, u li qegħdin jippretendu li jingħataw kumpens tagħhom, mhuma xejn għajr strutturi illegali li bnew mill-appellanti tul is-snin mingħajr l-awtorizzazzjoni tas-sidien tal-art. In vista ta' dan, saħqu l-appellati, l-appell interpost mill-appellanti għandu jiġi miċħud.

L-Appell Inċidentali

14. Fir-risposta tagħhom għar-rikors tal-appell imressaq mill-intimati, ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tilqa' l-appell inċidentali tagħhom billi tirriforma, tbiddel u tvarja s-sentenza mogħtija mill-Bord, billi, wara li tordna korrezzjoni fl-okkju tas-sentenza appellata, sabiex wara l-kelma "Schembri" jiddaħħlu l-kliem "u permezz ta' digriet tat-23 ta' Novembru, 2011 assumew l-atti tal-mejjet Carmelo Schembri, Mary Schembri, Roderick Schembri, Marilyn Schembri u Joan Michelle Leondre Saliba", u tikkonferma s-sentenza appellata sa fejn ġew akkolti t-talbiet tar-rikorrenti abbażi tal-kawżali li l-intimati naqsu milli jżommu fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', tirrevokaha, tħassarha u tikkanċellaha fil-kapi rimanenti tagħha, u b'hekk tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti wkoll abbażi tal-kawżali li l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju fl-aħħar sentejn, u l-intimati naqsu milli jħarsu l-kundizzjonijiet l-oħra tal-kirja, konsistenti fl-obbligu tagħhom li jieħdu ħsieb l-oġġett mikri lilhom bħala missier tajjeb tal-familja u li ma jagħmlux alterazzjonijiet fir-raba' mingħajr il-kunsens tas-sid. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati wkoll mill-kap tas-sentenza li kkundannahom iħallsu żewġ terzi tal-ispejjeż tal-kawża, u għalhekk qegħdin jinterponu appell inċidentali minn dawn il-kapi tas-sentenza appellata.

15. Ir-rikorrenti jgħidu li l-ewwel aggravju tagħhom huwa ċar u manifest, inkwantu l-Bord ma kellux jikkonkludi li l-kawżali li l-intimati naqsu milli jħarsu xi kundizzjonijiet oħra tal-kirja, ġiet miċħuda mill-Qorti tal-Appell bid-deċiżjoni

mogħtija fis-17 ta' Novembru, 2017, u għalhekk kellu jqis l-ilmenti tar-rikorrenti dwar il-fatt li l-intimati ma kinux qegħdin jieħdu ħsieb ir-raba' fil-pussess tagħhom, u dwar il-fatt li l-intimati għamlu alterazzjonijiet illegali fuq ir-raba' mikri lilhom. Ir-rikorrenti qalu li s-sentenza tas-17 ta' Novembru, 2017 kienet ċara fis-sens li rrespinġiet biss kawżali waħda, dik li kienet tirrigwarda l-bdil tad-destinazzjoni tar-raba' mikrija. Intqal li għalhekk l-ilmenti l-oħra kollha tar-rikorrenti kellhom jiġu kkunsidrati mill-Bord, u mhux jitqiesu bħala respinti.

16. Ir-rikorrenti għamlu riferiment għar-rapporti tal-esperti tekniċi maħtura mill-Bord, li r-rikorrenti jgħidu kienu unanimi fil-konklużjoni tagħhom li fuq is-sit saru żviluppi illegali mill-intimati, peress li l-istrutturi illegali nbnew fiż-żmien meta r-raba' kien imqabbel lill-intimati. Ir-rikorrenti sostnew li l-obbligi tal-inkwilini kif naxxenti minn kuntratt ta' lokazzjoni huma identiċi, kemm jekk l-oġġett mikri jkun mobbli u kemm jekk ikun immobbli, u kemm jekk l-oġġett mikri jkun fond urban, u kemm jekk ikun fond rustiku. L-iżvilupp illegali fuq l-art inkwistjoni sar fiż-żmien meta l-art kienet imqabbla lill-intimati. Ir-rikorrenti qalu li l-inkwilin għandu obbligu li jagħmel użu mill-ħaġa mikrija lilu bħala missier tajjeb ta' familja, u l-inkwilin irid iwieġeb għat-tgħarriq u l-ħsarat li jiġru fuq il-proprjetà sakemm din tkun fil-pussess tiegħu. Ir-rikorrenti saħqu li l-intimati naqsu gravement milli jagħmlu użu mir-raba' mikri lilhom bħala *bonus paterfamilias,* u l-preżenza ta' għadd ta' strutturi illegali fir-raba' mikri lill-intimati hija prova suffiċjenti biex it-talbiet tar-rikorrenti jiġu milqugħa. Ġie eċċepit li dawn l-istrutturi saru mingħajr il-kunsens tas-sidien, u għalhekk dawn saru bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja. Ir-rikorrenti qalu li l-intimati

