BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA'

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 8/2011

Gaffarena Holdings Limited (C21829)

vs

Emanuel sive Leli Borg (KI 0020960M) U b'digriet tas-7 ta' Marzu 2012, il-karta tal-identita' giet ikkoreguta ghal 34155M

Illum, 14 ta' Lulju, 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Gaffarena Holdings Limited fejn gie premess:

> *Illi s-socjeta' rikorrenti hija proprjetarja tal-ghalqa maghrufa tal-Hammieri in kontrada tal-Hammieri li fiha l-kejl ta' cirka erba' telef, hames mija, tlieta u tletin metri kwadri (4533 m.k.) gewwa Hal Qormi, liema ghalqa tmiss minn nofsinhar ma' Triq Hammieri, mit-Tramuntana ma' beni ta' mario Muscat jew l-eredi tieghu u mill-lvant ma' beni tal-familja Frendo jew l-eredi taghhom, imqabbla lil Emanuel sive Leli Borg bhala eredi ta' Francis Borg u dan versu l-kera ta' hames liri (Lm 5) ekwivalenti ghal hdax-il Euro u erbgha u sittin centezmu (EUR 11.64) fis-sena bl-iskadenza taghlaq kull 15 ta' Awissu.*

> *Illi s-socjeta' rikorrenti saret taf illi l-gabilott taghha, Emanuel sive Leli Borg kiser il-kondizzjonijiet tal-qbiela billi bena garaxx (kif mmarkat bl-*

ahmar fuq l-aerial photograph hawn anness u mmarkat bhala Dok A) fuq l-ghalqa inkwistjoni u tella' hajt ta' madwar ghaxar (10) filati (ritratti hawn annessi u mmarkati bhala Dok B – Dok E) u dan abbuzivament, illegalment, u minghajr ebda kunsens tas-socjeta' rikorrenti u minghajr permessi mill-MEPA. B' konsewgenza ta' dan u/jew deliberatament jew bi traskuragni l-intimat kkaguna jew halla li tigi kagunata hsara ohra, hlief il-hsara fil-ghalqa msemmija.

Ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti titlob bir-rispett lil dan il-Bord sabiex ai termini ta' l-Artikolu 4 (f) tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap 199) tal-Ligijiet ta' Malta) tawtorizza r-ripreza ta' l-ghalqa maghrufa 'tal-Hammieri' in kontrada tal-Hammieri li fiha l-kejl ta' cirka erba' telef, hames mija, tlieta u tletin metri kwadri (4533 m.k.) gewwa Hal-Qormi liema raba' tinsab mikri lill-intimat u tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-istess raba' fi zmien qasir u perentorju li jigi liha prefiss minn dan il-Bord."

Ra r-risposta ta' Emanuel sive Leli Borg tal-21 ta' Mejju 2012, fejn intqal:

Illi t-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u dan peress li m' huwiex minnu illi Emanuel Borg bena kamra u ghamel xogholijiet ohra b' mod abbuziv jew li kkaguna hsara fl-imsemmija art.

Illi bejn il-partijiet kien hemm diga' kawza li marret dezerta u l-ispejjez ta' l-istess kawza ma thallsux u ghalhekk din il-kawza mhijiex profonibbli skont l-artikolu 907 tal-Kap 12.

Illi rigward il-kamra in kwistjoni, din ilha li nbniet mill-1940 u s-sidien ta' dak iz-zmien kienu accettaw il-qbiela inkluz l-istess kumpannija.

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut;

Ra li t-tieni eccezzjoni giet irtirata;

Ra l-provi prodotti;

Ra d-dokumenti kollha ezebiti;

Ra r-rapport tal-Perit Edgar Rossignaud;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat;

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu;

Ra d-digriet taghha tas-26 ta' Jannar 2021, fejn giet sospiza l-prolazzjoni tas-sentenza, u gie mahtur Anthony Mifsud bhala membru tekniku ta' dan il-Bord, kif ukoll regghet giet ikkonfermata l-hatra tal-Perit Edgar Rossignaud;

Ra r-rapport tal-membri teknici ipprezentat fid-9 ta' April 2021;

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghall-lum;

Ra l-atti kollha ta' din il-kawza.

Ikkunsidra:

Provi Prodotti

Oliver Magro in rapprezentanza tal-Awtorità tal-Ambjent u l-Ippjanar xehed illi mis-*survey sheets* ezebiti li jkopru minn 1957 sal-lum, qatt ma kien hemm ebda applikazzjoni ghal xi tip ta' xogholijiet fuq din l-art in kwistjoni. Mis-*survey sheets* jidher illi l-kamra in kwistjoni li tidher fuq id-dokument A1 bil-blu, hija kamra li kibret maz-zmien. Sostna li biex kamra titkabbar, trid issir applikazzjoni ghal dan l-iskop. Sostna li permezz ta' *aerial photos*, l-Awtorità tkun tista' taghmel verifiki dwar l-materjal, jew kif kien mibni, jekk huwa mibni l-*boundary wall.* Spjega li l-

hitan tas-sejjieh huma protetti bil-ligi, u ghalhekk, jekk wiehed irid ibiddel hajt, irid japplika biex dan jinbidel minn tas-sejjieh ghal wiehed normali.

F'seduta ohra, huwa spjega li mir-ritratti li ezebixxa, ma tantx jista' johrog car x'tip ta' hajt ittella' mat-triq jew le. Mir-records tal-Awtorità, ma jirrizultax li qatt mar xi rapprezentant tal-MEPA fuq xi kwistjoni relatata mal-hajt. Ma kien hemm xejn illegali jew xi tip ta' *enforcement* mahrug fuq dan il-hajt.

