QORTI TAL-APPELL
(KOMPETENZA INFERJURI)

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI

Seduta, l-Erbgha, 18 ta' Mejju 2022

Numru 1

Rikors numru 13/1996

B&B Property Development Co. Ltd
vs.
Toni Caruana u
b'digriet tat-12 ta' Frar, 2016 il-Qorti ordnat il-leġitimazzjoni tal-atti f'isem Catherine Caruana, u
b'digriet tal-24 ta' Gunju 2021 is-soċjeta Luqa Developments Co. Ltd intervjeniet *in statu et terminis*

1. Is-soċjeta attriċi intavolat dawn il-proċeduri quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba` biex tiġi awtorizzata tieħu lura l-pussess ta' għalqa magħrufa bħala "Ta' Bur Ħamiem", f'Bir id-Dehem, limiti ta' Ħal Għaxaq, li kienet imqabbla lill-konvenut Toni Caruana (ir-raġel ta' Catherine Caruana). Dan wara li s-soċjeta attriċi allegat li l-konvenut naqas milli jħares il-kondizzjonijiet tal-qbiela u li deliberatament u bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kkaġunata ħsara fl-għalqa imqabbla lilu. Il-konvenut kien oġġezzjona għal din it-talba u nnega l-allegazzjoni magħmula mis-soċjeta attriċi permezz ta' risposta datata 20 ta' Mejju 1996.

2. Permezz ta' sentenza datata 21 ta' Jannar 2015 il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' laqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut u ċahad it-talbiet tas-soċjeta attriċi, bl-ispejjeż kollha a karigu tagħha. Is-soċjeta attriċi intavolat appell minn

din is-sentenza u permezz ta' sentenza tat-23 ta' April 2018 il-Qorti tal-Appell laqgħet l-appell tas-soċjeta attriċi, ħasret is-sentenza appellata u ordnat l-iżgumbrament tal-konvenut sal-aħħar ta' Settembru 2018.

3. Fis-17 ta' Lulju 2018 Catherine Caruana intavolat dawn il-proċeduri ta' ritrattazzjoni, *inter alia,* a bażi tal-fatt illi meta ingħatat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-23 ta' April 2018 il-Qorti kienet sprovvista minn dokument essenzjali li kien juri li s-soċjeta attriċi ma kinitx il-proprjetarja tal-art kollha mertu ta' dawn il-proċeduri. Permezz ta' sentenza datata 12 ta' Frar 2020 din il-Qorti ħassret is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-23 ta' April 2018 a bażi tal-artikolu 811(k) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u ordnat li l-appell jinstema' mill-ġdid u li l-ispejjeż għandhom ikunu regolati fis-sentenza finali.

4. Permezz ta' digriet datat 24 ta' Ġunju 2021 is-soċjeta Luqa Developments Co. Ltd ġiet ammessa f'dawn il-proċeduri bħala intervenuta *in statu et terminis.*

5. Sal-udjenza tas-17 ta' Novembru 2021 il-partijiet kollha u s-soċjeta intervenuta kienu iddikjaraw il-provi magħluqa u l-kawża tħalliet għat-trattazzjoni finali. Il-partijiet trattaw l-appell fit- 30 ta' Marzu 2022 u l-kawża għalhekk tħalliet għas-sentenza.

Is-sentenza appellata

6. Il-Bord ċaħad it-talab attriċi wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Jirrizulta mill-att promotur, illi s-socjeta rikorrenti, fit-13 ta' Mejju 1996, data meta l-proceduri odjerni nbdew, kienet talbet illi l-intimat jigi zgumbrat mill-art meritu tal-kaz odjern wara illi l-Bord jawtorizza lill-istess socjeta rikorrent tirriprendi l-art in kwistjoni peress illi "l-istess intimat naqas li jhares il-kondizzjonjiet tal-kirja u ukoll deliberatament u bi traskuragni ikkaguna jew halla li tigi kagunata hsara fl-ghalqa lilu mqabbla".
>
> Jirrizulta, ghalhekk, illi ghalkemm il-Bord kien rinfaccjat b'dokumentazzjoni vasta u hafna drabi ripetittiva dwar Enforcement Notices, Applikazzjonijiet u Permessi mahruga wara il-presentata tal-kawza odjerna, kif fuq ampjament spjegat, il-Bord irid jezamina s-sitwazzjoni renjanti fuq l-art in kwistjoni fil-mument illi l-kawza odjerna giet intavolata, kif irrilevat ilQorti ta' l-Appell fis-sentenza deciza fit 3 ta' Novembru 2004 fl-ismijiet 'Grezzju Caruana et vs Guzepi Degabriele".
>
> Ikkunsidra