mkien ma eċċepew li dawn l-istrutturi saru bil-kunsens tas-sidien attwali jew tal-awturi tagħhom fit-titolu. Intqal ukoll li l-intimati ma ressqu l-ebda prova li r-rikorrenti jew l-awturi fit-titolu tagħhom, kienu akkwixxew għall-ksur tal-obbligi tal-intimati, u l-illeċità tal-fatt li l-bini mhuwiex kopert bil-permessi tal-iżvilupp neċessarji, li jista' jwassal għall-kundanna ta' xi liġi penali, ma jattirax favur l-intimati l-prinċipju tal-akkwijexxenza tas-sid.

17. Ir-rikorrenti jgħidu wkoll li l-prinċipju ġenerali fid-dritt ċivili huwa li ma jistgħux isiru alterazzjonijiet fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens tas-sid, minkejja li dan il-prinċipju ġenerali ġie ttemprat u kienu diversi l-insenjamenti tal-Qrati tagħna li qalu li dan mhux prinċipju li ma jsofri l-ebda deroga, stante li l-Qrati tagħna huma tal-fehma li l-inkwilin igawdi mill-*jus variandi,* li jfisser li fejn l-alterazzjonijiet ma jbiddlux in-natura tal-fond, dawn mhumiex ta' preġudizzju għad-drittijiet tas-sid, jekk huma neċessarji għat-tgawdija tal-fond. Fil-każ odjern, iżda, sostnew ir-rikorrenti, l-alterazzjonijiet li għamlu l-intimati u l-istrutturi li nbnew minnhom, qegħdin jesponu lir-rikorrenti għal proċeduri u penali imponibbli mill-awtoritajiet kompetenti. Ir-rikorrenti qalu wkoll li dawn l-alterazzjonijiet qegħdin joħolqu ħsara lir-raba', peress li tnaqqas il-wiċċ tar-raba' u l-użu tar-raba' ġie varjat, minn wieħed agrikolu għal użu ieħor. Ir-rikorrenti jisħqu li fejn l-alterazzjonijiet li jsiru, ma jkunux jikkombaċjaw ma' tgawdija aħjar ta' dak l-oġġett, dawn l-alterazzjonijiet ikunu pprojbiti u jkunu leżivi tal-jeddijiet tas-sid. Ir-rikorrenti qalu li l-intimati arrogaw għalihom innifishom dritt li għandu jkun esklussiv għas-sid, li jiddisponi mill-proprjetà

tiegħu kif jidhirlu hu, u dan mingħajr ebda konsiderazzjoni jew rispett għall-obbligi tal-intimati bħala inkwilini.

18. Ir-rikorrenti sostnew ukoll li l-fatt li l-intimati ma ħadux ħsieb ir-raba' fdat lilhom bħala *bonus paterfamilias,* ifisser li hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja, u dan jirriżulta mill-fatt li l-ħitan tas-sejjieħ li jikkostitwixxu l-konfini tar-raba' mikri lill-intimati ma nżammewx fi stat ta' tajjeb ta' manutenzjoni, mill-fatt li r-raba' tħalla fi stat ta' abbandun u żdingar, u dan kif jidher mir-ritratti esebiti, kif ukoll mill-fatt li fir-raba' tħallew saħansitra vetturi abbandunati. Ir-rikorrenti qalu li mir-ritratti jidher ċar li dawn l-oġġetti ilhom li tħallew mitluqa f'dan ir-raba' għal żmien konsiderevoli.