Marco Gaffarena, direttur tas-socjetà rikorrenti, xehed li din is-socjetà Tal-Bahrija Company Limited, akkwistat din l-art minghand Josmar Limited, permezz ta' kuntratt tat-13 ta' Frar 1995, atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius. L-art kienet dak iz-zmien, imqabbla lil Francis Borg, missier l-intimat. Tal-Bahrija Company Limited amalgamat ruhha ma-socjeà' Gaffarena Holdings Limited, u ghalhekk, l-assi taghha ghaddew ghand Gaffarena Holdings Limited. Spjega li meta giet akkwistata din ir-raba', il-hajt ta' barra l-ghalqa, u cioè ta' fuq it-triq, kien hajt tas-sejjieh baxx, u gholi xi tlieta jew erba' filati. Izda llum, il-hajt fuq it-triq huwa gholi xi hdax-il filata, u mibni bil-gebel. Spjega li l-entratura ghall-ghalqa kellha biss fetha zghira, u illum hemm xatba tal-hadid kbira daqs sitt metri, u gholja daqs il-hajt ta' barra.

Spjega li meta nxtrat din l-ghalqa, il-kamra kienet wahda antika, mibnija bil-hajt tas-sejjieh, u kellha bieb zghir. Illum, dan il-bieb huwa kbir daqs ta' garaxx, u ghalhekk il-kamra saret qisha garaxx u mhux kamra fejn jinzammu l-ghodda. Il-kamra kibret aktar minn doppju, u la Ta' Bahrija Company Limited, u lanqas is-socjetà rikorrenti jew ir-rapprezentanti taghhom, qatt gew avvicinati minn Emmanuel Borg jew Francis Borg sabiex isiru dawn ix-xogholijiet, jew ghall-kunsens sabiex japplikaw ghall-permessi mal-MEPA. Spjega li l-ghalqa kienet imdawwra kullimkien b'hitan tas-sejjieh ta' erba' filati gholi, inkluzi l-hitan li kienu jiddividu l-istess ghalqa fi tliet porzjonijiet. Dawn il-hitan twaqqghu u ma ghadhomx hemm. Il-hajt divizorju fuq il-lemin u fuq wara tal-ghalqa, m' ghadux tas-sejjieh, imma sar tal-kantun, u sar iktar gholi minn erba' filati.

Spjega li meta l-kumpannija xtrat l-ghalqa, ma kien hemm ebda access ghall-ghelieqi fuq wara, u fl-ghalqa taghhom kien hemm biss passagg bir-rigel. Illum, ma ghadux hekk ghax l-intimat nehha parti kbira mill-hajt divorzju fuq il-parti tax-xellug u wara ta' l-ghalqa, sabiex wiehed jaccedi ghall-ghelieqi u s-serrer permezz ta' karozzi li jinsabu fuq ix-xellug ta' l-ghalqa. Qal li l-ghalqa ma ghadhiex tintuza ghall-iskop li giet imqabbla, u cioè ghall-intenzjonijiet agrikoli, peress li meta mar fuq il-post, ma

deher xejn mizrugh, u l-kamra kienet qed tintuza biex tinzamm dghajsa minn Emanuel Borg.

In kontroezami, huwa qal li missieru kien xtara din l-ghalqa. Qal li huwa jichad li z-zieda tal-bicca kamra u tal-hajt ta' barra, saru fl-1970 u fl-1980. Qal li huwa ghadu kif ircieva korrispondenza mill-MEPA dwar ksur tal-kontroll tal-ippjanar.

Emanuel Borg xehed li r-raba' in kwistjoni, ilha ghand il-familja tieghu ghal zmien twil. Spjega li kienet ghand in-nannu, imbaghad ghand iz-ziju Salvu, imbaghad ghand missieru, u issa ghandu. Spjega li qabel din l-art kienet ghand tal-familja imsejjhin tal-Gzejri mill-Mosta, li qatt ma kellhom xi problema maghhom. Spjega li l-kamra tal-ghalqa tintuza ghall-ghodda tal-biedja u ghall-bzonnijiet marbutin mal-istess xoghol. Kultant isir uzu minnha jekk tkun battala ghal xi zmien. Spjega li veru li hemm dghajsa, u ilha ma tohrog xi tmien snin, u fiha jitfghu diversi oggetti tal-biedja, inkluz kaxxi, xkejjer, u gieli anke tkun mimlija bl-ucuh. Sostna li r-raba' kollu jinhadem, u huwa l-mezz tal-ghixien tieghu u tal-famijla tieghu. Huwa *full time farmer* u ghandu n-numru 2300/69.

Qal li l-kamra ilha mibnija zmien. Kienet inbniet b'gebel minn bini li kien twaqqa' fi zmien il-gwerra. Spjega li meta l-qbiela kienet tithallas lil zewg xebbiet Gatt (u dawn kienu sidien qabel il-Gzejri), kienet saret zieda zghira bil-gebel. Spjega li parti mill-hajt ta' wara inzerta kien singlu, u tmermer u twaqqa', filwaqt li tkabbar ftit. Spjega li dan ix-xoghol ta' zieda, kien sar fil-1979, u missieru kien kiseb il-kunsens minghand ix-xebbiet Gatt. Qal li huwa kien imur ihallas lil dawn ix-xebbiet Hal Balzan, u kien qalilhom li ser ikkabbru l-kamra b'xi hames piedi. Spjega li dawn kienu qalulu li basta li huma ma jidhlu fl-ebda spejjez. Qal li la hu u lanqas missieru ma ghamlu l-ebda xoghol fuq il-kamra mill-1979 'l hawn. Din il-kamra mkahhla bil-hamrija, u b'saqaf tal-pjanci. Qal li m'hemmx kwistjonijiet mal-MEPA. Qal li f'xi zmien, il-gvern kien wessa' t-triq u kien waqqa' l-hajt, u rega' bena l-hajt mill-gdid. Il-hajt qabel kien tas-sejjieh, u wara kien sar tal-kantun. Qal li l-kamra kienet qabel irtirata l-gewwa, u hekk ghadha, ghalkemm anqas.