Permezz ta' rapport ippresentat fid-29 ta' Novembru 2004 (Fol 113 Vol 1), l-espert imqabbda mill-Bord, il-Perit Frederick Valentino u is-Sur Anthony Mifsud irrelataw dwar access illi huma ghamlu fuq l-art in kwistjoni fit 28 ta' Mejju 2004 u osservaw is-segwenti

" a. in kwantu ghal ghalqa konfinanti mat-triq, dina tinstab fi stat zdingat;

b. rigwardanti it-tieni ghalqa fuq gewwa, dina kienet tiben. Kien hemm struttura cirka 3.66m x 12.19m x 10f imsaqqfa bi pjanci taz-zingu flimkien ma' pavimentar tal-konkos kontigwa ma' hajt ta' terzi bl-istess qisien, kien hemm struttura ohra, imsaqqfa bi pjanci taz-zingu, bit-travi tal-hadid imdendlin, gholi ta' cirka 13f;

c. skond l-intimat waqt l-access, jirrizulta li sezzjoni minn din l-ghalqa kienet ittiehdet ghall-binja li tintuza mill-Lottu Pubbliku f'dawn l-inhawi ta' Bir id-Deheb, Hal Ghaxaq;

d. rigward sigar fl-istess raba kien hemm 21 sigar tal-lewz, helu u morr, 24 sigar tal-frott irqieq, sigra tat-Tuta u ohra tat-Tin, 10 sigar tac-citru, 3 sigar taz-Zebbug u 12-il sigra tad-dwieli;

e. Kien hemm ukoll erbat ikmamar rurali fejn jitkabbru dundjani, tigieg, moghoz u naghag;

f. kien hemm tlett ambjenti, wiehed minnhom tintuza bhala stalla ghazziemel filwaqt illi t-tnejn l-ohra jintuzaw ghall-skopjijet ta' magazinnagg konness ma' l-istess raba. Dawna huma mibnija b'hitan tal-franka, hdax-il filata. wahda minnhom imsaqqfa bi brikketti tal-bricks, b'superfici ta' 4.57m u 18.28m;

g. fin-naha ta' isfel ta' l-istess lokazzjoni, hemm Razzett tal-Baqar b'cirka ghadd ta' hamsin baqra jahilbu, zewgt zwiemel u fniek;

h. hemm zewgt ghelieqi fin-naha ta' isfel mahdumin b'ucuh ta' patata u qamh u hemm tnax il-siugra esotici/ornamentali mal-hajt."

Ikkunsidra
Fl-ambitu tat-talba tas-socjeta rikorrenti, ossija dik ibbazata fuq l-Artjolu 4 (2) (f) tal-Kap 199 tal-Ligijet, il-Bord jaghmel referenza ghal dak li ntqal fil-kawza Nicholas Jensen et vs Emanuel Galea, deciza mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju 2005, fejn il-Qorti ta' l-Appell tkellmet dwar x'ghandu jinftiehem bhala uzu tar-raba fil-kuntest ta' akkuzi illi l-art saritilha hsara billi intuzat ghal skopjijiet ohra, u dina qalet:-

Premessi dawn il-varji aspetti estratti mill-aggravji, jinghad qabel xejn, bhala osservazzjoni introduttiva ta' indoli generali, 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, di 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 skond id-destinazzjoni taghha. L-obbligu hu dak allura li l- kerrej jikkonduci gestjoni produttiva u jezercita attivita` agrarja. Kif espress fid-decizjoni fl-ismijiet "Markiz Joseph Scicluna -

vs- Joseph Bezzina et", Appell, 6 ta' Ottubru 1999, "meta l-ligi titkellem dwar l-uzu tar-raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodott";

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

Fl-istess sentenza, jinghad ukoll is-segwenti:

"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' irham konness mannegozju tieghu"

Ikkunsidra
Jirrizulta ben ippruvat illi, qabel mas-socjeta rikorrenti akkwistat l-art meritu tal-kawza in kwistjoni, l-intimat u l-antenati tieghu kienu ilhom jokkupaw l-art b'titolu ta' qbiela u jaghmlu uzu minn tali art ghall-skopijiet agrikoli u ghat-trobbija ta' bhejjem bi skop agrikolu.

Jirrizulta ben ippruvat illi, ghalkemm tul id-dsatax il-sena illi damet ghaddeja dina il-kawza is-socjeta rikorrenti qatt ma ippresentat l-att notarili illi biha hija kienet akkwistat l-art meritu tal-kawza odjerna, l-istess socjeta rikorrenti kienet ben a korrent tal-fatt illi fuq l-art kien hemm bidwi u dana kien l-intimat.

Jirrizulta ben ippruvat illi, fil-mument illi s-socjeta rikorrenti akkwistat l-art in kwistjoni, mhux talli kien hemm bidwi, ossija l-intimat, izda kien hemm ukoll razzett ghat-trobbija tal-baqar, ossija 'Dairy Farm', illi kien ilu jopera ghal hafna snin u li, ftit zmien qabel mas-socjeta rikorrenti xtrat l-art in kwistjoni, inghata permess sabiex testendi l-istess 'Dairy Farm' u ttella hitan mad-dawra tar-razzett.

Jirrizulta ukoll illi, sussegwentement ghax-xiri ta' l-art da parte tas-socjeta rikorrenti, saru diversi Enforcements fuq l-istess art xprunati lkoll mill-istess socjeta rikorrenti, u dawna kollha relatati ma' xoghol illi kien qed isir in konnessjoni mad-'Dairy Farm' li qieghda tigi mhaddma minn Emanuel Scicluna.

Jirrizulta ben ippruvat illi Emanuel Scicluna, illi huwa n-neputi ta' l-intimat, qieghed jahdem tnejn mis-sitt hbula illi tokkupa l-art meritu tal-kawza odjerna, filwaqt illi habel iehor qieghed jintuza minn John Abela, illi huwa neputi iehor ta' l-intimat u it-tlett ihbula l-ohra qieghdin jintuzaw mill-intimat.

Jirrizulta ben ippruvat illi l-lanjanzi principali tas-socjeta rikorrenti u il-bazi fuq xiex huma qed isejsu l-azzjoni odjerna kienet principalment ix-xoghol illi kien qieghed isir gewwa d-'Dairy Farm', u dana jirrizulta mill-varji rapporti u oggezzjonijet illi huma kienu ghamlu fil-konfront ta' Emanuel Scicluna.

Jirrizulta ben ippruvat ukoll fil-kumplament ta' l-art mahduma minn John Abela u mill-intimat, strutturi ghajr dawk illi jintuzaw ghall-skopijiet agrikoli ma kienx hemm, u dana huwa kkonfermat kemm mill-periti tal-Bord kif ukoll mill-

ufficjali tal-MEPA li stqarrew li Enforcement Notice li inharget fuq bini illegali kienet inkorrettement inharget fil-konfront ta' Emanuel Scicluna.

Jirrizulta, skond ir-rapport redatt mill-Periti mqabbda mill-Bord, illi, ghajr ghall-ewwel ghalqa illi hemm biswit it-triq, li tidher illi thalliet zdingat u mhux utilizzata, il-kumplament ta' l-ghalqa lkoll kemm hi kienet qed tintuza ghal skopijiet agrikoli.

Ghalhekk, mill-provi kollha illi tressqu, ma jidhirx illi tressqu provi sufficjenti biex jppruvaw illi l-intimat naqas il-kondizzjonjiet tal-kirja u bi traskuragni ikkaguna jew halla li tigi kkagunata hsara fl-ghalqa, peress illi jirrizulta illi t-trobbija tal-bhejjem dejjem kienet issir fl-art in kwistjoni u ebda hsara lill-ghalqa ma tidher illi saret, ghajr ghan-nuqqas ta' uzu ta' parti mill-istess ghalqa, liema fatt ma jistax, madanakollu, jikkwalifika bhala hsara fl-ghalqa."

Ikkonsidrat

7. Il-Qorti sejra l-ewwel nett tindirizza l-argument tal-appellata fis-sens li l-Ewwel Qorti laqgħet eċċezzjoni dwar nuqqas ta’ kompetenza, liema deċiżjoni ma sarx appell minnha u li għalhekk tirrendi il-konsiderazzjonijiet tas-soċjeta appellanti superfluwi.

8. Il-Qorti tosserva li l-eċċezzjoni li jidher li tagħmel referenza għaliha l-appellata hija dik numru 3, li sewwasew ma ingħatatx espressament bħala eċċezzjoni ta’ inkompetenza jew nuqqas ta’ ġurisdizzjoni tal-Bord. Din l-eċċezzjoni taqra hekk:

    “Illi inoltre f’parti minn din l-istess għalqa hemm razzett għall-baqar u annimali oħra u kwindi dan ir-razzett huwa protett mill-liġi bħala fond kummerċjali (Vol. XL p.I p.164; Vol. XXXV p.I p.215). Iż-żamm ta’ dawn l-annimali ilha ssir għal bosta snin u kienet a piena konoxxenza tas-sidien.”

9. Kien biss fin-nota ta’ sottomissjonijiet preżentata quddiem il-Bord li l-konvenut, dak iż-żmien Toni Caruana, argumenta li l-Bord m’huwiex kompetenti sabiex jiddetermina din il-vertenza għaliex il-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta’ Malta jeskludi l-kompetenza tal-Bord fir-rigward ta’ kull raba’ li hija mqabbla għat-trobbija tal-annimali jew kaċċa jew għall-pastorizja. Għalhekk fil-fehma ta’ din il-Qorti ma jistax jingħad li l-konvenut kien eċċepixxa n-nuqqas ta’ kompetenza tal-Bord, peress li kien biss fin-nota ta’ sottomissjonijiet tiegħu li b’mod ċar argumenta kontra l-kompetenza tal-Bord. Fir-risposta tiegħu il-konvenut qatt ma kkontesta l-kompetenza tal-Bord iżda qal biss illi r-razzett għall-baqar u annimali oħra huwa protett mill-liġi bħala fond kummerċjali. Il-Qorti tqis li jkun inġust u ta’

preġudizzju sostanzjali għall-attriċi li din l-eċċezzjoni tiġi meqjusa bħala eċċezzjoni ta' inkompetenza meta ma ġietx hekk indikata b'mod ċar mill-konvenut fir-risposta tiegħu.

10. Minn qari tas-sentenza huwa ċar li l-Ewwel Qorti filfatt ma fehimtx din l-eċċezzjoni bħala waħda ta' inkompetenza. Mhux biss l-Ewwel Qorti ma daħlitx fil-kwistjoni tal-kompetenza tagħha u meno, iżda wkoll lanqas ma tat deċiżjoni fuq din il-kwistjoni permezz ta' kap separat kif inhu meħtieġ mill-artikolu 730 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. Il-Qorti tkompli billi tqis f'dan ir-rigward illi skont l-artikolu 774 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza tista' tiġi ssollevata *ex officio* biss f'dawn il-każijiet:

"(a) meta l-kawża mhix ta' ġurisdizzjoni tal-qrati ta' kompetenza ċivili ta' Malta u l-konvenut jew ikun baqa' kontumaċi jew ikun assenti rappreżentat fil-kawża minn kuraturi maħtura skont l-artikolu 929; jew

(b) meta, minħabba x-xorta jew il-valur tal-ħaġa li tkun fil-kwistjoni, il-kawża ma tkunx ta' kompetenza ta' dik il-qorti; jew

(ċ) meta f'kawżi ta' żbank ta' depożiti, il-flus jew ħwejjeġ oħra jkunu ddepożitati taħt l-awtorità ta' qorti oħra:

Iżda, fil-każijiet imsemmija fil-paragrafu (b), l-eċċezzjonijiet ta' inkompetenza ma jistgħux jingħataw u lanqas ma jistgħu jiġu dikjarati ex officio, f'qorti fi grad ta' appell."

12. Għaldaqstant ġaladarba l-eċċezzjoni ta' inkompetenza ma ġietx mogħtija b'mod ċar mill-konvenut fir-risposta tiegħu, u ġaladarba l-Ewwel Qorti ma tat l-ebda deċiżjoni dwar din il-kwistjoni, m'huwiex issa permess għal din il-Qorti li tidħol f'din il-kwistjoni. Dan għaliex kif jidher mill-artikolu appena ċitat, il-liġi espressament tipprekludi lil din il-Qorti, bħala Qorti tal-Appell, milli tqajjem *ex officio* kwistjoni ta' nuqqas ta' kompetenza minħabba x-xorta tal-ħaga li tkun fil-kwistjoni.

13. Għaldaqstant dan l-argument tal-appellata huwa infondat u qed jiġi miċħud.

Ikkonsidrat;

14. Fil-mertu s-soċjeta attriċi tilmenta li l-Bord għamel apprezzament ħażin tal-fatti billi m'huwiex minnu li mill-atti jirriżulta li r-razzett in kwistjoni kien diġa jeżisti meta hija akkwistat l-art. Targumenta li meta akkwistat l-art fl-10 ta' Ġunju 1980 ma kien jeżisti l-ebda razzett u żżid li s-*site plan* a *fol.* 179 tal-proċess turi bl-aktar mod ċar li dan ir-razzett ma kienx jeżisti fiż-żmien meta saret dik l-applikazzjoni. Tgħid li anke mis-site plan tal-1973 jidher li dak iż-żmien ma kien jeżisti l-ebda razzett u li mill-*aerial photo* tas-sena 1967 ukoll jidher li dak iż-żmien ma kienx hemm razzett. Targumenta li anke x-xhieda viva voce tikkontradiċi l-konklużjoni tal-Bord, u tagħmel referenza għall-kontro-eżami ta' Toni Caruana tal-15 ta' Marzu 2010 li tgħid li xehed li dan ir-razzett ma kienx hemm minn dejjem. Tgħid ukoll li mill-*aerial photo* esebit a *fol.* 193 jista' faċilment jiġi stabbilit l-ammont ta' bini li sar, u żżid li mill-kontro-eżami ta' Emanuel Scicluna a *fol.* 145 jirriżulta li x-xogħolijiet li saru jkopru aktar minn 5000 metru kwadru, li tneħħew ħitan tas-sejjiegħ u kwantita ta' ħamrija, oltre li saru xogħolijiet ta' skavar biex saru *underground water cistern, cesspits u manure clamps*, kif ukoll xogħolijiet oħra in konnessjoni mas-sistema tad-*drains u* drenaġġ. Tagħmel referenza wkoll għal-*files* tal-MEPA preżentati in atti minn fejn tgħid li jirriżulta li fil-15 ta' April 1997 kienet saret spezzjoni fuq is-sit u nstab li kienu saru xogħolijiet mingħajr permess li kienu s-suġġett tal-applikazzjoni bin-numru PA5139/95 li kienet ġiet irtirata mill-applikant. Iżżid li mix-xhieda tar-rappreżentanti tal-MEPA saħansitra rriżulta li x-xogħolijiet ta' bini mingħajr kunsens tagħha komplew għaddejjin anke waqt li din il-kawża kienet pendenti. Targumenta li l-konklużjoni li fuq l-art in kwistjoni kien hemm *dairy farm* li kien ilu jopera għal ħafna snin hija kontradetta mix-xhieda ta' Emanuel Scicluna li qal li huwa kellu f'ismu għal ewwel darba permess ta' *dairy farm* fil-1979 jew fl-1983. Targumenta li dan il-ksur fid-destinazzjoni tal-fond jikkostitwixxi minnu nnifsu ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja għaliex jibdel id-destinazzjoni tal-lokazzjoni bi preġudizzju tad-drittijiet tas-sidien.

15. Minn naħa tagħha l-appellata tirribatti li l-Qorti tal-Appell hija qorti ta' reviżjoni u għalhekk ma tiddisturbax l-apprezzament tal-provi magħmul mill-Ewwel Qorti jekk mhux għal raġunijiet gravi u impellenti. Targumenta li l-konvenut u x-xhieda l-oħra prodotti minnu kollha ikkonfermaw li r-raba' minn dejjem kien jintuża għat-trobbija tal-annimali, u Toni Caruana xehed li l-magħlef li jkabbar ibiegħu lil

Manwel Scicluna għall-baqar tiegħu, u l-istess qalu Emanuel Scicluna u John Abela. Tgħid li Scicluna ikkonferma li l-kmamar fejn irabbu l-bhejjem kienu ilhom hemm mill-1950 u fit-12 ta' Frar 1980 kien inħariġlu permess sabiex ikabbar ir-razzett, filwaqt li mas-snin għamel xogħolijiet oħra sabiex iżomm mar-regoli tas-sanita, agrikoltura u dawk tal-Unjoni Ewropea. Tgħid li din ix-xhieda hija kkonfermata mill-fatt li l-permess li ħareġ fi Frar 1980 kien "*to erect additional structures to existing dairy farm..."* Tgħid li John Abela xehed li fil-parti tar-raba' li messet lil ommu hemm razzett ieħor li kien jeżisti qabel l-1976 u li kien "sar bil-kunsens tas-sinjur" f'liema kmamar jitrabbew nagħaġ u mogħoz, kollha bil-permessi meħtieġa. Tagħmel referenza wkoll għax-xhieda tas-sid ta' qabel li kien imur fuq il-post u kien jaf b'dawn l-irziezet u qatt m'għamel xejn. Tgħid li l-appellanti kienu ammettew li lanqas biss kienu marru fuq il-post u li Norman Buckle stqarr li hu kien mar jara l-post mit-triq biss, u dan fl-1986. Targumenta li x-xogħlijiet li saru wara l-1950 kienu biss miljoramenti intiżi sabiex il-kerrej igawdi aħjar il-fond mikri lilu u li fl-agħar ipoteżi fi tmiem il-kirja is-sid jista' jitlob lill-kerrej sabiex ipoġġi l-fond fl-istess li kien fil-bidu tal-kirja.

16. M'huwiex ikkontestat li fuq l-art in kwistjoni hemm razzett għat-trobbija tal-annimali. Il-punt ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet huwa jekk Toni Caruana kellux id-dritt li jibni dan ir-razzet fuq l-art imqabbla, li llum il-ġurnata hija proprjeta tas-soċjeta attriċi u tas-soċjeta intervenuta fil-kawża. L-appellata tagħmel referenza għax-xhieda fis-sens li missier Toni Caruana kien dejjem irabbi l-baqar. Din ix-xhieda pero m'hija ta' l-ebda għajnuna għal din il-kawża peress illi hija dikjarazzjoni ġenerika li dan kien irabbi baqar, mingħajr kwalifika dwar il-post fejn kien irabbihom. L-attriċi tikkontendi wkoll li dan ir-razzett kien jeżisti żgur, għalkemm f'daqs iżgħar, fl-1950.

17. Il-Qorti rat is-sett ta' *aerial photographs* esebit a *fol.* 45 – 48 tal-proċess tal-appell. Minn dawn ir-ritratti jidher li fl-1957 kien hemm biss kamra żgħira mibnija fuq din l-art. Fl-*aerial photograph* tal-1967 jidher illi żdiedu numru ta' strutturi oħra fejn kien hemm il-kamra li tidher fir-ritratt tal-1957 u żdiedet xi struttura f'parti oħra tal-art. Fir-ritratt imbagħad tal-1978 jidher li din l-istruttura imsemmija l-aħħar ġiet estiża sostanzjalment. Il-Qorti rat imbagħad illi fix-xhieda tiegħu il-Perit Godwin Aquilina qal illi fl-1979 kien hemm razzett eżistenti u kienet saret

applikazzjoni biex jiġi estiż billi ssir tinda u "affarijier żgħar oħra." Dan huwa kkorroborat mill-permess li nħareġ mill-Awtorita tal-Ippjanar li kien proprju għal "*extension to* ***existing dairy farm***" [enfażi ta' din il-Qorti].

18. Dan ifisser li meta din l-art inxtrat mis-soċjeta attriċi f'Ġunju tal-1980 kien diġa hemm mibni razzett fuq din l-art, u li x-xhieda ta' Victor Balzan li ma kien hemm l-ebda razzett fuq l-art qabel ma ġiet akkwistata mis-soċjeta attriċi m'għandhiex mis-sewwa. Fil-fehma ta' din il-Qorti, meta s-soċjeta attriċi akkwistat din l-art bir-razzett fuqha hija kienet konsapevoli b'dan l-istat ta' fatt cioe kif kien f'dak iz-zmien. U dan partikolarment ikkonsidrat li ma jirriżulta li għamlet l-ebda indaġni mas-sid mingħand min xtrat dwar jekk ingħatax kunsens o meno lill-inkwilin biex jibni dawn l-istrutturi u wisq anqas ma jidher li akkwistat xi dritt t'azzjoni mingħandu kontra l-inkwilin f'dan ir-rigward.

19. Illi pero l-*aerial photo* tal-1988 esebita *a fol.* 48 tal-proċess tal-appell turi li wara l-akkwist tal-art mis-soċjeta attriċi l-inkwilin kompla jestendi dan ir-razzett, li bejn l-1979 u l-1988 jidher li kiber b'aktar mid-doppju u sar jokkupa parti ferm sostanzjali tal-art imqabbla. Mill-provi jirriżulta wkoll li dan ir-razzett kompla jikber matul is-snin peress li l-inkwilin kompla jżid estensjonijiet u strutturi ma dawk li kienu diġa eżistenti. Fil-fehma tal-Qorti l-fatt li s-soċjeta attriċi implicitament akkonsentiet għar-razzet li kien hemm mibni fuq l-art meta ġiet akkwistata minnha ma jfissirx li l-inkwilin kellu d-dritt li jkompli jżid ma' dan il-bini li spiċċa jokkupa parti sostanzjali mill-art.

20. Wara li rat l-atti kollha din il-Qorti ma taqbel xejn mal-konklużjoni tal-Bord. L-ewwel nett, il-fatt li t-trobbija tal-annimal hija attivita agrikola ma jfissirx li l-inkwilin kellu dritt jeżerċita tali attivita fuq l-art in kwistjoni. Din l-art kienet fil-pussess tiegħu taħt titolu ta' qbiela u d-definizzjoni ta' raba skont l-artikolu 2 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma tinkludiex it-trobbija tal-annimali. Il-Qorti tosserva li bl-estensjonijiet li saru mill-inkwilin din l-attivita kibret għal skala pjuttost estensiva, b'ċirka ħamsin baqra oltre annimali oħra, u a kuntrarju ta' dak konkluż mill-Bord bdiet tokkupa parti sostanzjali mill-art in kwistjoni. Għalkemm din il-Qorti tqis li l-attivita ta' trobbija ta' annimali kienet iniżjalment

aċċettata mis-sid tal-kera, ma jistax jingħad li dan il-kunsens ta lill-inkwilin id-dritt li jkabbar l-attivita ta' trobbija tal-annimali sa dan l-estent.

21. Il-Bord kien ukoll żbaljat meta kkonsidra li t-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu milqugħa għaliex ma rriżultatx ħsara fl-għalqa. L-ewwel nett irriżulta pruvat illi mill-għalqa tneħħiet ammont konsiderevoli ta' ħamrija biex saret wisa' għall-estensjonijiet u strutturi mibnija mill-inkwilini. Inoltre jirriżulta li l-inkwilini neħħew ħitan tas-sejjieħ, u skont l-artikolu 4(2)(f) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta il-qbiela tista' tiġi tterminata meta l-inkwilin jonqos milli jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba. F'dan il-każ mhux talli l-inkwilini naqsu milli jagħmlu dan, iżda talli kienu huma stess li deliberatament neħħew ħitan tas-sejjieħ minn din ir-raba' għal konvenjenza tal-attivita tagħhom.

22. Oltre dan pero, il-Qorti tosserva li l-kawża tas-soċjeta attriċi m'hijiex ibbażata biss fuq il-kawżali ta' ħsara fl-għalqa, iżda wkoll fuq il-kawżali "[i]lli l-istess intimat naqas li jħares il-kondizzjonijiet tal-kera..." Għalhekk il-Bord kien żbaljat meta ċaħad it-talbiet attriċi mingħajr ma ħa kont ta' din il-kawżali. Skont l-artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili il-kerrej għandu l-obbligu li jinqeda bil-ħaġa mikrija għall-użu miftiehem, u huwa ċar li Caruana ma kienx qed jagħmel dan għaliex bl-estensjoni tad-daqs u skala tal-attivita ta' trobbija tal-annimali huwa biddel id-destinazzjoni tal-fond mingħajr il-kunsens tas-sid tal-kera. Dan oltre l-fatt illi skont l-istess artikolu l-kerrej għandu l-obbligu li jinqeda bil-ħaga mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, obbligu li fil-fehma ta' din il-Qorti Caruana naqas milli jonora meta kompla jieħu aktar partijiet mir-raba' sabiex jintużaw għat-trobbija tal-annimali, neħħa ħamrija u ħitan tas-sejjieħ.

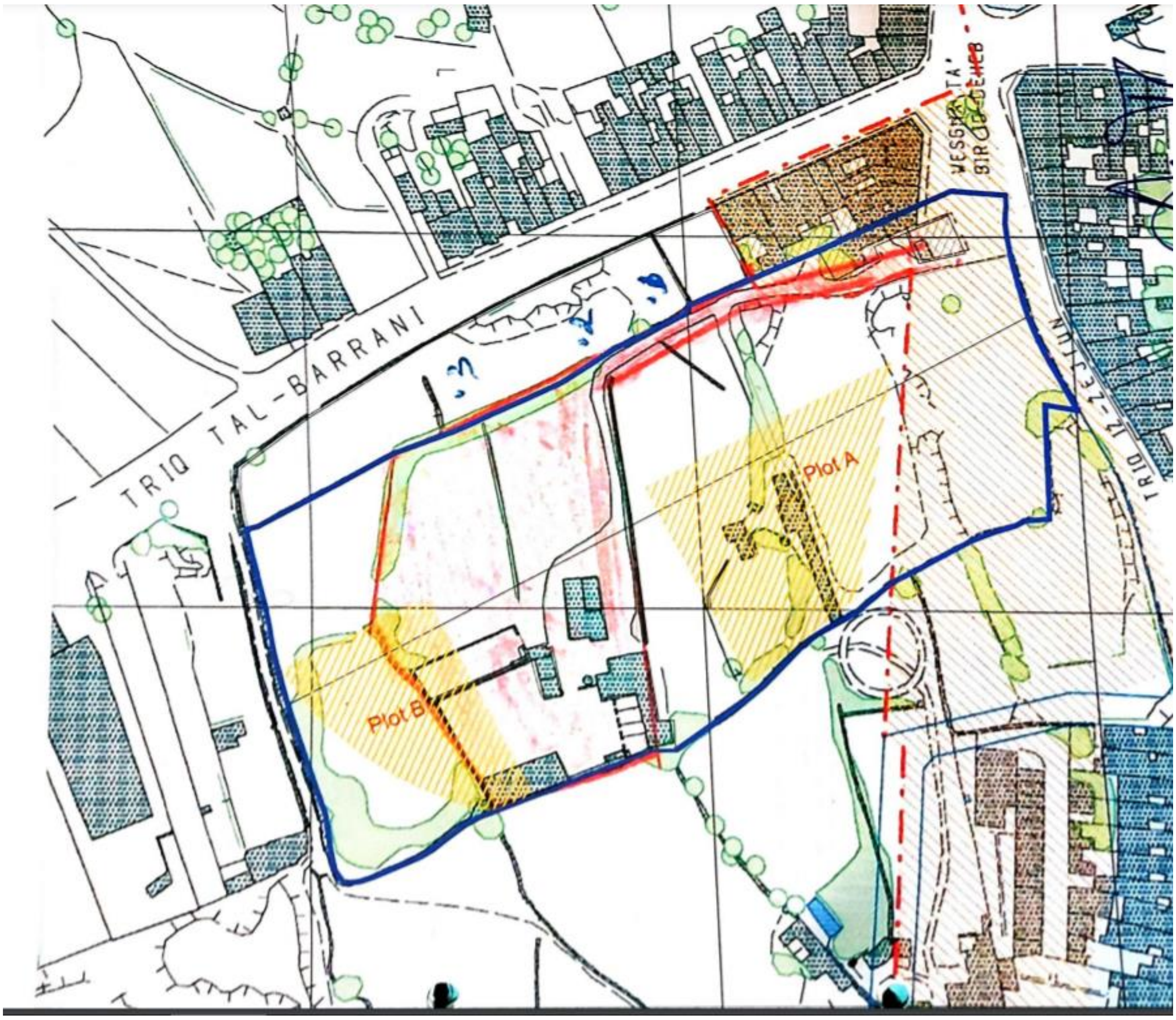
23. Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-appell tas-soċjeta attriċi huwa fondat u qed jiġi milqugħ.

Ikkonsidrat;

24. Il-Qorti tosserva li mill-provi jirriżulta li s-soċjeta attriċi m'hijiex is-sid ta' l-art kollha mertu ta' din il-kawża. Jirriżulta li fit-2 ta' Diċembru 1981 is-soċjeta attriċi biegħet żewġ porzjonijiet mill-art in kwistjoni lis-soċjeta intervenuta Luqa Development Company Limited, u dan permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-

Nutar Joseph Henry Saydon. Il-Qorti rat il-kuntratt u l-pjanta li ġew annessi u li jinsabu a *fol.* 195 *et sequitur.* Il-Qorti rat ukoll li s-soċjeta attriċi preżentat rapport tal-Perit Adrian Falzon, ikkonfermat bil-ġurament tal-istess perit u debitament notifikat lill-appellata li juri fejn jinsabu l-partijiet minn l-art mertu tal-kawża li huma okkupati bir-razzett imsemmi u liema huma dawk il-partijiet li llum il-ġurnata jappartjenu lis-soċjeta Luqa Development Company Limited. Il-Qorti tosserva li la l-appellata u lanqas is-soċjeta intervenuta fil-kawża ma oġġezzjonaw għal preżentata ta' dan ir-rapport jew għal kontenut tiegħu. Filfatt il-perit lanqas ġie kontro-eżaminat. Wara li rat u kkomparat il-pjanti kollha li jinsabu esebiti in atti, il-Qorti tqis li l-pjanta redata mill-Perit Adrian Falzon li tinsab esebita a *fol.* 210 hija affidabbli u tpinġi stampa korretta tas-sitwazzjoni. Minn din il-pjanta jidher ċar li r-razzett in kwistjoni jinsab fil-maġġior parti tiegħu fuq l-art li għadha proprjeta tas-soċjeta attriċi, għalkemm hemm parti minnu li tinsab f'parti minn waħda mill-porzjonijiet tal-art mixtrija mis-soċjeta intervenuta fil-kawża. Għalhekk din is-sentenza jista' jkollha biss l-effett li tiżgombra lill-appellata biss minn dik il-parti tal-art li hija proprjeta tas-soċjeta attriċi, u mhux ukoll għal dik il-parti li hija proprjeta tas-soċjeta intervenuta fil-kawża.

25. Għal finijiet ta' kjarezza, qed tiġi riportata f'din is-sentenza il-pjanta msemmija redata mill-Perit Adrian Falzon hawn taħt. Din il-pjanta turi dawk il-partijiet tal-art li huma proprjeta tas-soċjeta intervenuta fil-kawża, mmarkati bl-isfar. Dawn il-partijiet hekk immarkati bl-isfar ma jifformawx parti mill-mertu tal-kawża u għaldaqstant l-ordni ta' żgumbrament ma jgħoddx fir-rigward ta' dawn l-istess partijiet.



Decide

Għal dawn il-motivi il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' in parte l-appell tas-soċjeta attriċi, tirrevoka s-sentenza appellata tal-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' tal-21 ta' Jannar 2015, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-appellata u tilqa' t-talbiet tas-soċjeta attriċi limitatament fir-rigward ta' dik il-parti tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri skont il-pjanta kif riprodotta aktar il-fuq f'din is-sentenza, u tordna lill-appellata tiżgombra minn l-istess art proprjeta tas-soċjeta appellanti sa mhux aktar tard minn tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż tal-appell jitħallsu kollha mill-appellata filwaqt illi l-ispejjeż tas-sentenza ta' ritrattazzjoni jitħallsu mis-soċjeta attriċi.

Mark Chetcuti

Prim Imħallef

Anne Xuereb

Deputat Reġistratur