19. Ir-rikorrenti qalu li t-tieni aggravju tagħhom ukoll huwa ċar u manifest, u l-Bord ma kellux jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti li l-għalqa inkwistjoni tħalliet ma tinħadimx għal tnax-il xahar konsekuttivi. Ir-rikorrenti sostnew li l-provi prodotti quddiem il-Bord huma biżżejjed biex iwasslu għall-konvinċiment meħtieġ li l-art ma kinitx qiegħda tinħadem, almenu fiż-żmien prefiss mil-liġi. Għal darb'oħra r-rikorrenti jagħmlu riferiment għar-ritratti esebiti fil-proċeduri quddiem il-Bord, li juru li parti mill-ħitan tas-sejjieħ li jiddemarkaw il-konfini tar-raba', mhumiex qegħdin jinżammu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, il-fatt li hemm diversi ritratti li juru l-istrutturi mibnija fuq l-art imqabbla lill-intimati, ir-ritratti li juru li r-raba' mqabbel lill-intimati tħalla fi stat ta' abbandun u żdingar, u l-fatt li fl-għalqa inkwistjoni hemm il-ħaxix ħażin. Ir-rikorrenti jgħidu li l-intimati naqsu milli jippruvaw li huma jagħmlu xogħol agrikolu, jew milli

jippreżentaw dokumenti li jippruvaw li Roderick Schembri, pereżempju, tabilħaqq huwa reġistrat bħala bidwi *part-time.*

Ir-Risposta għall-Appell Inċidentali

20. L-intimati appellanti wieġbu li kienu huma stess li ġabu a konjizzjoni ta' din il-Qorti l-fatt li kien hemm nuqqas jew difett fl-okkju, liema nuqqas jew difett hu sanabbli billi jiġu applikati d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 175(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimati appellanti wieġbu wkoll li fil-mertu, is-sentenza mogħtija mill-Bord turi li l-iskopijiet tar-rikorrenti huma għalkollox spekulattivi u intiżi biss biex jieħdu r-raba' f'idejhom sabiex ikunu jistgħu jinnegozjawh. Dan b'differenza mill-pożizzjoni tal-appellanti, li ilhom jaħdmu dan ir-raba' għal diversi ġenerazzjonijiet. L-appellanti sostnew li r-rikorrenti m'għandhomx ħjiel tax-xogħol tar-raba' x'jinvolvi, u dawn diġà kkonkludew negozjati ma' terzi sabiex ikunu jistgħu jbigħu l-kumplament tar-raba' li akkwistaw. L-appellanti qalu li għalhekk, kull dikjarazzjoni li saret mir-rikorrenti b'rabta mal-intenzjonijiet tagħhom li jaħdmu dan ir-raba', hija inveritjera u intenzjonata biex tiżvija kemm lill-Bord kif ukoll lil din il-Qorti. L-appellanti sostnew li f'dan ir-raba' huma m'għandhom l-ebda interessi spekulattivi, u huma għandhom bżonnu biss sabiex ikunu jistgħu jaħdmuh. Intqal li f'dan ir-rigward, kwalsiasi riferiment għal dak li qalet il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet **Villa Fremaux noe et noe *vs.* Joseph Cassar**, m'għandux jittieħed bħala li japplika għaċ-ċirkostanzi odjerni, għaliex is-sitwazzjoni tal-intimati f'dawn il-

proċeduri hija differenti ferm minn dik ta' Joseph Cassar fil-proċeduri msemmija. L-appellanti sostnew ukoll li mhuwiex minnu li huma qegħdin jonqsu milli jieħdu ħsieb ir-raba' inkwistjoni bid-diliġenza ta' missier tajjeb tal-familja, u dan għaliex parti mir-raba' ma jistax jinħadem peress li huwa xagħri, filwaqt li għall-kumplament tar-raba', ir-ritratti ttieħdu fix-xhur tas-sajf meta fir-raba' jkun hemm fih ħafna ħaxix ħażin u ftit li xejn ikun jista' jsir xogħol fir-raba'. Fuq kollox, sostnew l-appellanti, huma ilhom fil-pussess ta' dan ir-raba' għal diversi ġenerazzjonijiet, u dejjem kellhom rapporti tajbin mas-sidien tal-art, inkluż is-sidien preċedenti. Qalu li għal dawn is-snin kollha, is-sidien preċedenti tal-art qatt ma lmentaw u/jew ikkummentaw fir-rigward tal-iżvilupp li l-appellanti għamlu fuq l-art. L-intimati appellanti qalu wkoll li l-provi li straħu fuqhom ir-rikorrenti huma minimi u limitati għal xi partijiet biss mill-art inkwistjoni, u r-rikorrenti ppreżentaw biss ritratti tal-partijiet tal-art li mhumiex jinħadmu jew li tħallew b'materjal li m'għandux x'jaqsam max-xogħol tar-raba' fuqhom. L-appellanti qalu wkoll li ma ġiex ippruvat li Mary Schembri u wliedha naqsu milli jaħdmu r-raba' inkwistjoni għal perijodu ta' tnax-il xahar, u minħabba n-nuqqas ta' provi f'dan ir-rigward, ir-rikorrenti qagħdu lura milli jisħqu fuq dan il-punt.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