Emanuel Borg stqarr illi l-ghalqa, qabel kienet ghand Jane Gatt, u mbaghad kienet ghamlet ftit zmien ghand Gatt Brothers. L-ircevuti li ezebixxa kienu mahruga min-nisa, sidien li kien hemm qabel. Qal li l-garaxx inbena fis-snin erbghin, u dejjem issaqqaf bil-pjanci. Imbaghad kien twaqqa' maz-zmien, u fl-1976, missieru ddecieda li jsaqqfu biex juzawh ghal xi haga bhala agrikoltura. Qal li saqqfuh bil-pjanci, u

kien hemm hajt fuq wara divizorju, li kien waqa' ghax kien tmermer, u ziduh bil-kantun. Il-garaxx jintuza ghall-agrikoltura, ghall-ghodda u ghal boroz tal-*fertilizer*. Qal li is-sid kienet tigi minn zmien ghal zmien, u rat dak li sar fl-1976, u ma qaltilhom xejn fuqu. Qal li qabilha, l-art kienet ta' zewg xebbiet Gatt.

Dottor Joseph Brincat xehed li wara li l-MEPA hadu passi kontra Gaffarena Holdings u kontra Emanuel Borg, Gaffarena Holdings ma ghamlux appell, mentri Borg ipprezenta appell. Ir-ragunijiet huma illi l-binja tal-kamra ilha hemmhekk minn qabel ma' dahlet in vigore l-MEPA fil-1992, u dan jirrizulta mill-*aerial photographs* ta' l-1988, u ta' qabel. Il-kwistjoni tal-hajt hija li t-triq twessghet mill-gvern, u flok hajt tas-sejjieh, ghamlu hajt tal-kantun, u ghamlu wkoll il-*gates* tal-hadid. Spjega li l-kwistjoni qieghdha fl-Appell.

Nicholas Baldacchino bhala impjegat ta' Transport Malta, spjega li mill-*files*, ma sabx li din it-triq in kwistjoni, u cioè Triq ix-Xitwa, Qormi, inghatat tarmac, jew xi hadd talab biex titwessa' t-triq.

Perit Raymond Farrugia xehed illi l-*file* relattiv huwa WD 627. Spjega li kienet saret talba lid-dipartiment mill-ministeru fl-10 ta' Marzu 1984, biex isir xoghol ta' twessigh fit-triq. Sar *survey* tas-sit. Qal li f'xi hin, kien hemm xi wiehed mill-bdiewa li qal li kellu xi spiera tal-ilma u kien hemm bzonn li jsiru xi emendi. Spjega li d-dipartiment ha hsiebha. Hemm dikjarazzjonijiet fil-*file* li saru minn bdiewa u sidien, fejn qablu mal-proposta tad-dipartiment. Qal li fil-15 ta' April 1985, hemm ittra mid-Direttur tal-Public Works, fejn talab lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex tinbeda l-process ta' esproprjazzjoni tal-art. Qal li jista' jkun li hemm *file* iehor relattiv ghall-esproprjazzjoni, u *file* iehor relattiv ghall-ezekuzzjoni tax-xogholijiet li saru.

F'seduta ohra, il-Perit Farrugia spjega li kien hemm *file* bin-numru WD 2139 tal-1985, li kien jirrigwarda ilment minn Maria Brincat, dwar esproprjazzjoni ta' art f'Hal Qormi. Dan il-*file* ma nstabx. Qal li meta ssir it-triq, id-Dipartiment itella' l-hitan ukoll.

Ikkunsidra

Rapport tal-espert mahtur minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut

Il-**Perit Edgar Rossignaud** ipprezenta u kkonferma bil-gurament tieghu r-rapport ippreparat minnu li fih saru is-segwenti konstatazzjonijiet:

Osservazzjonijiet

Din il-proprjeta' tikkonsisti f' art maghrufa tal-Hammieri in kontrada tal-hammieri li fiha l-kejl ta' cirka erba' telef, hames mija u tlieta u tletin metru kwadru (4533 m.k.) fil-limiti ta' Hal-Qormi. Din l-art tikkonsisti fit-tlett ihbula, kif jidher fil-pjanta annessa ma' dan ir-rapport, li huma ftit imtarrgin wahda mill-ohra lejn in-naha tal-Grigal.

L-access ta'din il-proprjeta' hi permezz ta' bieb ta' xi 2.5 metri tal-hadid (Ritratt nru 1), gholi ta' xi 2.3 metri li qieghed gewwa hajt tal-gebel bil-pilastri tad-dobblu , li ma jidhirx li ghandu zmien twil u li , skond l-intimat kien inbena mill-Gvern meta trangat it-triq.

La darba tidhol minn dan il-bieb, u xi sebgha metri 'il gewwa, hemm kamra, riferita bhala 'garaxx' fir-rikors fuq in-naha tal-lemin li tidher li qed sservi bhala 'store' (ritratti nru 2 u 3) u li hija gholja 10 filati.

Fuq ix-xellug ta' din il-kamra, hemm moghdija (Ritratt nru 14) li tibqa' niezla fil-konfini tal-lvant, tul it-tlett ghelieqi li jiffurmaw ukoll parti minn din il-proprjeta' u dawn it-tlett ghelieqi jidhru li nhatru recentemant, u l-habel tan-nofs ghandu wkoll xi xtieli (Ritratt nru 8).

