MALTA

# QORTI TAL-APPELL
**(Kompetenza Inferjuri)**

## ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Mejju, 2021

Appell Inferjuri Numru 3/2017/1 LM

**Marie Bianchi (K.I. nru 759354M), Rita Testaferrata Bonici (K.I. nru 785852M) u Joseph Philip Testaferrata Bonici (K.I. nru 281751M)**
*("l-appellati")*

***vs.***

**Anthony Mifsud (K.I. nru 51549M)**
*("l-appellant")*

**Il-Qorti,**

**<u>Preliminari</u>**

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Anthony Mifsud (K.I. nru 51549M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellant"] mis-sentenza mogħtija fid-9 ta' Jannar, 2020, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"] mill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' [minn issa 'l quddiem "il-Bord"], li permezz tagħha

ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti **Marie Bianchi (K.I. nru 759354M), Rita Testaferrata Bonici (K.I. nru 785852M) u Joseph Philip Testaferrata Bonici (K.I. nru 281751M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellati"] billi laqa' l-istess u ordna lill-appellant sabiex fi żmien tliet xhur minn dakinhar huwa jiżgombra mir-raba' magħruf bħala 'Tax-Xwieki' fil-limiti taż-Żejtun ta' kejl superfiċjali ta' ċirka sebat itmiem (7T) [minn issa 'l quddiem "ir-raba'"], soġġett għall-qbiela ta' tlieta u għoxrin Euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€23.29) jew għaxar liri Maltin (Lm10) fis-sena, pagabbli kull 15 ta' Awwissu, [minn issa 'l quddiem "ir-raba'"] u jawtorizza lill-appellati jirriprendu l-pussess tal-istess.

## Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw ir-raba' li jinsab mikri lill-appellant mill-appellati, wara li l-kirja oriġinali kienet ingħatat mill-awtriċi ta' dawn tal-aħħar Maria Testaferrata Bonici lil missieri l-appellant. Maż-żmien inbnew diversi strutturi fuq dan ir-raba' u dan bil-għan li jibda jintuża għat-trobbija tal-baqar.

## Mertu

3. L-appellati intavolaw proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fl-20 ta' Marzu, 2017, fejn talbu sabiex l-imsemmi Bord jittermina l-kirja tar-raba' għaliex l-appellat ma kienx qed jagħmel użu minnu għall-iskop oriġinali u anki għaliex kien sar ħafna żvilupp illegali fuqu, u dan filwaqt li jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-istess raba' u jordna l-iżgumbrament

tal-appellant fi żmien qasir u perentorju. Huma talbu wkoll lill-Bord sabiex jistabbilixxi kumpens dovut lilhom jekk ikun il-każ, bl-ispejjeż kontra l-appellant.

4. L-appellant wieġeb fid-19 ta' Mejju, 2017 billi eċċepixxa s-segwenti: (a) preliminarjament l-appellanti kellhom iressqu prova tat-titolu tagħhom; u (b) ma kienx minnu li r-raba' ma kienx qiegħed jintuża għall-iskop li għalih inkera u li fih kien sar ħafna żvilupp illegali kif allegaw l-appellati.

**Is-Sentenza Appellata**

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

*"**Konsiderazzjonijiet legali***

*Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut fl-20 ta' Ġunju 2018 fl-ismijiet Eileen Busietta et vs Paolo Borg liema sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju 2019. Fiha ntqal is-segwenti:*

"Il-Bord jibda biex josserva illi l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba, ossija Kap. 199, jiddefinixxi "raba" bħala:

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

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

"In tema legali, hi disposizzjoni ċara tal-liġi li l-kerrej, sia ta' fond urban jew dak rustiku jew agrikolu, hu fl-obbligu li jagħmel mill-ħaġa lokata lilu dak l-użu li għalih hi ddestinata l-ħaġa u skont il-mudell konswet ta' mġiba tal-*bonus paterfamilias*. Dan, ma għandux jiġi tradott fis-sens assolut illi lill-kerrej ma huwiex konsentit ċertu *jus variandi* għall-aħjar godiment tal-ħaġa purke, s'intendi dan jagħmlu fil-limiti senjalati mid-destinazzjoni maqbula bejn il-kontraenti".