21. Fl-ewwel lok il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravju mressaq kemm mill-intimati appellanti kif ukoll mir-rikorrenti appellati dwar id-difett fl-

okkju tal-kawża, u dan peress li fil-mori tal-proċeduri quddiem il-Bord ġie nieqes il-konvenut Carmelo Schembri u l-atti ġew leġittimati f'isem l-eredi tiegħu, Roderick Schembri, Marilyn Schembri u Joan Michelle Leondre Saliba, u Mary Schembri nnifisha. L-intimati qalu li sa fejn l-okkju tas-sentenza deċiża huwa differenti minn tal-kawża nnifisha, is-sentenza tal-Bord hija nulla, filwaqt li r-rikorrenti qalu li dan id-difett fl-okkju huwa wieħed sanabbli u bl-ebda mod ma jagħti lok għan-nullità tad-deċiżjoni mogħtija mill-Bord. Imma r-rikorrenti jgħidu li għad li dan id-difett huwa sanabbli *ai termini* tal-artikolu 175(2) tal-Kap. 12, f'dawn iċ-ċirkostanzi għandu jitqies li hija biss Mary Schembri li appellat mis-sentenza tal-Bord u mhux ukoll l-eredi leġittimati ta' Carmelo Schembri kollha, u dan minħabba li r-rikors tal-appell ġie intavolat fl-ismijiet ta' 'Mary u Carmelo Schembri', u dan meta Carmelo Schembri kien diġà mejjet meta ġie ppreżentat l-appell. L-artikolu 175(2) tal-Kap. 12 jipprovdi illi:

> "(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 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 korrezzjonijiet 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."

Għalhekk din il-Qorti qiegħda tordna li l-okkju tal-proċeduri odjerni għandu jinbidel b'mod li jiġi jaqra "Villa Fermaux Limited u Dernise Farm Limited *vs.*

Carmelo u Mary konjugi Schembri, u permezz ta' digriet tat-23 ta' Novembru, 2011 assumew l-atti tal-mejjet Carmelo Schembri, Mary Schembri, Roderick Schembri, Marilyn Schembri u Joan Michelle Leondre Saliba," u dan peress li jirriżulta mill-atti tal-kawża li l-Bord kien fil-fatt ta l-awtorizzazzjoni tiegħu sabiex issir il-korrezzjoni meħtieġa fl-okkju tal-kawża. Wara li kkonsidrat il-provi kollha, inkluż il-fatt li l-appell ġie intavolat fl-ismijiet ta' Mary u Carmelo Schembri meta l-imsemmi Carmelo Schembri kien diġà ġie nieqes, il-Qorti tqis illi l-appell ġie ppreżentat mill-appellata Mary Schembri waħedha u mhux mill-eredi leġittimati ta' Carmelo Schembri wkoll, għax kieku riedu dawn kellhom kull opportunità li jitolbu korrezzjoni fl-okkju tas-sentenza u saħansitra jintavolaw l-appell f'isimhom, iżda baqgħu m'għamlux dan.

L-ewwel aggravju: *id-deċiżjoni tal-Bord hija żbaljata fil-parti li ġiet deċiża kontra l-appellanti*

L-appellanta Mary Schembri tgħid li hija tħossha aggravata minn dik il-parti tad-deċiżjoni tal-Bord li tgħid li l-intimati għandhom jiżgumbraw ir-raba' għaliex naqsu milli jżommu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni il-ħitan tas-sejjieħ li jifirdu dan ir-raba'. L-appellanta tgħid li r-raba' ilu fil-pussess tal-familja tal-appellanta għal diversi ġenerazzjonijiet, fattur dan li ġie ppruvat quddiem il-Bord, filwaqt li r-rikorrenti akkwistaw l-art inkwistjoni bil-ħsieb ta' negozju u sabiex jispekulaw. Il-Qorti tqis li proprju dan kien il-ħsieb tal-Bord meta esprima d-dubji tiegħu dwar kemm l-art inkwistjoni hija meħtieġa mir-rikorrenti sabiex din tinħadem minnhom għal perijodu ta' erba' snin, kemm