Diskussjoni

Ghalkemm it-tul tal-garaxx kollu hu ta' xi 10.9 metri u l-wisgha xi 5.4 metri, jidher li dan inbena f' zewg fazi, ghax il-parti ta' quddiem (li ghandha tul ta' 7.93 metri) hi vizibilment differenti f' dik li hija l-kwalita' tal-gebel li jiffurmaw il-hitan tieghu. Jidher ukoll li kien sar intervent fuq il-hajt tal-

faccata ta' din il-kamra liema faccata kienet twaqqghet u regghet inbniet biex gie ffurmat bieb ta' garaxx wiesgha, li llum ghandu bieb tal-hadid iggalvanizzat. Din il-kamra hija msaqqfa permezz ta' 'corrugated sheets' imqeghda fuq travi ta' l-injam (Ritratt nru 4) u fuq in-naha ta' wara ta' dan l-istore hemm bieb tal-hadid wiesgha 1.24 metri (Ritratt nru 5).

Mit-tip ta' gebel li gie wzat biex nbena dan il-garaxx, jidher li l-parti ta' quddiem hija l-parti l-aktar antika b' gebel zmarrat u ta' qies inkonsistenti kemm fitu-tul u ukoll fil-gholi, u l-hajt huwa wiesgha xi zewg piedi (60 centimetru). Il-parti ta' wara ta' dan l-istore tidher car li nbniet fi zmien ferm iktar recenti minn dik ta' quddiem (Ritratti 6 u 7) u hi mibnija bil-gebel tal-kantun ta' 9" (23 centimetru) hxuna u gholi ta' xi 27 centimetru. Din id-differenza fil-hxuna tal-hitan bejn dawk ta' quddiem u dawk ta' wara, jirrizulta li l-garaxx huwa usa fuq in-naha ta' wara b' xi 66 centimetru. Hija l-opinjoni tieghi li r-ritratt mehud mill-Aerial Photography tal-MEPA fis-sena 1957 (u li qieghed fil-process) jindika din il-kamra kif kienet qabel ma giet estiza. Jidher ukoll li meta nbena l-hajt il-gdid tat-triq li tifforma llum il-boundary ta' din il-proprjeta' , li dan il-hajt nbena xi ftit metri 'il gewwa milli kif kien jidher f' dak ir-ritratt imsemmi tal-MEPA.

Fuq ix-xellug ta' din il-kamra, hemm moghdija (Ritratt nru 9) li tibqa' niezla tul it-tlett ghelieqi li jiffurmaw ukoll parti minn din il-proprjeta, ghalkemm din il-moghdija tibqa' ddur lejn ix-xellug mal-limiti tal-ghalqa u tkompli ghaddejja minn ticrieta fil-hajt (Ritratt nru 16) ghal prorpjeta' ta' terzi u b' hekk jidher li setgha nholoq dritt ta' access gdid. Il-hitan tas-sejjiegh li jiddividu l-ghelieqi ma jidhrux li qed jigu mantnuti (Ritratt nru 15) u huma miksija b' haxix hazin. Gew osservati pajpijiet ta' l-ilma (Ritratti nur 10 u 11) li jwasslu l-ilma f' dawn l-ghelieqi minn giebja li qeghda fir-raba agjacenti fuq il-punent, li hi mahduma mill-intimat. Il-hajt fuq il-lemin ta' din ir-raba' , mill-kamra 'l isfel, u li jifred din ir-raba' minn raba' ta' terzi, huwa mibni parti sejjieh, u parti bil-kantun tal-gebel aktar recenti u mal-hajt tas-sejjiegh hemm sigar tal-bajtar tax-xewk u sigar ohra.

Fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta', jigifieri fit-tielet habel, il-konfini huma determinati minn hajt tal-gebel (pjuttost recenti) li partijiet minnu huma sa 14-il filata u ohrajn 6 filati (Ritratt nru 12)."

In eskussjoni, il-Perit Edgar Rossignaud spjega li skont ir-relazzjoni tieghu, irrizultalu li fuq il-parti ta' wara, inbniet estensjoni. Sostna li b'referenza a fol 97 tal-process fejn hemm *aerial photo* taz-zona partikolari li jgib id-data ta' 1957, huwa spjega li l-estensjoni hija fuq wara, u li d-dell li jidher, huwa kollu mal-genb. Giet

indikata l-estensjoni bil-kulur ahmar fuq il-pjanta a fol 96. Spjega li fil-garaxx/*store*, kien hemm xi affarijiet, u li jidhirlu li kien hemm xi dghajsa. Il-faccata tal-*istore* rega' inbena, ghax il-genb huwa antik, u l-faccata hija gdida, u infatti, il-bieb tal-kamra wkoll huwa bieb tal-hadid. Huwa spjega li ma ghandu l-ebda indikazzjoni kif mexa l-bieb, ghal raguni semplici li l-hajt kollu inbidel tal-faccata. Spjega li fir-relazzjoni tieghu, huwa ghamilha cara li l-hajt ta' barra tal-art, inbena mill-gvern wara li kienet twessghet it-triq u ttiehdet parti minn l-art. Kien ghalhekk li rega' ittella' hajt mill-gdid.

Fir-rapport li sar minn entrambi l-membri teknici wara l-ghoti tad-digriet ta' dan il-Bord hekk kif ippresedut, fis-26 ta' Jannar 2021, intqal:

"***Diskussjoni***

Il-membri tal-Bord hadu konjizzjoni tar-rapport dwar dan ir-raba' li kien gie ppreparat u pprezentat mill-Perit Edgar Rossignaud u wara li kkonferma dan l-istess rapport qeghdin hawn izidu dan li gej:

Gie nnutat li din ir-raba' , maghrufa 'Tal-Hammieri' limiti ta' Hal Qormi huwa kollu raba' saqwi. Is-sors ta' l-ilma hija spiera antika i tinsab f' raba' iehor tal-istess intimat u li huwa raba' frank. L-ilma mill-ispiera jigi ppumpjat ghal go vaska fl-istess raba' frank tal-intimat u ghalhekk mhux suggett ghal dan ir-rikors.