Fil-kawża Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella deċiża fit 2 ta' Ottubru 2008 mill-Bord u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Lulju 2009 intqal li s-segwenti prinċipji kienu jirriżultaw mill-provvedimenti tal-Liġi:

F'dan l-artikolu l-liġi tipprospetta diversi ċirkostanzi ta' inadempiment da parti tal-affittwarju li kull waħda minnhom kapaċi twassal biex is-sid jirrifjuta li jġedded il-qbiela u jinsisti għall-isfratt tal-gabillott mir-raba'. Skont il-fehma tal-Qorti, l-ipotesijiet ta' inadempiment prevvisti mid-disposizzjoni ma jridux ikunu ta' importanza skarsa.

Naturalment, il-gravità tal-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeci singolari ta' kull każ partikolari in kwantu mhux possibbli li wieħed ifassal gwidi ġenerali li jgħoddu indistintement għall-każijiet kollha.

F'dan il-kuntest il-prinċipji li jirriżultaw mill-provvedimenti tal-liġi huma li:-

- Il-kerrej għandu obbligu li jinqeda bil-ħaġa mikrija u jaħdem ir-raba' bħala missier tajjeb tal-familja (Art. 1554 u 1555 tal-Kodiċi Ċivili) u m'għandux jinqeda biha b'mod li jista' jġib ħsara lil sid il-kera;

- Iwieġeb ukoll għal "...tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, meta ma jipprovax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu." (Artikolu 1561 tal-Kodiċi Ċivili);

- Il-kerrej għandu l-obbligu li f'għeluq il-kirja jirritorna l-ħaġa mikrija fi stat tajjeb;

- L-obbligazzjoni li għandu l-kerrej li jirritorna lura l-ħaġa fi stat tajjeb, hemm ukoll l-obbligu li "....li jikkunsinna l-ħaġa, u li jikkonservaha sal-kunsinna." (Artikolu 1126 tal-Kodiċi Ċivili).

- "Il-liġi hi severa ma' min jittraskura l-obbligu li jżomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-ħitan tar-raba' għax hi konxja mill-importanza tagħhom għall-preservazzjoni tal-ħamrija u bħala lqugħ għall-elementi.

Timponi għal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima tal-evizzjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu" (Carmela Aquilina vs Tereza Magro deċiża fil-25 ta' Ġunju 1996).

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

"Dak li jgħodd hawn, bħala proposizzjoni ta' dritt, jikkonċerna l-punt jekk, f'każ ta' assenza ta' patt espress jew awtorizazzjoni preventiva, jistgħax il-gabbillott jew detentur tal-kirja jagħmel modifikazzjonijiet fil-ħaġa lokata lilu mingħajr il-kunsens tas-sid. Kunsens li mhux rikjest *ad validitatem* mil-liġi li jkun bilfors espress (Art 1564(1) tal-Kodiċi Ċivili). Tajjeb li jiġi notat illi l-liġi speċjali (Kap. 199) ma ssemmiex, kif hekk tagħmel il-liġi ordinarja, illi "il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera". Invece tillimita ruħha għall-espressjoni "abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja" (Art 4(2)(f)).

Fin-nuqqas ta' ftehim jew ta' xi patt espress, il-kondizzjoni tal-kera trid tkun indotta mid-disposizzjonijiet ġenerali tal-kuntratt ta' kera. Inter alia, għalhekk, l-Art 1564 (1) surreferit.

Għat-tifsira tal-prinċipju enunċjat fil-liġi, it-tagħlim dottrinali hu fis-sens illi dan ma għandux jiġi ntiż fis-sens li l-kerrej ma jista' jagħmel ebda modifikazzjoni fil-fond. Dan in raġuni għad-deduzzjoni illi ġjaladarba huwa għandu dritt igawdi l-fond allura għandu jkollu l-fakoltà li jadattah għal konvenjenzi u għal bżonnijiet tiegħu, b'obbligu naturalment li jpoġġih fl-istat li kien jekk ikun irid hekk is-sid. (Laurent, Diritto Civile, Vol XXV No. 253)".

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

"Hi ġurisprudenza paċifika li l-kerrej jista' jagħmel tibdil fl-immobbli li qiegħed għandu b'kirja, għalkemm ma jkunx ottjena l-kunsens tas-sid basta li dan it-tibdil:

(a) ikun parzjali u mhux ta' importanza;
(b) ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni;
(c) ma jippreġudikax id-drittijiet tas-sid;
(d) ikun utli jew neċessarju għall-godiment tal-fond;
(e) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista' jiġi b'faċilità eliminat u l-fond ikun jista' jiġi repristinat u mqiegħed fl-istat li kien qabel (ara per eżempju

Pantaleone Vella et vs John Farrugia deċiża mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-26 ta' Marzu 1996);

Għalhekk ir-regola ġenerali li ma jistgħux isiru nnovazzjonijet fil-fond lokat mingħajr il-kunsens tas-sid, m'għandhiex tinftiehem bħala regola assoluta u hu mħolli għall-apprezzament tal-ġudikant dwar l-importanza tat-tibdil li jkun sar.

Fil-kawza Nicholas Jensen et vs Emanuel Galea deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju 2005, dina tkellmet dwar x'għandu jinftiehem minn kliem użu tar-raba' fil-kuntest ta' akkużi illi l-art saritilha ħsara billi intużat għal skopjijiet oħra, u dina qalet:-

Premessi dawn il-varji aspetti estratti mill-aggravji, jingħad qabel xejn, bħala osservazzjoni introduttiva ta' indoli ġenerali, illi l-kuntratt ta' kiri ta' fond rustiku, tneħħi ċerti tipi partikulari fejn ikun hemm arranġamenti assoċjati bħal per eżempju l-koltivazzjoni tar-raba' flimkien mat-trobbija ta' bhejjem, di regola għandu bħala oġġett il-godiment ta' ħaġa produttiva u għalhekk l-affitt ta' raba' jista' jigi definit bħala l-lokazzjoni ta' art għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli versu l-korrispettiv ta' qbiela;

Minn dan jemerġi l-obbligu fil-gabillott kerrej li jikkoltiva r-raba' u li jagħmel użu minnha qua *bonus paterfamilias*, u skont id-destinazzjoni tagħha. L-obbligu hu dak allura li l-kerrej jikkonduċi ġestjoni produttiva u jeżercita attività agrarja.

Kif espress fid-deċiżjoni fl-ismijiet "Markiż Joseph Scicluna -vs- Joseph Bezzina et", Appell, 6 ta' Ottubru 1999, "meta l-liġi titkellem dwar l-użu tar-raba' riedet tfisser illi r-raba' jkun maħdum skont is-sengħa biex jiġi utilizzat għall-produzzjoni tal-prodott";

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

Fil-kawża fl-ismjiet 'Victor Licari noe v. Joseph Mary Sammut', deċiża fit 12 ta' Frar 1992, ingħad illi:

"il-kelma "raba'", hija marbuta biex tfisser anqas minn dak li normalment tfisser u hija marbuta mal-produzzjoni agrikola *"ut sic"* tant li hemm eskluża kull raba' li hija mqabbla għat-trobbija tal-annimal jew għall-kaċċa, jew għall-pastorizja, biex tirgħa fuqha merħla ngħag jew mogħoż jew baqar;".

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

> "L-attivita ta' trobbija tal-annimali m'għandha x'taqsam xejn ma' koltivazzjoni ta' art agrikola. Il-qorti tfakkar li wieħed mill-obbligi prinċipali tal-inkwilin hu li jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja. B'dak li sar f'art agrikola ma jistax jingħad li l-inkwilin osserva dan l-obbligu bil-mod li trid il-liġi."

*Ikkunsidra*

*Jirriżulta ben ippruvat, mill-assjem tal-provi, illi sar żvilupp fuq l-art agrikola fil-pussess tal-intimat. Dan jirriżulta mill-*aerial photos *eżebiti li juru li mat-trapass tas-snin, l-iżvilupp f'din l-art baqa' jiżdied.*

*Il-Bord iqis li nofs l-istrutturi mibnija huma użati għal trobbija ta' annimali u tjur kif ukoll xi stalel mentri n-nofs l-ieħor għal skopijiet ulterjuri (fosthom żamma ta' ċilindri tal-gass) u għal residenza. Irriżulta wkoll li l-parti kbira minn din l-art u ċioè arja ta' ċirka 4 itmiem, 2 siegħan, hija okkupata minn bini, btieħi u passaġġi tal-konkrit.*

*Hemm imbagħad r-rimanenti area mill-kejl komplessiv ta' sebat itmiem, li hija raba' li tinħadem. Fiha hemm miżrugħ il-qamħ u skont ir-rapport tal-membri tekniċi, huwa maħdum tajjeb.*

*Il-Bord ma għandu ebda dubju jikkonkludi illi t-trobbija tal-annimali u l-bini ta' parti kbira minn din l-art ma tistax titqies bħala xogħol agrarju. Għaldaqstant, l-intimat qiegħed jagħmel użu tar-raba' proprjetà tar-rikorrenti mhux skont l-użu illi kienet originalment mgħoddija lill-antenati tiegħu. Il-Bord ma hux konvint li l-intimat għamel ix-xogħlijiet kollha f'din l-art u beda jrabbi l-baqar u annimali oħra bil-kunsens tar-rikorrenti u/jew tal-awtriċi fit-titlu tagħhom. Dik il-prova ma tressqitx.*

*L-intimat ma ressaqx kopja tal-ktieb tal-qbiela hekk kif kien ġie mitlub jagħmel waqt id-deposizzjoni tiegħu. Kien ikun ferm utli li jiġi eżaminat x'kien jinktieb fl-istess rċevuti. Għalkemm fix-xhieda tiegħu l-intimat jgħid li hu u missieru kienu bnew l-bini fuq l-art kif ukoll bdew irabbu l-bhejjem bil-kunsens tal-awtriċi fit-titlu tar-rikorrenti, il-Bord mhuwiex konvint minn dan. Dana peress li mill-*aerial photos *eżebiti a fol 19 sa 27 jirriżulta li wara l-mewt tal-awtriċi fit-titlu tar-rikorrenti fis-sena 1991, l-iżvilupp baqa' jiżdied. Dan jikkontrasta max-xhieda tal-intimat fejn ikkonferma li meta huwa talab lir-rikorrenti Rita Testaferrata Bonniċi biex ttih permess jirranġa għal bhejjem peress li r-razzett m'għaddhiex mir-regolamenti tal-Unjoni Ewropea, din kienet irrifjutat. Kien għalhekk li huwa kellu jbiegħ il-baqar għalkemm baqa' jrabbi l-barrin u annimali oħra. Minkejja li r-rikorrenti Rita Testaferrata Bonniċi nsistiet biex dan ma jmiss xejn, l-intimat baqa' għaddej bi żvilupp u b'użu ta' din l-art b'tali mod u manjiera li ma kinitx skont l-użu miftiehem. Inoltre, dan kollu għandu jiġi kkunsidrat fl-isfond li l-intimat kellu permess tal-bini datat 30 ta' Mejju 1991 biex*

"erect cattle farm as per plans /elevations ...submitted with application dated 6.3.90".

*Il-Bord josserva li l-iżvilupp huwa ċertament wieħed konsiderevoli u huwa diffiċili tikkontempla kif l-intimat jista' qatt jirritorna l-art fi stat tajjeb meta xi darba tittermina l-kirja jekk parti konsiderevoli ta' art agrikola twittiet bil-konkos u fuqha inbnew strutturi.*

*Il-Bord hu tal-fehma li ma ngħatawx raġunijiet li jistgħu jikkonvinċuh 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'. Il-Bord fehem li din ir-raba' kienet ilha snin twal mikrija u dejjem intużat għall-koltivazzjoni tal-prodott agrikoltura, sakemm missier l-intimat u sussegwentement l-intimat ddeċidew li parti mhux żgħira minnha ma jibqgħux jużawha bħala raba' iżda biex fuqha jrabbu l-baqar. Ma tressqet l-ebda 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.*

*Ghaldaqstant, il-Bord iqis illi r-rikorrenti huma ġustifikati fit-talba tagħhom għar-ripreża tal-art"*

## **<u>L-Appell</u>**

6. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fid-29 ta' Jannar, 2020 fejn talab lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' t-tieni u t-tielet eċċezzjoni tiegħu u tiċħad it-talba tal-appellati. L-aggravju prinċipali tiegħu huwa li l-Bord attribwixxa piż partikolari għall-eżistenza o meno tal-kunsens tas-sid għat-tibdil li sar għat-tibdil li huwa kien eżegwixxa bl-iskop tat-trobbija tal-annimali.

## **<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>**

7. L-appellati wieġbu fl-4 ta' Frar, 2021, fejn jissottomettu li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u għalhekk timmerita konferma, filwaqt li l-appell interpost għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-appellant.

**Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra dak li jidher li huwa l-aggravju ewlieni tal-appellant fejn huwa qed jikkontendi li l-Bord attribwixxa piż partikolari għall-eżistenza o meno tal-kunsens ta' sid ir-raba' għat-tibdil li huwa kien eżegwixxa bl-iskop tat-trobbija tal-annimali. L-appellant irrileva li (a) il-Perit Nicholas Bianchi[1] xehed fis-seduta tat-30 ta' Jannar, 2019, li wara l-mewt taz-zija tal-mara tiegħu, l-appellant kien avviċina lill-eżekutur tagħha u kien stqarr miegħu li *"kellu permess miz-zija tal-mara biex jibda jrawwem il-baqar hemmhekk fil-post. Ma kien hemm assolutament l-ebda indikazzjoni li ngħata xi permess biex isir xi bini però naħseb li dan huwa intiż b'ċertu mod mat-trawwim tal-baqar"* u *"il-baqar m'intix ser tħallihom ġo għalqa"*; (b) l-appellant stess xehed estensivament fis-seduta tad-19 ta' Diċembru, 2018 fejn qal li flimkien ma' missieru kienu marru jkellmu lill-awtriċi tar-rikorrenti u li *"tatna l-permess biex nibnu għall-bhejjem".* Huma min-naħa tagħhom kienu jgħidulha x'kien qed jiġri u hija kienet tibgħat lit-tifel tagħha r-rikorrent Philip Testaferrata Bonici, u dan kien jagħmel tliet kwarti jdur. Qal li wara l-mewt tagħha, huwa kien avviċina lir-rikorrenti Rita Testaferrata Bonici għaliex kien meħtieġ xi tibdil peress li r-razzett ma kienx konformi skont dak li kienet tirrikjedi l-Unjoni Ewropea, u din kienet qaltlu *"ara ma tmissx xi ġebla minn kif inhi".* L-appellant qal li Rita Testaferrata Bonici riedet tawmenta l-kera għal tlettax-il lira kuljum, u dan kif ikkorroborat bix-xhieda tal-Perit Bianchi fis-seduta tat-30 ta' Jannar, 2019, fejn qal li r-rikorrenti kienu pproponew *"kera sostanzjalment ogħla milli kien qed iħallas qabel".* L-appellant hawn isostni li

[1] Ir-raġel tal-appellata Marie Bianchi.

dan il-fatt idgħajjef sew l-allegazzjoni tal-appellati li l-iżvilupp fuq l-art kien sar kontra l-volontà tal-awtriċi tagħhom. L-appellant irrileva li filwaqt li kien xehed il-Perit Nicholas Bianchi, ħadd mir-rikorrenti ma kien xehed quddiem il-Bord.

9. L-appellati mill-ewwel jirrilevaw li l-appell odjern huwa msejjes fuq l-apprezzament tal-provi li sar mill-Bord. Jisħqu kif il-Bord mhux biss ta importanza lix-xhieda tal-partijiet, iżda anki lill-provi l-oħra riżultanti mill-Awtorità tal-Ippjanar u anki mir-rapport peritali li ġie kkwotat estensivament fis-sentenza appellata. Jissottomettu li minn porzjon art ta' madwar sebat itmiem, iktar min-nofs hija miksija b'żvilupp li ħafna minnu sar mingħajr il-kunsens tas-sid. Jirrilevaw li għalkemm fir-rapport peritali kien hemm indikat li parti minn dik l-art ġiet konvertita f'residenza tal-appellant, kien jidher kemm meta sar aċċess u anki meta nstemgħet ix-xhieda tal-appellant, li dan kien jirrisjedi fl-indirizz 53 'Casa Salvatore', Triq Bir id-Deheb, Żejtun. Isostnu li mis-sena 1991 'il quddiem ma kinitx ġiet aċċettata qbiela u għalhekk jekk qabel kien hemm xi forma ta' kunsens għall-iżvilupp, wara dakinhar dan ma kienx il-każ. L-appellanti jirrilevaw li minkejja li Rita Testaferrata Bonici meta mitluba ma kinitx tat il-kunsens lill-appellant, kien jirriżulta mill-*aerial photos* li dan tal-aħħar xorta waħda kien baqa' għaddej bil-bini. L-appellati jagħmlu riferiment għal dak li ddeċieda l-Bord fir-rigward tan-nuqqas tal-Kap. 199 li jipprovdi għal divjet espress kontra l-iżvilupp min-naħa tal-inkwilin, fejn b'hekk kienu applikabbli r-regoli ġenerali tal-kera. Jgħidu li l-Bord iddeċieda wkoll li għalkemm l-inkwilin jista' jagħmel xi tibdiliet għall-aħjar tgawdija tal-fond mikri, dawn ma setgħux ibiddlu d-destinazzjoni tal-fond u jkunu magħmulin b'mod li l-fond ma jistax jiġi ripristinat fit-temm tal-kirja. Fil-każ odjern

jirriżulta li x-xogħlijiet sostanzjali ta' żvilupp li kienu saru ma kinux jippermettu faċilment ir-ripristinar tar-raba', li ma baqax ukoll f'partijiet kbar minnu jintuża għal skopijiet agrikoli. Jirrilevaw li skont kif għaraf il-Bord, il-Kap. 199 ma jikkonsidrax it-trobbija tal-annimali bħala użu agrikolu.

10. Il-Bord fil-konsiderazzjonijiet tiegħu jibda billi jagħmel riferiment għal sentenza tiegħu stess, kif diversament ippresedut, fl-ismijiet **Eileen Busietta et *vs.* Paolo Borg** deċiża fl-20 ta' Ġunju, 2018 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2019 fir-rigward tad-definizzjoni tal-kelma "raba'" skond il-Kap. 199, senjatament jekk jistax isir tibdil fil-fond mikri u jekk din tkoprix it-trobbija tal-annimali.

11. Imbagħad osserva li mill-provi irriżulta li kien sar żvilupp fuq ir-raba' inkwistjoni. Mill-*aerial photos* esebiti seta' jikkonstata li dan l-iżvilupp maż-żmien dejjem żdied, b'nofs l-istrutturi mibnija kienu intiżi għat-trobbija tal-annimali u tjur u anki stalel, filwaqt li n-nofs l-ieħor għal skopijiet oħra, fosthom żamma ta' ċilindri tal-gass u għal residenza. Qies li l-parti l-kbira tar-raba' hija okkupata minn bini, btieħi u passaġġi tal-konkos. Il-parti l-oħra kienet tinħadem fejn kien hemm miżrugħ il-qamħ, u kien jidher mir-rapport tal-Membri Tekniċi li din kienet tinħadem sew. Il-konklużjoni tal-Bord hawn kienet li t-trobbija tal-annimali u l-iżvilupp fuq l-art ma jistax jitqies bħala xogħol agrarju u b'hekk l-appellant ma kienx qed jagħmel użu mir-raba' skont l-użu oriġinali tiegħu. Imbagħad il-Bord stqarr li ma kienx konvint li l-appellant kien għamel dan kollu bil-kunsens tal-appellati u/jew tal-awtriċi fit-titolu tagħhom u għaraf li din il-prova ma nġabitx.

12. Il-Qorti hawnhekk ma taqbilx mal-Bord. Tibda biex tgħid li l-appellati naqsu milli jissostanzjaw dak li qegħdin jallegaw fir-rikors promotur tagħhom billi juru li huma qatt ma taw il-kunsens tagħhom kemm għall-bidla tal-iskop li għalih ingħata r-raba' fuq qbiela, u anki għall-iżvilupp li sar fuqu, u li dan kien wieħed illegali. Huma naqsu milli jressqu xhieda sabiex jikkoraboraw dan kollu, u saħansitra naqsu milli jixhdu huma stess, meta skont dak li qal l-appellant, huma kienu jafu sew li r-raba' kienet qiegħda tintuża ta' mill-inqas f'parti minnha għat-trobbija tal-annimali, fejn allura kienu nbnew diversi binjiet jew strutturi oħra. Lanqas ma wrew kif u liema bini jew strutturi saru, jekk saru, mingħajr il-permess tagħhom u b'mod illegali. Il-Qorti tqis li l-preżentata ta' *aerial photos* waħedhom ma kienx biżżejjed għall-konvinċiment tagħha li sar żvilupp mingħajr il-kunsens tagħhom u sabiex b'hekk tintlaqa' t-talba tagħhom għal żgumbrament. Ix-xhieda ta' Oliver Magro[2], rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, li ma rriżultalu l-ebda applikazzjoni, permess jew *enforcement notice* fir-rigward tar-raba' meta wettaq stħarriġ, hija kontradetta bil-kopja ta' permess għal razzett esebit mill-appellant.[3] Huma naqsu wkoll milli jressqu kull prova dokumentarja oħra li tista' tikkonvinċi lil din il-Qorti dwar l-iskop oriġinali li għalih ir-raba' ngħatat bi qbiela. Huwa minnu kif sewwa jgħid il-Bord, li min-naħa tiegħu l-appellant naqas milli jesebixxi l-ktieb tal-irċevuti u b'hekk il-Bord kien sprovvist minn prova tajba li setgħet titfa' dawl fuq il-kwistjoni tal-iskop li għalih inkera r-raba', u anki jekk maż-żmien ġiex permess l-iskop il-ġdid li allegatament ġie awtorizzat mill-awtriċi tal-appellati. Imma min jallega jrid jipprova, u hawnhekk naqsu sew l-appellati.

---

[2] Seduta 24.01.18 a *fol.* 44.
[3] Kopja a *fol.* 167.

13. Hija għalhekk biss ix-xhieda tal-appellant li tista' tagħti ħjiel ta' dak kollu li ġara matul is-snin wara li missieru kien ingħata dak ir-raba' b'titolu ta' qbiela mingħand l-awtriċi tal-appellati, u dan dejjem jekk din il-Qorti ssibha kredibbli. Fix-xhieda[4] in kontroeżami tiegħu l-appellant stqarr li meta huwa kien mar ma' missieru sabiex jitolbu lill-awtriċi tal-appellati għal permess sabiex idaħħlu l-baqar, huwa kellu għoxrin sa tnejn u għoxrin sena, jiġifieri l-Qorti tagħraf li dan kien fl-1971 u fil-fatt l-*aerial photo* juri li sas-sena 1967 għadha tidher struttura żgħira fit-tarf t'isfel tar-raba'. Imma mbagħad skont l-*aerial photo* tas-sena 1978, inbnew diversi strutturi u dawn jiżdiedu sew l-aktar sas-sena 1994[5], jiġifieri anki wara li skont l-appellant inħariġlu l-permess għall-bini ta' razzett fit-30 ta' Mejju, 1991[6], liema permess ma ġiex kontestat min-naħa tal-appellati. Dan il-fatt li saru diversi strutturi huwa sostanzjat ukoll permezz tal-*affidavit*[7] li l-appellant u martu kien għamlu bosta snin ilu fl-10 ta' Diċembru, 2007. Hawn huma spjegaw li wara li l-Veterinarju tal-Gvern kien sab li l-baqar tiegħu kienu qegħdin ibatu bħal ħafna oħra mill-marda tat-TB, kien ġie ordnat li l-baqar jinqatlu u r-razzett jinbena mill-ġdid. Dan kien għall-ħabta tal-1990.

14. L-appellant fl-istess xhieda suriferita jkompli jgħid li hu u missieru baqgħu *"Inżidu dejjem … dejjem bil-kuntentizza tas-Sinjura. Għax aħna meta konna mmorru bil-qbiela konna ngħidulha x'qiegħed isir. Kien jiġi … kien jiġi Philip ir-razzett … Kien jagħmel tliet kwart hemm idur … jgħidilna ċaw ħa mmur … ċaw. U jaqbad ir-rotta u jitlaq. Dan kien jiġi għax kienet tibagħtu. Kellha l-jedd. Kien jiġi għax kienet tibagħtu s-sinjura".* Il-Qorti tagħraf li l-appellati ma

[4] Seduta 19.12.18 *a fol.* 135.
[5] *A fol.* 1994.
[6] *Supra*.
[7] Ara kopja *a fol.* 165.

kkontestawx din ix-xhieda fil-kontroeżami li huma għamlu b'mod konvinċenti tal-appellant. L-appellat stess Joseph Philip Testaferrata Bonici, qatt ma xehed sabiex jikkonferma li ommu verament qatt ma tat il-kunsens tagħha skont il-pretensjonijiet li huwa flimkien mal-appellati l-oħra qegħdin iressqu fil-proċeduri odjerni. Wara kollox għandu jingħad li l-istrutturi tar-razzett ma kinux tali li jistgħu jinħbew mill-għajn, u għalhekk il-Qorti tqis li l-awtriċi tal-appellati ċertament ma setgħetx kienet fil-għama dwar dak li kien qed jiġri fir-raba' inkwistjoni.

15. Il-Qorti tkompli biex tosserva li anki l-appellata Rita Testaferrata Bonici naqset li tixhed fil-proċeduri odjerni, dan meta skont l-appellant, huwa kien talabha permess sabiex jagħmel xi tibdil peress li r-razzett ma kienx konformi ma' dak li kienu jirrikjedu r-regolamenti l-ġodda tal-Unjoni Ewropea. Il-Qorti tqis li meħud inkonsiderazzjoni l-pretensjonijiet tal-appellati, ix-xhieda tagħha kienet tkun waħda ferm utli. Skont l-appellant, l-appellata Rita Testaferrata Bonici qaltlu, *"…ara ma tmissx xi ġebla minn kif inhi",* u b'hekk meta għadda t-terminu li kellu sabiex jeżegwixxi x-xogħlijiet neċessarji u huwa naqas li jagħmilhom, *"…it-tabib, qalli jew tirranġa jew tagħlaq. U ta' 56 sena kelli nżarma mill-baqar … bqajt insemmen lil barrin għax jiena bil-pensjoni peress li waqaft ta' 56 sena pensjoni m'għandix u bqajt insemmen lil barrin biex inkompli niekol minnhom".* Hawnhekk il-Qorti ma tistax ma tesprimix il-fehma tagħha li meta l-appellati żammew lura milli jagħtu l-kunsens tagħhom għat-tibdil li sar neċessarju skont ir-regolamenti l-ġodda msemmija, huma b'hekk temmew dik l-attività li kienet qiegħda ssir fir-raba' bil-kunsens tal-awtriċi tagħhom. Dan kollu filwaqt li l-istess appellata Rita Testaferrata Bonici, skont

kif xehed l-appellant minn jeddu, talbet lill-appellant għal awment fil-kera għal Lm13 kuljum[8], għal raba' li l-appellati qegħdin jallegaw li fiha żvilupp illegali fuq parti kbira minnu u b'aċċess diffiċli minn sqaq.[9]

16. Il-Bord osserva li wara l-mewt tal-awtriċi fit-titolu tal-appellati u anki wara li l-istess appellata Rita Testaferrata Bonici avżatu sabiex ma jmiss xejn, l-appellant baqa' għaddej bix-xogħol. Il-Bord qies ukoll li kellu jiġi kkonsidrat fl-isfond li huwa kellu wkoll permess tal-bini tat-30 ta' Mejju, 1991[10] fuq applikazzjoni tas-6 ta' Marzu, 1990, sabiex jibni razzett għat-trobbija tal-baqar. Issa fis-seduta tad-19 ta' Diċembru, 2018, din il-Qorti tosserva li l-appellant xehed hekk: *"U hi tatna l-permess biex nibnu għall-bhejjem. U aħna bnejna għall-bhejjem. U bdejna ndaħħlu l-bhejjem tal-ħalib u bqajna nżidu l-bhejjem tal-ħalib", …* u li missieru kellu permess tal-ħalib, b'dana li wasal żmien fejn stante li *"…ir-razzett m'għaddiex għall-Ewropa …"*. Għalhekk wara li l-appellata Rita Testaferrata Bonici żammitu milli jeżegwixxi x-xogħlijiet neċessarji ta' miljorament, huwa xehed li ta' 56 sena huwa żarma mill-baqar wara li biegħhom kollha *"għal mewt"* u biegħ ukoll il-kwota tal-ħalib u minflok baqa' jsemmen il-barrin. Dwar ir-residenza li nbniet, l-appellat spjega hekk fl-istess seduta: *"[d]ak jien kont bil-bhejjem tal-ħalib, u l-bhejjem tal-ħalib mhux se tħallihom waħidhom, allura jiena kien hemm il-kmamar għamilthom fejn noqgħod għax jiena l-familja tiegħi ma rridhiex imqassma 'l hawn u 'l hemm".* Iżda dan dejjem skont li xehed l-appellant, u kif din il-Qorti diġà kellha l-opportunità li tgħid aktar 'il fuq, mingħajr konferma jew prova ulterjuri min-

[8] *A fol.* 134.
[9] Ara xhieda in kontro-eżami 19.12.18 *a fol.* 143.
[10] Kopja *a fol.* 167.

naħa tal-appellati, li naqsu li jindikaw b'hekk x'kienu dawk l-istrutturi li saru mingħajr il-kunsens tagħhom. Dan aktar jieħu xejra rilevanti u importanti ġaladarba din il-Qorti qiegħda tqis li l-awtriċi tagħhom qatt ma kienet żammet lura l-kunsens tagħha għal xogħlijiet.

17. Għaldaqstant il-Qorti ssib l-aggravju tal-appellant ġustifikat u tilqgħu.

**<u>Decide</u>**

**Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddeċiedi billi tilqa' l-appell interpost, u dan filwaqt li tiċħad it-talbiet tal-appellati u tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-appellant.**

**Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellati.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**