minħabba li r-rikorrenti huma soċjetajiet kummerċjali, kif ukoll għaliex ir-rikorrenti huma magħrufa li jispekulaw u jinnegozjaw bil-proprjetà bħala l-attività kummerċjali primarja tagħhom. Dwar dan il-punt l-appellanta ma kellhiex għalfejn tressaq ebda aggravju għaliex minkejja li l-konklużjoni tal-Bord kienet li l-intimati għandhom jiżgumbraw mir-raba' minħabba ksur ta' kawżali oħra, dik tan-nuqqas ta' manutenzjoni tal-ħitan tas-sejjieħ, huwa paċifiku kemm għall-Bord, u anki għal din il-Qorti, li l-familja tal-appellanta ilha fil-pussess ta' dan ir-raba' għal bosta snin, filwaqt li r-rikorrenti akkwistaw din l-art b'xiri fi żmien relattivament reċenti.

It-tieni aggravju: *iċ-ċirkostanzi tal-intimati huma differenti minn dawk tal-familji Cassar u Desira*

Hawnhekk ukoll il-Qorti mhijiex tara x'inhi r-raġuni wara dan l-aggravju. Minkejja li l-Bord għamilha ċara li għal raġunijiet ta' ekonomija tal-ġudizzju, kien qiegħed iqis l-kawżi li ġew istitwiti mir-rikorrenti separatament kontra għadd ta' individwi, bħala li kienu mexjin kontestwalment flimkien, wara d-deċiżjoni li ngħatat minn din il-Qorti kif diversament preseduta li annullat l-ewwel sentenza tal-Bord, kien ċar għall-partijiet kollha involuti li din il-kawża kienet miexja separatament mill-kawżi l-oħra. Jirriżulta wkoll li minkejja li r-raba' li jaħdmu l-intimati jinsab fl-istess inħawi fejn kien hemm ir-raba' li kien jinħadem mill-familja Cassar u minn Lorenzo Desira, il-Bord iddeċieda l-kawża odjerna fuq il-merti tagħha.

It-tielet u r-raba' aggravju: *ir-ritratti esebiti ma jagħtux stampa veritiera tar-raba' kollu mqabbel lill-intimati; Alex Mercieca ma kellux jiġi emmnut*

Il-Qorti kkonsidrat dan l-aggravju fit-tul, partikolarment minħabba li tqis li dan huwa l-uniku aggravju li jimmerita konsiderazzjoni u ri-evalwazzjoni kemm tal-provi kif ukoll tal-fatti kif stabbiliti mill-Bord. Il-Qorti qieset ir-ritratti esebiti quddiem il-Bord, minn fejn jirriżulta li huwa minnu li jidhru xi partijiet mir-raba' li tħallew fi stat ta' żdingar u bil-ħaxix ħażin, għalkemm il-Bord ppronunzja ruħu dwar il-fatt li huwa evidenti li dawn ir-ritratti ttieħdu fis-sajf u għalhekk mhux fi żmien meta r-raba' jkun qiegħed jinħadem. F'uħud mir-ritratti fir-raba' jidher materjal mormi, vetturi abbandunati, terrapien, kif ukoll ħitan tas-sejjieħ imwaqqgħin. Fit-trattazzjoni tiegħu quddiem il-Bord, l-avukat difensur tal-intimati qal li dawn huma kollha affarijiet li wieħed jistenna li jsib f'razzett u f'raba' hawn Malta, u li m'hemm xejn mhux f'loku li wieħed jara ċertu materjal mormi jew l-għelieqi miżmuma bil-mod kif indikat fir-ritratti esebiti.