Fir-raba' suggett ghar-rikors, gie nnutat li kien hemm pajpijiet tal-plastik biex igorru l-ilma tat-tisqija mill-vaska ghar-raba' kollu li kien jikkonsisti fi tlett ghelieqi (Ritratti 01 u 02).

Fuq naha wahda tal-ghelieqi hemm passagg wiesa (Rit 03) li jippermetti dhul ta' ingenji kbar/vetturi ghal matul is-sena kollha. Dan iservi wkoll biex inaqqas it-tbatija ghall-gar tal-prodotti agrikoli mit-tliet ghelieqi matul is-sena kollha peress li r-raba' hu saqwi.

Il-hajt tal-genb tul il-passagg huwa pjuttost zdingat u twahhlet fence tal-pastik 'il gewwa mill-hajt.

L-ewwel ghalqa malli tidhol mit-triq kienet mahruta lesta ghaz-zriegh – skont l-intimat din kienet imhawwla kabocci qabel inhatret.

It-tieni ghalqa kienet nofsa mahruta u lesta ghaz-zriegh (Rit 04) u n-nofs l-iehor kienet mizrugha patata u armata bis-sistema tat-tisqija 'sprinklers' (friefet). F' din l-ghalqa kien hemm ukoll hames sigar tal-lewz morr.

It-tielet ghalqa kienet imhawwla hass, kabocci u pastard (Rit 05) u kienet armata ukoll ghat-tisqija bl-isprinklers. Kien hemm ukoll zewg sigar tar-rummien u tnejn ohra lewz morr.

Il-kamra li hemm kif wiehed jidhol fir-raba' fuq il-lemin (Rit. 06) kien uzat ghal-skopijiet agrikoli (Rit 07).

Konkluzzjoni

L-esponenti, wara li jergghu jikkonfermaw ir-rapport li kien ghamel il-Perit Rossignaud fl-2014, jikkummentaw li, apparti l-kummenti hawn fuq espressi, li r-raba' kollu huwa saqwi u mahdum sew skont il-mistier.

Inzidu wkoll li l-prezenza tas-sigar tal-lewz morr jindika element ta' traskuragni, peress li dawn xi darba kienu frott irqiq li bi traskuragni, jmutu u jergghu jarmu lewz morr."

Ikkunsidra

It-talba odjerna saret mis-socjetà rikorrenti abbazi tal-Artikolu 4(2) (f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u dana ghaliex is-socjetà rikorrenti allegat li nkisru l-kondizzjonijiet tal-qbiela, billi nbena garaxx fuq l-ghalqa, u ttella' hajt ta' madwar ghaxar filati b'mod abbuziv, illegali, u minghajr ebda kunsens tas-socjetà rikorrenti, u minghajr permessi tal-MEPA.

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

> *"Il-Bord jibda biex josserva illi l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta'Raba, ossija Kap 199, jiddefinixxi "raba" bhala:*
>
> *"kull art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u għal*

skopijiet li għandhom x'jaqsmu ma' l-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 Civili jipprovdi li kerrej ghandu jinqeda bil-haga bhala missier tajjeb tal-familja, u f'decizjoni 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 cara tal-ligi li l-kerrej, sia ta' fond urban jew dak rustiku jew agrikolu, hu fl-obbligu li jaghmel mill-haga lokata lilu dak l-uzu li ghalih hi ddestinata l-haga u skond il-mudell konswet ta' mgieba tal-bonus paterfamilias. Dan, ma ghandux jigi tradott fis- sens assolut illi lill-kerrej ma huwiex konsentit certu jus variandi ghall- ahjar godiment tal-haga purke, s' intendi dan jaghmlu fil-limiti senjalati mid-destinazzjoni maqbula bejn il-kontraenti".

Fil-kawza Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella deciza fit 2 ta' Ottubru 2008 mill-Bord u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil 15 ta' Lulju 2009 intqal li s-segwenti principji kienu jirrizultaw mill-provvedimenti tal-Ligi:

F'dan l-artikolu l-ligi tiprospetta diversi cirkostanzi ta' inadempiment da parti ta' l-affittwarju li kull waħda minnhom kapaci twassal biex is-sid jirrifjuta li jgedded il-qbiela u jinsisti ghall-isfratt tal-gabillott mir-raba'. Skond il-fehma tal-Qorti, l-ipotesijiet ta' inadempiment prevvisti mid-disposizzjoni ma jridux ikunu ta' importanza skarsa.

Naturalment, il-gravita` ta' l-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeci singolari ta' kull kaz partikolari in kwantu mhux possibbli li wiehed ifassal gwidi generali li jghoddu indistintement ghall-kazijiet kollha.

F'dan il-kuntest il-principji li jirrizultaw mill-provvedimenti tal-ligi huma li:-

* *Il-kerrej ghandu obbligu li jinqeda bil-haga mikrija u jahdem ir-raba' bhala missier tajjeb tal- familja (Art. 1554 u 1555 tal-Kodici Civili) u m'ghandux jinqeda biha b'mod li jista' jgib hsara lil sid il-kera;*

* *Iwiegeb ukoll ghal "...tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu." (Artikolu 1561 tal-Kodici Civili);*

* *Il-kerrej ghandu l-obbligu li f'gheluq il-kirja jirritorna l-haga mikrija fi stat tajjeb;*

* *L-obbligazzjoni li ghandu l-kerrej li jirritorna lura l-haga fi stat tajjeb, hemm ukoll lobbligu li "....li jikkunsinna l-haga, u li jikkonservaha sal- kunsinna." (Artikolu 1126 tal-Kodici Civili).*

* *"Il-ligi hi severa ma min jitraskura l-obbligu li jzomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-hitan tar-raba ghax hi konxja mill-importanza taghhom ghall- preservazzjoni talhamrija u bhala lqugh ghall- elementi.*

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

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

"Dak li jghodd hawn, bhala proposizzjoni ta' dritt, jikkoncerna l-punt jekk, f'kaz ta' assenza ta' patt espress jew

awtorizazzjoni preventiva, jistghax il-gabbillott jew detentur tal-kirja jaghmel modifikazzjonijiet fil- haga lokata lilu minghajr il- kunsens tas-sid. Kunsens li mhux rikjest ad validitatem mil-ligi li jkun bilfors espress (Art 1564(1) tal-Kodici Civili). Tajjeb li jigi notat illi l-ligi specjali (Kap 199) ma ssemmiex, kif hekk taghmel il-ligi ordinarja, illi "il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera". Invece tillimita ruhha ghall-espressjoni "abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja" (Art 4(2)(f)).

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

Ghat-tifsira tal-principju enuncjat fil-ligi, it-taghlim dottrinali hu fis-sens illi dan ma ghandux jigi ntiz fis-sens li l-kerrej ma jista' jaghmel ebda modifikazzjoni fil-fond. Dan in raguni ghad-deduzzjoni illi gjaladarba huwa ghandu dritt igawdi l-fond allura ghandu jkollu l-fakolta`li jadattah ghal konvenjenzi u ghal bzonnijiet tieghu, b'obbligu naturalment li jpoggih fl-istat li kien jekk ikun irid hekk is- sid. (Laurent, Diritto Civile, Vol XXV No. 253)".

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

"Hi gurisprudenza pacifika li l-kerrej jista' jaghmel tibdil fl-immobbli li qieghed ghandu b'kirja, ghalkemm 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-kokazzjoni;

(c) ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid;

(d) ikun utli jew necessarju ghall-godiment tal-fond;

(e) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista' jigi b'facilita' eliminat u l- fond ikun jista' jigi repristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel (ara per ezempju Pantaleone Vella et vs John Farrugia deciza mill- Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-26 ta' Marzu 1996);

Ghalhekk ir-regola generali li ma jistghux isiru nnovazzjonijet fil-fond lokat minghajr il-kunsens tas-sid, m'ghandhiex tinftiehem bhala regola assoluta u hu mholli ghall-apprezzament tal-gudikant dwar l- importanza tat-tibdil li jkun sar."

Premessi dawn il-principji, jinghad qabel xejn, illi l-kuntratt ta' kiri ta' fond rustiku, tnehhi certi tipi partikulari fejn ikun hemm arrangamenti assocjati, bhal per ezempju l-koltivazzjoni tar-raba' flimkien mat-trobbija ta' bhejjem, dir-regola ghandu bhala oggett il-godiment ta' haga produttiva, u ghalhekk l-affitt ta' raba' jista' jigi definit bhala l-lokazzjoni ta' art ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli versu l-korrispettiv ta' qbiela. Minn dan jemergi l-obbligu fil-gabillott kerrej, li jikkoltiva r-raba' u li jaghmel uzu minnha *qua bonus paterfamilias*, u skont id-destinazzjoni taghha. L-obbligu hu dak allura, li l- kerrej jikkonduci gestjoni produttiva u jezercita attività agrarja.

Dwar it-tlugh ta' hajt ta' madwar ghaxar filati allegatament b'mod abbuziv, illegali u minghajr ebda kunsens tas-socjetà rikorrenti u minghajr permessi tal-MEPA

Dwar din l-allegazzjoni mressqa mir-rikorrenti bhala bazi ghat-talba tar-ripreza lura ta' din l-ghalqa, jidher anke mir-ritratti ezebiti mar-rikors promotur bhala Dok B – Dok E, li qed issir referenza ghal hajt ta' barra tat-triq. Irrizulta kemm mix-xhieda tal-Perit Farrugia, kif ukoll mill-eskussjoni tal-membru tekniku l-Perit Edgar Rossignaud, illi t-triq li maghha tmiss din l-ghalqa, kienet twessghet mill-Gvern.

Irrizulta mix-xhieda tal-Perit Farrugia, li l-hitan li jkunu twaqqghu, jittellghu mill-Gvern stess.

Ma rrizultax li l-intimat kellu x'jaqsam mat-talba li saret ghat-twessiegh tat-triq, u ghalhekk, tali argument imressaq mir-rikorrenti, ma hux ta' sostenn ghat-talba tieghu ghar-ripreza ta' din l-ghalqa.

Dwar Bini ta' Garaxx fl-Ghalqa

Jirrizulta ben ippruvat, mill-assjem tal-provi, illi hemm zvilupp fuq l-art agrikola fil-pussess tal-intimat. Mir-rapporti tal-membri teknici, jirrizulta li kien hemm ambjenti li fir-rikors, jissejjhu bhala garaxx li ghandhom parti minnhom li jidhru li ilhom mibnija ghal zmien twil, mentri parti minnhom jidhru li gew mibnija aktar tard. In fatti, jirrizulta li l-ambjenti kienu gew estizi, u dana mill-*aerial photos* ezebiti li juru li mat-trapass tas-snin, l-izvilupp f'din l-art baqa' jizdied.

Il-Bord iqies ukoll li fl-ircevuti tal-qbiela rilaxxati mis-sidien precedenti, u li gew ezebiti bhala Dok RJG1 u RJG2, kien hemm imnizzla li r-raba' kienet ta' cirka 4 tumoli kompriza ghorfa zghira, li ghandha tintuza ghal skop unikament agrikolu.

Minkejja li jirrizulta li saret tali estensjoni, dan il-Bord iqies li l-uzu ta' dawn l-ambjenti, huwa ghal skopijiet agrikoli. Irrizulta wkoll li l-art fil-pussess tal-intimat, u mertu ta' din il-kawza, hija ta' estensjoni ta' art ta' cirka 4533 metri kwadri, u liema art tikkonsisti fi tlett ihbula. Irrizulta wkoll li r-raba' huwa saqwi, u qed jigi mahdum sew skont il-mistier, ghalkemm l-prezenza tas-sigar tal-lewz morr, jindika element ta' traskuragni.

Il-Bord huwa sodisfatt, li nonostante li verament saret estensjoni fl-izvilupp li kien hemm, u li già kien ezistenti fis-sena 1957, (hekk kif jirrizulta mill-*aerial photo* ezebit), l-intimat ma ghamel ebda uzu hazin tar-raba' mikri, u l-istess raba' qed jinzamm fi stat tajjeb, kif huwa obbligat jaghmel.

Il-Bord iqis li hija parti minima meta kkomporata mal-art kollha mqabbla, li fiha hemm dan il-garaxx in kwistjoni. Il-bqija hija kollha art li qed tintuza ghal skopijiet

agrikoli. Il-Bord josserva li l-izvilupp huwa wiehed minimu meta kkomparat mal-estensjoni tal-art kollha mqabbla, u per konsegwenza, ma jkunx difficili li l-intimat jirritorna l-art fi stat tajjeb meta xi darba tittermina l-kirja.

Il-Bord jaghmel referenza ghal dak li qalet il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza tal-4 ta' Mejju 2005, fl-ismijiet, Nicholas Jensen Testaferrata f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' ohtu l-imsiefra Irene Bache vs Emanuel Galea, u cioè fejn intqal li l-affitt ta' raba' jista' jigi definit bhala l-lokazzjoni ta' art ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, versu l-korrispettiv ta' qbiela, u li l-obbligu hu li l-kerrej jikkonduci gestjoni produttiva, u jezercita attività agrarja, fejn l-art mikrija tkun suxxettibbli ta' koltivazzjoni. Il-Bord ikompli jaghmel referenza ghal dik l-istess sentenza, fejn f'dak il-kaz, l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, spjegat li in linea ta' principji, ma jistax ikun disputat illi meta kerrej juza r-raba', jew parti minnha, bhala speci ta' mahzen jew *garage* ghat-tqeghid fiha ta' karozzi qodma, biex minnhom jestraji l-ispares ghas-sengha principali tieghu ta' mekkanik, dan igib ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja [subparagrafu (f)], billi hu ma setax juza r-raba' ghal tali skop. (Ara a propozitu sentenza fl-ismijiet "Rosalie Mifsud et -vs- Carmelo Pace Gasan et", Appell, 28 ta' Frar 1994, fejn irrizulta li l-kerrej uzu l-ghalqa ghall-magazzinagg ta' rham konness man-negozju tieghu). Madanakollu, il-Qorti tal-Appell kompliet tispjega li fil-kaz in ezami, irrizulta, mhux kontraddett, illi l-intimat ippermetta li fuq parti mill-art li kienet xaghri jew blat, jinzammu vetturi qodma. Dan però, wahdu mhux bizzejjed biex igib dik il-vjolazzjoni li jsemmi s-subparagrafu (f). Il-Qorti kompliet tispjega li r-rikorrenti appellanti, filwaqt li jirrikonoxxu li l-art kienet in parti blati, u in parti bil-hamrija, imkien ma gabu prova konvincenti illi fil-parti koltivabbli, din intuzat xort' ohra, milli ghall-produzzjoni tal-prodotti agrikoli. Ghaldaqstant, il-Qorti tal-Appell waslet ghall-konkluzzjoni, li ma jistax ghalhekk jinghad, li z-zamma tal-vetturi fuq il-parti blati tal-art, tikkostitwixxi ksur tal-obbligu tal-harsien tal-kondizzjonijiet tal-kirja, aktar 'il fuq imfisser. L-integrità tal-parti koltivabbli baqghet dik li hi, u dak li hu aktar importanti, l-ebda abbuz ma gie kostitwit bil-fatt tat-tqeghid ta' xi vetturi fuq il-parti, li minn dejjem ma kienitx tajba ghall-koltivazzjoni.

Il-Bord iqies li anke fil-kaz li ghandu quddiemu, gie sodisfacentement ippruvat li l-partijiet kultivabbli kollha, qeghdin jigu utilizzati bl-ahjar mod possibbli mill-intimat. Jirrizulta wkoll minn dak li gie ezebit, u minn dak osservat mill-membri teknici, li l-parti fejn hemm l-istruttura tekwivali percentwal zghir biss tal-art imqabbla. L-uzu principali tal-ghalqa baqa', u huwa dak agrikolu, kif kienet originalment intiza.

Il-Bord jagħmel referenza wkoll għas-sentenza citata mill-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, fl-ismijiet, Carmelo Agius (u b'digriet tas-26 ta' Jannar 2009 wara l-mewt tar-rikorrent, l-atti kienu legittimati f'isem Giuseppa sive Guza Agius) vs Frances Bugeja, deciza mill-Qorti tal-Appell, fil-25 ta' Novembru 2015. Il-kawzali ta' dik il-kawza kienu, li fir-raba' nbnew diversi strutturi, u tghattew partijiet mir-raba' bil-konkos minghajr il-permessi mehtiega skont il-ligi, u minghajr il-kunsens tas-sid. Fis-sentenza tieghu, il-Bord iddecieda fost ohrajn, li l-bini ta' din il-kamra ma znaturax id-destinazzjoni originali tal-kuntratt pattwit, ghaliex l-art kienet u ghadha tinhadem ghal skopijiet agrikoli; l-edilizzju jokkupa parti verament zghira tar-raba' lokat, u ma tressqet l-ebda prova, u ma allegat bl-ebda mod, li r-raba' mhux qed jinhadem. Fl-appell, tqajjmu aggravji, fis-sens li l-intimata nehhiet hamrija u bniet kamra b'veranda fuq saff ta' konkos. Xoghol li sar minghajr permess. Ghalhekk fis-sit oggett tal-kawza hemm illegalità, u li l-agir tal-intimata ma kienx *de minimis*, tant li bl-agir taghha, esponiet lil sid ir-raba' ghall-multi u agir iehor min-naha tal-MEPA.

Dwar dawn l-aggravvji, il-Qorti tal-Appell spjegat hekk dwar l-ewwel aggravvju:

> *"...ir-regola generali li ma jistghux isiru nnovazzjonijet fil-fond lokat minghajr il-kunsens tas-sid, m'ghandhiex tinftiehem bhala regola assoluta u hu mholli ghall-apprezzament tal-gudikant dwar l-importanza tat-tibdil li jkun sar.*
>
> *1.4 Jirrizulta li l-kamra u shed inbnew minghajr permess ta' zvilupp. Fit-twegiba l-intimata qalet: "Pero' din l-insistenza tar-rikorrenti dwar il-MEPA ghandu jinghad illi anke fir-raba' agrikolu tezisti l-policy illi kmamar ta' dimensjoni zghar jinghataw minhabba l-ghodda u l-mutur tal-hart illi certament wiehed mhux se joqghod jigi bih minn post ghalliehor. Id-dimensjonijiet huma zghar. Il-kamra in kwistjoni hija zewg metri bi tlett metri cirka" (fol. 12). M'hemmx dubju li sabiex tinbena l-kamra kien hemm bzonn ta' permess ta' zvilupp.* ***Madankollu l-qorti ma tistax tikkonkludi li l-bini li sar fuq porzjon daqstant zghira tar-raba' oggett tal-kawza, jissarraf fi ksur tal-obbligu tal-inkwilin li jinqeda bilhaga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja****. Jibqa' wkoll 'il fatt li d-destinazzjoni tal-kirja baqghet l-istess. Ir-raba' kienet u ghadha tintuza' ghal skop agrikolu.*
>
> *1.5 L-argument li l-istruttura mibnija bla permess qeghda tesponi lil sid il-kera ghal multi kbar u azzjonijiet ohra mill-awtorita' pubblika, baqa' biss argument. L-appellanti m'ghamlitx riferenza ghall-provvedimenti tal-ligi. Il-bini sar mill-inkwilin minghajr il-kunsens ta' sid il-kera. Ghalhekk is-sid ma wettaqx reat. Dan apparti li sid il-kera dejjem ghandha rimedju*

alternattiv u mhux estrem daqs it-terminazzjoni tal-kirja. M'hemm xejn milli jzommha milli tiehu passi kontra l-intimata sabiex tnehhi l-kamra u shed gialadarba nbnew bla permess ta' zvilupp. F'dan ir-rigward m'hemmx ghalfejn tistenna sakemm xi darba tigi tterminata l-kirja.

Ladarba l-istruttura saret bla permess, l-inkwilin m'ghandux dritt jippretendi li jhallihom minkejja li bihom qieghed jaghmel uzu ahjar mir-raba' mikrija. Is-sid tista' wkoll taghmel rapport fl-ufficcju tal-MEPA fejn tgharrafhom dwar il-ksur u titlob li tittiehed azzjoni. Ghalhekk l-argument tal-appellanti li l-agir tal-intimata ".... Jista' jkollu konsegwenzi serji u horox konsistenti f'multi kbar u azzjonijiet ohra mill-awtoritajiet kompetenti" (fol. 3), hu ezagerat." (enfazi mizjud)

Dwar it-tieni aggravvju, il-Qorti tal-Appell sostniet li dak li hu rilevanti, huwa li:

i. Il-Qorti hija sodisfatta li mill-provi rrizulta li l-kamra in kwistjoni hi zghira hafna meta paragunata mad-daqs tar-raba' oggett tal-kirja. Fatt li d-difensur tal-appellanti kkonferma waqt ittrattazzjoni quddiem din il-qorti.

ii. Kif jirrizulta mir-ritratti esebiti mill-partijiet (fol. 13 u fol. 31), il-kamra ma nbnietx f'parti centrali tar-raba' imma hija biswit hajt tas-sejjieh, b'dan illi l-bqija tal-porzjon tar-raba' baqa' mhux mittiefes. Inoltre, m'hijiex ta' ostakolu biex tinhadem ilkumplament tar-raba'.

iii. Il-Bord kien korrett meta kkonkluda li minn dak li rrizulta mill-provi, il-kamra ma ttellef xejn mill-uzu u l-iskop originali tal-kirja tal-art in kwistjoni. L-ghan agrikolu tar-raba' baqa' l-istess wara li nbniet il-kamra. Ir-raba' kien u baqa' mhawwel b'sigar tal-frott u dan l-uzu f'ebda hin ma nbidel tant li kien hemm zieda ta' xi sigar tal-frott.

iv. Il-kamra in kwistjoni u shed facilment jitnehhew meta tispicca l-kirja.

v. Il-presenza ta' kamra f'raba' hi ta' utilita' ghal min jahdimha."

Ghaldaqstant, anke fid-dawl ta' dan l-insenjament meta kkomparat mal-evidenza li ngabret f'dan il-kaz odjern, dan il-Bord jasal ghal konkluzzjoni li l-bini li sar, m'huwiex estensiv. Il-garaxx m'huwiex tat-tip li ttrasforma n-natura u d-destinazzjoni tar-raba'.

Jirrizulta, ghalhekk, illi l-bazi tar-ripreza kif mressqa mir-rikorrenti abbazi tal-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199, ma jissusistix.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq esposti, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi din il-kawza, billi jilqa' l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet tal-intimat, filwaqt li jichad t-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Spejjez tal-proceduri odjerni ikunu a kariku tar-rikorrenti.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja

Deputat Registratur