Imma din il-Qorti mhijiex tal-istess fehma. Fl-ewwel lok, u dan qiegħed jiġi ppreċiżat anki b'riferiment għall-punti li tqajmu fl-appell inċidentali tar-rikorrenti, jidher ċar li partijiet sostanzjali minn dan ir-raba' tħalla fi stat ta' abbandun u traskuraġni, b'materjal goff mormi fih. Dawn ir-ritratti ma ttiħdux reċentement, speċjalment meta wieħed iqis li l-proċeduri quddiem il-Bord inbdew oriġinarjament fl-2009, ħdax-il sena ilu. Minkejja dan, u għad li

kellhom kull opportunità biex iressqu provi kredibbli f'dan ir-rigward, l-intimati naqsu milli jippreżentaw quddiem il-Bord ritratti sabiex jippruvaw, wara li l-atti reġgħu ntbagħtu quddiem il-Bord wara d-deċiżjoni tal-2017 ta' din il-Qorti kif diversament preseduta, li l-art kienet tnaddfet mill-iskart u mill-materjal li kien hemm mormi fiha, li l-ħitan tas-sejjieħ ġew irranġati, u li l-art qiegħda tinħadem u fiha qegħdin jitkabbru wċuħ tar-raba'. Jekk tabilaqq ir-rikorrenti ppreżentaw ritratti meħuda fis-sajf biex jagħtu l-impressjoni li l-intimati mhux vera qegħdin jaħdmu r-raba' kif ġie allegat minnhom, kien jinkombi fuq l-intimati li jġibu provi ċari u kredibbli biex jirribattu dak li ġie allegat mir-rikorrenti. Minn dan kollu ma sar xejn, u l-intimati minflok argumentaw li s-sitwazzjoni tar-raba' tagħhom hija differenti sew mis-sitwazzjoni tar-raba' li jinħadem mill-ġirien tagħhom. L-intimati argumentaw ukoll li l-fatt li huma qatt ma ġew interpellati mir-rikorrenti sabiex jirripristinaw l-istat ta' dan ir-raba', huwa indizju ċar li l-uniku mottiv tar-rikorrenti kien li dawn jieħdu dan ir-raba' taħt idejhom għal skopijiet ta' spekulazzjoni. Iżda anki hawnhekk il-Qorti hija tal-fehma li quddiem din is-sitwazzjoni, l-aktar ħaġa kredibbli li kellhom jagħmlu l-intimati kienet li jġibu biżżejjed provi sabiex juru li r-raba' jinħadem minnhom, jinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, kif ukoll li huma jaqilgħu l-għajxien tagħhom minn dan l-istess raba'. Tali provi ma nġabux, u dan minkejja li Carmelo Schembri kien xehed li kien bidwi *full-time,* filwaqt li ibnu Roderick Schembri xehed li huwa bidwi *part-time.* L-ebda prova ta' dan ma tressqet quddiem il-Qorti, ma ngħata l-ebda rendikont ta' prodotti li ddaħħlu l-Pitkalija jew li jinbiegħu mill-intimati, u l-ebda prova oħra ma nġabet in sostenn ta' dak

li ġie allegat mill-intimati li huma jaqilgħu l-għajxien tagħhom minn dan ir-raba'.

Din il-Qorti hija tal-fehma li l-intimati ma rnexxielhomx iġibu imqar prova waħda sabiex jikkonvinċu lill-Qorti li dak li ġie allegat mir-rikorrenti mhuwiex minnu, u għalkemm jitfgħu dubju fuq il-kredibbilità tar-rikorrenti billi jgħidu li dawn ma jafux x'jinvolvi x-xogħol tar-raba', fil-verità huma m'għamlu xejn biex jgħinu s-sitwazzjoni tagħhom, biex juru r-raba' tagħhom kif ikun meta jinħadem, jew biex juru li l-affarijiet li hemm mormija u abbandunati fir-raba' tneħħew, fl-ebda stadju ta' dawn il-proċeduri. Huwa in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, li din il-Qorti ma tistax tilqa' dawn l-aggravji tal-intimati, filwaqt li ser tkun qiegħda tilqa' wħud mill-aggravji sollevati mir-rikorrenti fl-appell inċidentali mressaq minnhom.

Il-ħames aggravju: *l-intimati ma ngħataw l-ebda kumpens mill-Bord*

Il-Qorti kkonsidrat dan l-aggravju tal-intimati, fejn jgħidu li minkejja li huwa evidenti li huma ser isofru *hardship* f'każ li jintalbu jiżgumbraw minn dan ir-raba', il-Bord għoġbu jiddeċiedi li huma ma ħaqqhom l-ebda kumpens. Il-Qorti kkonsidrat li l-ħlas ta' kumpens f'ċirkostanzi bħal dawn huwa regolat b'dak li jipprovdi l-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li jispeċifika li l-kumpens hekk likwidat jinħadem abbażi tal-benefikati agrikoli li jkunu saru fir-raba' mill-inkwilin. F'dan il-każ l-intimati ma ġabu l-ebda prova tal-valur tal-benefikati li saru minnhom fl-aħħar snin, u lanqas ma ġabu prova ta' kemm huwa d-dħul

tagħhom mix-xogħol f'dan ir-raba'. Huwa għalhekk li l-Qorti qiegħda tikkonsidra li dan l-aggravju tal-intimati ma jimmeritax li jiġi milqugħ.

L-Appell Inċidentali

L-ewwel aggravju: *Il-Bord kellu jilqa' wkoll il-kawżali l-oħrajn mressqin mir-rikorrenti, fosthom li l-intimati naqsu milli jħarsu l-kundizzjonijiet tal-kirja*

Il-Qorti diġà ppronunzjat ruħha dwar l-obbligi tal-intimati *qua* inkwilini, u dwar il-fatt li dawn naqsu milli jgħinu s-sitwazzjoni tagħhom billi jġibu provi xierqa sabiex jirribattu l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti. Il-Qorti kkonsidrat li l-intimati ma ġabu l-ebda prova sabiex juru r-raba' li jinħadem minnhom f'liema stat jinsab, u minflok qalu biss li r-ritratti esebiti quddiem il-Bord juru l-art tal-ġirien tagħhom u mhux dik imqabbla lilhom. Il-Qorti kkonsidrat ukoll li l-periti tekniċi maħtura mill-Bord kienu unanimi fil-konklużjonijiet tagħhom li fir-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri ġew mibnija strutturi mingħajr il-permess tal-awtoritajiet tal-ippjanar, u għalhekk jirriżulta li l-intimati naqsu milli jagħmlu użu mir-raba' mqabbel lilhom bid-diliġenza ta' *bonus paterfamilias,* u dan l-iżvilupp għamluh mingħajr il-kunsens tas-sidien tal-art. Min-naħa l-oħra l-intimati ma ġabu l-ebda prova li l-aventi kawża tar-rikorrenti taw il-kunsens tagħhom għall-iżvilupp li sar minnhom fuq l-art matul is-snin, u lanqas ma ġabu provi konkreti sabiex juru b'liema mod huma kienu qegħdin jieħdu ħsieb ir-raba' kif suppost.

Il-Qorti tqis li wara ħdax-il sena ta’ proċeduri, l-intimati m’għamlu xejn biex tabilħaqq ixejnu l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti u minflok għażlu li jieħdu t-triq li jinnegaw l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti mingħajr ma jressqu ’l quddiem provi konkreti in sostenn tal-pożizzjoni tagħhom. L-intimati kellhom opportunità tad-deheb iressqu dawn il-provi wara d-deċiżjoni tal-2017 ta’ din il-Qorti kif diversament preseduta, meta l-atti ntbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex jiddeċiedi dwar il-kawżali li kienu għadhom ma ġewx deċiżi mill-Bord. Iżda anki hawnhekk, il-kwalità tal-provi mressqa mill-appellanta ma kinitx tali li tikkonvinċi lil din il-Qorti tasal għal konklużjoni differenti minn dik li wasal għaliha l-Bord.

Decide

Għar-raġunijiet hawnhekk mogħtija, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi:

1) Fl-ewwel lok tirriforma s-sentenza tal-Bord billi tordna korrezzjoni fl-okkju tas-sentenza appellata, li għandu jaqra “Villa Fermaux Limited u Dernise Farm Limited *vs.* Carmelo u Mary konjugi Schembri, u permezz ta’ digriet tat-23 ta’ Novembru, 2011 assumew l-atti tal-mejjet Carmelo Schembri, Mary Schembri, Roderick Schembri, Marilyn Schembri u Joan Michelle Leondre Saliba”;

2) Fit-tieni lok tilqa’ l-appell inċidentali tas-soċjetà rikorrenti billi tikkonferma s-sentenza tal-Bord inkwantu dan laqa’ t-talba tas-soċjetajiet

rikorrenti fir-rigward tal-kawżali li l-intimati ma żammewx il-ħitan tas-sejjieħ tar-raba' inkwistjoni fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u tirrevokaha, tikkanċellaha fil-kapi rimanenti tagħha u b'hekk tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti wkoll abbażi tal-kawżali li l-intimati naqsu abitwalment li jħarsu kundizzjonijiet oħra tal-kirja;

3) Illi għalhekk l-appell tal-appellanta qiegħed jiġi miċħud;

4) Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur