il-bini mill-inkwilin ta' struttura relattivament żgħira mingħajr il-permess ta' sid ir-raba' u mingħajr il-permessi meħtieġa għall-iżvilupp skont il-liġi, ma kienx wieħed estensiv li jbiddel in-natura u d-destinazzjoni tar-raba' - għalhekk ma kienx hemm lok għar-ripreża tar-raba' taħt il-para. (f) tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199

MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-28 ta' Frar, 2024

Appell Inferjuri Numru 11/2017 LM

Alfred Manduca (K.I. 502658(M)) u b'digriet tal-15 ta' Marzu 2019 l-atti ġew assunti minn Allegra Limited (C 29522)
('l-appellanta')

vs.

Feliċ Muscat (K.I. nru. 672750(M))
('l-appellat')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà **Allegra Limited (C 29522)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellanta'], li permezz tad-digriet tal-15 ta' Marzu,

2019 tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], assumiet l-atti minflok ir-rikorrent **Alfred Manduca (K.I. nru. 502658(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'], mis-sentenza mogħtija mill-imsemmi Bord fis-7 ta' Novembru, 2022, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha ċaħad it-talbiet tagħha fil-konfront tal-intimat **Felic Muscat (K.I. nru. 672750(M))**, [minn issa 'l quddiem 'l-appellat'], filwaqt li laqa' t-tieni u t-tielet eċċezzjoni tiegħu, bl-ispejjeż kontriha.

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tar-raba' flimkien ma' razzett mibni fuqu magħruf bħala 'Ta' Tewma', l-Imġarr, [minn issa 'l quddiem 'ir-raba''], lill-appellat minn Alfred Manduca jew mill-predeċessuri tiegħu fit-titolu, versu l-qbiela ta' €13.98 pagabbli kull sena bil-quddiem fil-15 ta' Awwissu. Ir-rikorrent fir-rikors promotur tiegħu, iddikjara li din il-qbiela kienet ilha ma tiġi aċċettata għal dawn l-aħħar erbgħin sena. Allega wkoll li l-intimat jew l-predeċessuri fit-titolu tiegħu kienu bnew garaxx illegalment u mingħajr il-permess tas-sid, filwaqt li għamlu ħsara fir-raba', u l-ħitan tagħha ma kienux miżmumin fi stat tajjeb ta' tiswija.

<u>Mertu</u>

3. Ir-rikorrent għalhekk intavola proċeduri quddiem il-Bord fil-konfront tal-intimat permezz tal-preżentata ta' rikors fit-30 ta' Awwissu, 2017. Filwaqt li talab lill-Bord sabiex jiddikjara li b'hekk l-intimat kien kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja, talab ukoll lill-Bord jawtorizzah jieħu lura l-pussess tar-raba', jordna l-

iżgumbrament tal-appellat fi żmien qasir u perentorju kif prefiss, u jillikwida l-kumpens li dan għandu jħallas skont il-liġi. Permezz tad-digriet tal-Bord tal-15 ta' Marzu, 2019 fuq talba tas-soċjetà appellanta, din tal-aħħar ġiet awtorizzata sabiex tassumi l-atti tal-kawża minflok ir-rikorrent.[1]

4. L-appellat wieġeb billi ċaħad il-pretensjonijiet tar-rikorrent bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Is-Sentenza Appellata

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

*"**Ikkunsidra***

Qabel xejn, il-Bord iqis li għalkemm saret referenza kemm-il darba, għal kawża bin-numru 10/2017, f'diversi verbali ta' din il-kawża, qatt ma ngħata l-ebda digriet sabiex l-atti ta' dik il-kawża, jiġu allegati. Għaldaqstant, dan il-Bord sejjer jgħaddi biex jikkonsidra t-talbiet magħmula f'din il-kawża, wara li jeżamina l-provi prodotti f'dan il-proċess, u fil-proċess allegat ma' dawn l-atti, li jġib in-numru 9/2017.

Dwar l-eċċezzjoni tat-titlu, jidher li l-intimat ma baqax jinsisti dwar din l-eċċezzjoni. Waqt ri-eżami li sarlu, ir-rikorrenti spjega kif huwa spiċċa proprjetarju ta' dawn l-ambjenti. In oltre, matul is-smigħ ta' din il-kawża, l-atti ġew assunti minn Allegra Limited, li llum-il ġurnata hija l-proprjetarjà tal-ambjenti, in kwistjoni u kif ukoll assumiet id-drittijiet litiġjużi fir-rigward ta' din il-kawża odjerna. Għandu jiġi osservat ukoll, li l-intimat dejjem sostna li l-qbiela qed tiġi mħallsa, billi tiġi depożitata l-Qorti. Qatt ma tqajjmet xi kontestazzjoni oħra dwar lil min suppost titħallas din il-qbiela. Għalhekk fid-dawl ta' dan kollu, din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata.

Il-Bord sejjer issa jqis it-talbiet tar-rikorrenti fid-dawl tal-provi prodotti.

Jirriżulta li t-talbiet tar-rikorrenti huma msejsa fuq allegazzjoni li (i) l-intimat jew il-predeċessuri fit-titolu tiegħu, bnew garaxx illegalment u mingħajr il-permess tas-sid;

[1] Ara rikors u digriet *a fol.* 59 u *tergo* tal-atti tal-proċeduri quddiem il-Bord.

(ii) li għamlu ħsara fil-proprjetà relattiva u (iii) li l-ħitan limitrofi tar-raba' m'humiex qegħdin miżmuma fi stat tajjeb ta' riparazzjoni.

Dwar it-tieni u t-tielet kawżali, dan il-Bord sejjer jistrieħ fuq dak ikkonstatat mill-membri tekniċi tiegħu. Dawn ikkonkludew li l-ambjenti mibnija, huma fi stat tajjeb u jintużaw għal skop residenzjali u bħala maħżen ta' xi oġġetti li għandhom x'jaqsmu mal-biedja. Ġie wkoll konkluż li r-raba' kien fi stat tajjeb u maħdum skont il-mistier, u li l-ħitan tas-sejjieħ huma baxxi u ma kellhom l-ebda slieħi fihom.

Il-Bord qiegħed għalhekk, x'ħin jikkonsidra l-provi kollha prodotti, jqis li t-talbiet tar-rikorrenti msejsa fuq dawn l-allegazzjonijiet u kawżali, ma ġewx ippruvati, u għalhekk sejrin jiġu miċħuda.

Il-Bord sejjer issa, jqis il-kawżali konċernanti l-bini tal-garaxx. Skont ir-rikorrenti, dan il-garaxx inbena illegalment u mingħajr il-kunsens tas-sid, tant li malli nbena, is-sidien ta' dak iż-żmien, ma baqgħux jaċċettaw il-qbiela relattiva. Ir-rikorrenti ressaq lir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, li skontu, xehed li nonostante li jidher li hemm bini, ma jirriżultax li dan il-bini ġie mtella' wara li nħareġ permess ta' żvilupp. Mill-banda l-oħra, l-intimat isostni li dan il-bini tal-garaxx seħħ fi żmien meta kien għadu ħaj Bernardu Manduca, u li kien dan stess li awtorizza lill-ġenituri tiegħu biex jibnu u jgawdu.

Il-Bord qies il-provi prodotti. Mix-xhieda tal-intimat, jirriżulta li fejn illum il-ġurnata hemm il-garaxx, kien hemm oriġinarjament il-gorboġ. F'dan il-post, kienu jitpoġġew il-ħxejjex, iżda minħabba li l-ġrieden kienu jikkaġunaw dannu lill-prodott, skont l-intimat, il-ġenituri tiegħu kienu talbu lis-sid, dak iż-żmien Bernardu Manduca, sabiex jirranġaw dan il-gorboġ, u jagħmlu dak li huwa neċessarju. Dan kollu ġie wkoll ikkonfermat minn Marcella Beerman. Mill-banda l-oħra, ir-rikorrenti ma jaqbilx, u sostna li dan il-bini illegali sar wara l-mewt ta' Bernardu Manduca, tant li immedjatament, malli sar u malli l-ġenituri tiegħu ndunaw b'dak li kien seħħ, huma ma baqgħux jaċċettaw il-ħlas tal-qbiela mingħand l-inkwilin.

Dan il-Bord għalhekk, huwa rinfaċċat b'verżjonijiet konfliġġenti u kontradittorji dwar meta verament nbniet din l-istruttura illegali, u jekk kienx hemm awtorizzazzjoni li jsir dan il-bini.

Il-Bord iżda jqis, li mingħajr ma joqgħod jidħol fuq kwistjoni dwar liema verżjoni hija l-iktar waħda verosimili, huwa għandu jevalwa dak li jistipola l-artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-ġurisprudenza eżistenti fuq l-istess artikolu.

Dan l-artikolu jistipola, li matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', naqas li jwettaq

dak l-obbligu, jew abitwalment naqas li jħares xi kundizzjoni oħra tal-kirja, jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kkaġunata ħsara, ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott fir-raba'.

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-Tigdid 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 Civili 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-ligi 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 tiprospetta 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 previsti mid-disposizzjoni ma jridux ikunu ta' importanza skarsa.

Naturalment, il-gravità tal-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeċi singolari ta' kull każ partikolari in kwantu mhux possibbli li wieħed ifassal gwidi ġenerali li jgħoddu indistintament 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 jitraskura 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 kundizzjoni oħra tal-kirja" (Art 4(2)(f)).

Fin-nuqqas ta' ftehim jew ta' xi patt espress, il-kundizzjoni 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' deciza 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."

Premessi dawn il-prinċipji, jingħad qabel xejn, 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' jiġi 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 jeżerċita attività agrarja.*

Il-Bord iqis ukoll, li din il-kirja in kwistjoni kienet tikkomprendi razzett għall-abitazzjoni, flimkien ma' porzjonijiet ta' raba'. Il-kwistjoni tirrivolvi madwar garaxx, li allegatament inbena mingħajr il-kunsens tas-sidien. Jirriżulta li l-kejl tar-residenza, hija ta' ċirka 80 metri kwadri, mentri l-garaxx/maħżen huwa ta' ċirka 27 metri kwadri. Il-kejl ta' porzjon raba' indikata bħala art numru wieħed, huwa ta' ċirka 703 metri kwadri, mentri l-kejl tal-porzjon raba' indikata bħala art numru tnejn, ma setax jiġi kkalkulat. Dan kollu jirriżulta mir-rapport tal-membri tekniċi.

Minkejja li jirriżulta li sar dan il-bini konsistenti f'garaxx, jirriżulta li fl-ewwel lok, dan ilu eżistenti għal diversi snin, u qiegħed jiġi utilizzat għal skopijiet agrikoli. Irriżulta li l-estensjoni ta' dan il-garaxx, meta kkomparat mal-kejl tar-raba' indikat bin-numru wieħed (fuq ir-rapport tal-membri tekniċi) u tar-razzett, huwa ta' kejl ferm iżgħar, u dana mingħajr ma qed tiġi kkunsidrata li hemm raba' oħra, formanti parti minn din il-kirja. Il-Bord iqis li hija parti minima meta kkomparata mal-art kollha mqabbla, li fiha hemm dan il-garaxx in kwistjoni. Il-bqija hija kollha art li qed tintuża għal skopijiet agrikoli, u/għal skopijiet ta' residenza in kwantu dak li jikkonċerna r-razzett mikri. Il-Bord josserva li l-iżvilupp huwa wieħed minimu meta kkomparat mal-estensjoni tal-art kollha mqabbla, u per konsegwenza, ma jkunx diffiċili li l-intimat jirritorna l-art fi stat tajjeb, meta xi darba tittermina l-kirja. Il-Bord huwa sodisfatt li nonostante li verament saret estensjoni billi nbena garaxx/maħżen, l-intimat ma għamel ebda użu ħażin tar-raba' mikri, u l-istess raba' qed jinżamm fi stat tajjeb, kif huwa obbligat jagħmel.

*Il-Bord jagħmel referenza għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza tal-4 ta' Mejju, 2005, fl-ismijiet, Nicholas Jensen Testaferrata f'ismu proprju kif ukoll għan-nom ta' oħtu l-imsiefra Irene Bache vs Emanuel Galea , u ċioè fejn intqal li l-affitt ta' raba' jista' jiġi definit bħala l-lokazzjoni ta' art għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli versu l-korrispettiv ta' qbiela, u li l-obbligu hu li l-kerrej jikkonduċi ġestjoni produttiva, u jeżerċita attività agrarja fejn l-art mikrija tkun suxxettibbli ta' koltivazzjoni. Il-Bord ikompli jagħmel referenza għal dik l-istess sentenza fejn f'dak il-każ, l-Onorabbli Qorti tal-Appell spjegat, li in linea ta' prinċipji ma jistax ikun disputat, illi meta kerrej juża r-raba' jew parti minnha bħala speċi ta' maħżen jew garaxx għat-tqegħid fiha ta' karozzi qodma, biex minnhom jestraji l-is*pares *għas-sengħa prinċipali tiegħu ta' mekkanik, dan iġib ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja [subparagrafu (f)], billi hu ma setax juża r-raba' għal tali skop. (Ara a propożitu sentenza fl-ismijiet, "Rosalie Mifsud et -vs- Carmelo Pace Gasan et", Appell, 28 ta' Frar, 1994, fejn irriżulta li l-kerrej uża l-għalqa għall-magazzinaġġ ta' rħam konness man-negozju tiegħu). Madanakollu, il-Qorti tal-Appell kompliet tispjega li fil-każ in eżami, irriżulta, mhux kontraddett, illi l-intimat ippermetta li fuq parti mill-art li kienet xagħri jew blat, jinżammu vetturi qodma. Dan però, waħdu mhux biżżejjed biex iġib 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 blat u in parti bil-ħamrija, imkien ma ġabu prova konvinċenti illi fil-parti koltivabbli, din intużat xort'oħra milli għall-produzzjoni tal-prodotti agrikoli. Għaldaqstant, il-Qorti tal-Appell waslet għal konklużjoni, li ma jistax għalhekk jingħad, li ż-żamma tal-vetturi fuq il-parti blati tal-art, tikkostitwixxi ksur tal-obbligu tal-ħarsien tal-kundizzjonijiet tal-kirja, aktar 'il fuq imfisser. L-integrità tal-*

parti koltivabbli baqgħet dik li hi, u dak li hu aktar importanti, l-ebda abbuż ma ġie kostitwit bil-fatt tat-tqegħid ta' xi vetturi fuq il-parti li minn dejjem ma kinitx tajba għall-koltivazzjoni.

Il-Bord iqis li anke fil-każ li għandu quddiemu, ġie sodisfaċentement ippruvat li l-partijiet kultivabbli, kollha qegħdin jiġu utilizzati bl-aħjar mod possibbli mill-intimat. Jirriżulta wkoll minn dak li ġie eżebit, u minn dak osservat mill-membri tekniċi, li l-parti fejn hemm l-istruttura tekwivali perċentwal żgħir biss tal-art imqabbla. L-użu prinċipali tal-għalqa baqa' u huwa dak agrikolu, kif kienet oriġinalment intiża.

Il-Bord jagħmel referenza wkoll għas-sentenza ċitata 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 leġittimati f'isem Ġiuseppa sive Ġuża Agius) vs Frances Bugeja, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru, 2015. Il-kawżali ta' dik il-kawża kienu li fir-raba', inbnew diversi strutturi u tgħattew partijiet mir-raba' bil-konkos mingħajr il-permessi meħtieġa skont il-liġi, u mingħajr il-kunsens tas-sid. Fis-sentenza tiegħu, il-Bord iddeċieda fost oħrajn, li l-bini ta' din il-kamra ma żnaturax id-destinazzjoni oriġinali tal-kuntratt pattwit, għaliex l-art kienet u għadha tinħadem għal skopijiet agrikoli; l-edilizzju jokkupa parti verament żgħira tar-raba' lokat, u ma tressqet l-ebda prova, u ma allegat bl-ebda mod, li r-raba' mhux qed jinħadem. Fl-appell, tqajjmu aggravji fis-sens, li l-intimata neħħiet ħamrija u bniet kamra b'veranda fuq saff ta' konkos. Xogħol li sar mingħajr permess. Għalhekk fis-sit oġġett tal-kawża, hemm illegalità u li l-aġir tal-intimata ma kienx de minimis, *tant li bl-aġir tagħha esponiet lil sid ir-raba' għal multi u aġir ieħor min-naħa tal-MEPA.*

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

> "...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.
>
> 1.4 Jirriżulta li l-kamra u shed inbnew mingħajr permess ta' żvilupp. Fit-tweġiba l-intimata qalet: "Però din l-insistenza tar-rikorrenti dwar il-MEPA għandu jingħad illi anke fir-raba' agrikolu teżisti l-policy illi kmamar ta' dimensjoni żgħar jingħataw minħabba l-għodda u l-mutur tal-ħart illi ċertament wieħed mhux se joqgħod jiġi bih minn post għall-ieħor. Id-dimensjonijiet huma żgħar. Il-kamra in kwistjoni hija żewġ metri bi tlett metri ċirka" (fol. 12). M'hemmx dubju li sabiex tinbena l-kamra kien hemm bżonn ta' permess ta' żvilupp. **Madankollu l-qorti ma tistax tikkonkludi li l-bini li sar fuq porzjon daqstant żgħira tar-raba' oġġett tal-kawża, jissarraf fi ksur tal-obbligu tal-inkwilin li jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier**

tajjeb tal-familja. Jibqa' wkoll il-fatt li d-destinazzjoni tal-kirja baqgħet l-istess. Ir-raba' kienet u għadha tintuża għal skop agrikolu.

1.5 L-argument li l-istruttura mibnija bla permess qegħda tesponi lil sid il-kera għal multi kbar u azzjonijiet oħra mill-Awtorità pubblika, baqa' biss argument. L-appellanti m'għamlitx riferenza għall-provvedimenti tal-liġi. Il-bini sar mill-inkwilin mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera. Għalhekk is-sid ma wettaqx reat. Dan apparti li sid il-kera dejjem għandha rimedju alternattiv u mhux estrem daqs it-terminazzjoni tal-kirja. M'hemm xejn milli jżommha milli tieħu passi kontra l-intimata sabiex tneħħi l-kamra u shed ġialadarba nbnew bla permess ta' żvilupp. F'dan ir-rigward m'hemmx għalfejn tistenna sakemm xi darba tiġi tterminata l-kirja.

Ladarba l-istruttura saret bla permess, l-inkwilin m'għandux dritt jippretendi li jħallihom minkejja li bihom qiegħed jagħmel użu aħjar mir-raba' mikrija. Is-sid tista' wkoll tagħmel rapport fl-uffiċċju tal-MEPA fejn tgħarrafhom dwar il-ksur u titlob li tittieħed azzjoni. Għalhekk l-argument tal-appellanti li l-aġir tal-intimata "…. Jista' jkollu konsegwenzi serji u ħorox konsistenti f'multi kbar u azzjonijiet oħra mill-awtoritajiet kompetenti" (fol. 3), hu eżaġerat." (enfażi miżjud)

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

i. Il-Qorti hija sodisfatta li mill-provi rriżulta li l-kamra in kwistjoni hi żgħira ħafna meta paragunata mad-daqs tar-raba' oġġett tal-kirja. Fatt li d-difensur tal-appellanti kkonferma waqt it-trattazzjoni quddiem din il-qorti.

ii. Kif jirriżulta mir-ritratti esebiti mill-partijiet (fol. 13 u fol. 31), il-kamra ma nbnietx f'parti ċentrali tar-raba' imma hija biswit ħajt tas-sejjieħ, b'dan illi l-bqija tal-porzjon tar-raba' baqa' mhux mittiefes. Inoltre, m'hijiex ta' ostakolu biex tinħadem il-kumplament tar-raba'.

iii. Il-Bord kien korrett meta kkonkluda li minn dak li rriżulta mill-provi, il-kamra ma ttellef xejn mill-użu u l-iskop oriġinali tal-kirja tal-art in kwistjoni. L-għan agrikolu tar-raba' baqa' l-istess wara li nbniet il-kamra. Ir-raba' kien u baqa' mħawwel b'siġar tal-frott u dan l-użu f'ebda ħin ma nbidel tant li kien hemm żieda ta' xi siġar tal-frott.

iv. Il-kamra in kwistjoni u shed faċilment jitneħħew meta tispiċċa l-kirja.

v. Il-presenza ta' kamra f'raba' hi ta' utilità għal min jaħdimha."

Għaldaqstant, anke fid-dawl ta' dan l-insenjament meta kkomparat mal-evidenza li nġabret f'dan il-każ odjern, dan il-Bord jasal għal konklużjoni, li l-bini li sar m'huwiex estensiv. Il-garaxx m'huwiex tat-tip li ttrasforma n-natura u d-destinazzjoni tar-raba'.

Jirriżulta għalhekk, illi l-bażi tar-ripreża kif imressqa mir-rikorrenti abbażi tal-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199, ma jissusistix."

L-Appell

6. Is-soċjetà appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fis-17 ta' Novembru, 2022 fejn talbet lil din il-Qorti sabiex:

> *"...jogħġbu jħassar u jirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn laqgħet it-tieni u t-tielet deċiżjoni* [recte: eċċezzjoni] *tal-intimat u ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti u minflok din il-Qorti għandha tgħaddi biex tiċħad it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-intimat, tilqa' t-talbiet tar-ikorrenti bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat."*

L-aggravju prinċipali tal-appellanta huwa li hija ma taqbilx mal-mod li l-Bord interpreta il-para. (f) tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199.

Ir-Risposta tal-Appell

7. L-appellat wieġeb fil-21 ta' Frar, 2023, fejn qed isostni li s-sentenza appellata timmerita konferma fl-intier tagħha għal dawk ir-raġunijiet li jfisser fit-tweġiba tiegħu, u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà appellanta.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji tas-soċjetà appellanta fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord, u filwaqt li tqis ukoll is-sottomissjonijiet magħmulin mill-appellat.

9. Is-soċjetà appellanta qiegħda tikkontendi li l-Bord fis-sentenza appellata warrab għal kollox id-drittijiet tas-sid. Tissottometti li meta proprjetà tinkera lill-bidwi, dan tal-aħħar għandu l-obbligu li jżommha fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, filwaqt li jibni fuqha biss bil-permess tas-sid. Is-soċjetà appellanta tirrileva li fil-każ odjern il-bidwi kien bena garaxx illegali ta' kejl ta' mill-inqas 27m^2, u biswit tiegħu saret bitħa ta' daqs konsiderevoli. Imbagħad għal dak li jirrigwarda ż-żewġ porzjonijiet raba' ta' madwar tomna l-waħda, mir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord ħareġ li porzjon minnhom qiegħed jintuża għal skop ta' kultivazzjoni ta' prodotti bħal qarabagħli u patata, fejn aktarx dawn huma għall-użu personali tal-familja. Għal dak li jirrigwarda l-porzjon l-ieħor, tgħid li mill-istess relazzjoni jirriżulta li din kienet għadha kif inħartet qabel ma sar l-aċċess, iżda ma jirriżultax li kien hemm sinjal li kienet qiegħda tintuża għal skopijiet ta' kultivazzjoni stante li l-Membri Tekniċi straħu fuq dak li kien qalilhom l-intimat. Is-soċjetà appellanta tissottometti hawnhekk li l-aggravju prinċipali tagħha jirrigwarda l-mod li bih il-Bord interpreta u applika d-dispożizzjonijiet tal-para. (f) tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199, u tgħaddi sabiex tislet minnu diversi rekwiżiti sabiex l-azzjoni tirnexxi. Issostni li l-iżvilupp in kwistjoni kien sar snin ilu u mingħajr il-kunsens tas-sid u l-permess tal-iżvilupp, u għalhekk l-ewwel rekwiżit jirriżulta. Tgħid li anki fl-istess paragrafu, ir-rekwiżit li l-inkwilin *"abitwalment naqas li jħares xi kundizzjoni oħra tal-kirja",* hija *'stand alone'.* Tikkontendi li fil-każ odjern, l-inkwilin ma jistax jagħmel xogħlijiet strutturali mingħajr il-kunsens tas-sid, iżda huwa kien naqas ukoll milli jikseb il-permess ta' żvilupp relattiv. Is-soċjetà appellanta tgħid li dan kollu joħroġ mix-xhieda tar-rikorrenti, u anki mix-xhieda ta' Oliver Magro li kien ir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar. Tikkontendi li l-att min-naħa tal-

inkwilin kien wieħed deliberat, fejn ma kienx hemm il-kunsens tas-sid. Imbagħad meta s-sid sar jaf, mill-ewwel il-kera bdiet tiġi rrifjutata, iżda l-iżvilupp baqa' fejn kien. Is-soċjetà appellanta ssostni li dan kollu kellu jiġi kkunsidrat bħala ksur ta' kundizzjoni tal-kirja, liema ksur baqa' jipperdura u saħansitra ngħata l-barka mill-Bord.

10. L-appellat jilqa' billi qabel xejn jissottometti li bħala qorti tal-appell, hija m'għandhiex tiddisturba d-diskrezzjoni tal-ewwel qorti, għajr fejn l-apprezzament magħmul minn din tal-aħħar ikun tant żbaljat li jekk ma jinbidilx iwassal għal inġustizzja manifesta kontra l-parti li l-ewwel qorti tkun esprimiet ġudizzju. Jikkontendi li l-Bord stħarreġ il-provi sew, u għalhekk is-sentenza appellata hija waħda ġusta, u għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha. L-appellat jgħid li s-soċjetà appellanta hija skorretta meta tgħid li l-Bord qal li kien irriżulta *"li sar bini mingħajr il-kunsens tas-sid",* u għall-kuntrarju l-provi kienu juru li ma kienx hemm dubju dwar il-fatt li l-antenati tiegħu kienu kisbu l-kunsens tal-Baruni Bernard Manduca sabiex il-gorboġ jissaqqaf biż-żingu. L-appellat jirrileva li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu quddiem il-Bord, jingħad li hu u ħutu kkonfermaw li dan iż-żingu kien ilu hemm għal *"ħamsa u ħamsin sena fil-wisgħa",* u dak iż-żmien l-għelieqi kienu taz-ziju tar-rikorrent li kien saħansitra qal "*ibni u gawdi".* Hawnhekk l-appellat jagħmel riferiment għax-xhieda tar-rikorrent stess in sostenn tal-argument tiegħu, u jgħid ukoll li r-rikorrent jikkontradixxi lilu nnifsu. Jgħid ukoll li mix-xhieda tiegħu toħroġ ir-raġuni għalfejn għamel il-kawża odjerna, jiġifieri għaliex wara d-diviżjoni ma' ħuh intebaħ li kellu *"xi għaxar minn nies kulħadd jiddepożita u mhux nieħu xejn".* L-appellat jissottometti li s-soċjetà appellanta kienet skorretta wkoll

meta qalet li l-Bord għamel interpretazzjoni erronja tal-para. (f) tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199, u dan għaliex l-imsemmi Bord għarbel sew il-provi, u kien tassew korrett meta ddikjara li l-art agrikola tinħadem skont il-mistier, skont kif iddikjaraw ukoll il-Membri Tekniċi. Isostni li l-Bord kien korrett ukoll meta ċaħad it-talba tas-soċjetà appellanta li l-qbiela għandha tispiċċa minħabba l-kostruzzjoni ta' garaxx, għaliex kif ġie kkonstatat, ir-raba' kien qiegħed jintuża għal skopijiet agrikoli u ta' residenza fir-rigward tar-razzett, u għalhekk kien ċar li r-raba' kien qiegħed jinżamm fi stat tajjeb. Filwaqt li jagħmel riferiment għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Novembru, 2015 fl-ismijiet **Carmelo Agius *vs.* Francis Bugeja**, jirrileva li anki jekk il-Qorti ma taqbilx li s-saqaf taż-żingu sar bil-kunsens tas-sid, u kif qal il-Bord, dan jissodisfa l-kriterji stabbiliti mill-imsemmija Qorti tal-Appell fis-sentenza appena ċitata. Fl-aħħarnett l-appellat jgħid li din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, ċaħdet appell bħal dak odjern magħmul mill-appellant għaliex ma kienux jirriżultaw ir-rekwiżiti meħtieġa.

11. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-osservazzjonijiet tal-Bord li wassluh għad-deċiżjoni appellata. Għal dak li jirrigwarda t-tieni u t-tielet kawżali, l-imsemmi Bord iddikjara li huwa kien ser jistrieħ fuq dak li kien ġie kkonstatat mill-Membri Tekniċi tiegħu, iżda dan wara li kkunsidra wkoll il-provi li kellu quddiemu, u b'hekk stqarr li dawn il-kawżali ma kienux ġew ippruvati. Huwa għalhekk iddeċieda li jiċħadhom u għadda sabiex ikkunsidra l-kawżali dwar l-allegat bini ta' garaxx. Il-Qorti hawnhekk tirrileva li ma jidhirx li s-soċjetà appellanta qiegħda tappella minn din il-parti tas-sentenza appellata, kif wara kollox stqarret hija stess fir-rikors tal-appell tagħha.

12. Il-Bord beda billi ħa in konsiderazzjoni l-verżjoni tar-rikorrent, u għaraf li dan kien qiegħed jikkontendi li l-garaxx inbena illegalment u mingħajr il-kunsens tas-sid, u għalhekk is-sidien ma baqgħux jaċċettaw il-qbiela. Irrileva li r-rikorrent kien ressaq sabiex jixhed ir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, li qal li l-bini ma ġiex kostruwit wara li nħareġ permess ta' żvilupp. Il-Bord qal li l-intimat min-naħa tiegħu kien qiegħed jinsisti li l-garaxx ġie kostruwit meta kien għadu ħaj Bernardu Manduca, li kien ta l-permess tiegħu lill-ġenituri tal-appellat sabiex jibnu u jgawdu. Iżda għaraf ukoll li mix-xhieda tal-intimat kien irriżulta li qabel ma nbena l-garaxx kien hemm minfloku gorboġ, imma minħabba li l-ġrieden kienu jagħmlu l-ħsara lill-prodott li kien ġie maħżun hemmhekk, l-istess ġenituri tal-appellat kienu talbu lil Bernardu Manduca sabiex jirranġawh u dan kienet saħansitra ikkonfermatu Marcella Beerman, oħt l-appellat. Il-Bord osserva li madankollu ir-rikorrent kien qed isostni mod ieħor, jiġifieri li l-garaxx inbena wara l-mewt ta' Bernardu Manduca, u hekk kif l-ġenituri tiegħu saru jafu b'dan, huma ma baqgħux jaċċettaw il-ħlas.

13. Il-Bord għaraf b'hekk li huwa kellu quddiemu żewġ verżjonijiet tal-partijiet li kienu kunfliġġenti dwar meta nbniet l-istruttura llegali, u jekk tassew kienx hemm l-awtorizzazzjoni tas-sid sabiex inbniet. Iżda l-Bord mar pass lura u minflok qies korrettement jekk fl-ewwel lok kienx jirriżulta dak stabbilit permezz tad-dispożizzjonjiet tal-para. (f) tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199. Il-Bord ikkwota estensivament minn sentenza tiegħu stess fl-ismijiet **Eileen Busietta et *vs.* Paolo Borg** deċiża fl-20 ta' Ġunju, 2018, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell[2], fejn filwaqt li sar riferiment għad-definizzjoni ta' 'raba'' kif imfissra

[2] 12/07/19.

fl-Att dwar it-Tiġdid ta’ Kiri ta’ Raba’ jew il-Kap. 199, ġew dibattuti l-obbligi tal-inkwilin għal dik li hija l-kura tal-ħaġa mikrija lilu, partikolarment bħala *bonus paterfamilias,* kif jirriżultaw il-Kodiċi Ċivili, iżda fil-kuntest aktar wiesgħa tad-dispożizzjonijiet tal-para. (f) tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199*,* u anki l-parametri li fihom l-inkwilin jista’ jagħmel użu mill-ħaġa u jagħmel tibdiliet għall-aħjar użu mingħajr bżonn ta’ kunsens mingħand is-sid.

14. Il-Bord irrileva li għajr fejn ikun hemm arranġamenti partikolari, l-oġġett ta’ kuntratt ta’ kiri ta’ fond rurali huwa l-godiment ta’ ħaġa produttiva, u ddefinixxa dan il-kiri bħala *“...l-lokazzjoni ta’ art għall-koltivazzjoni ta’ prodotti agrikoli versu l-korrispettiv ta’ qbiela”.* Minn din id-definizzjoni l-Bord silet l-obbligi tal-bidwi li jaħdem ir-raba’ u li jagħmel użu minnu bħala *bonus paterfamilias* skont id-destinazzjoni tiegħu.

15. Hawnhekk il-Bord ħa in konsiderazzjoni l-kejl tal-fond użat bħala residenza, dak tal-garaxx in kwistjoni u ta’ waħda miż-żewġ porzjonijiet raba’ li tagħha seta’ jittieħed il-kejl mill-Membri Tekniċi, u kkonstata li l-garaxx in kwistjoni kien ilu mibni diversi snin, u kien qiegħed jintuża għal skopijiet agrikoli. Irrileva li l-kejl tal-estensjoni tal-garaxx ma kienx wieħed notevoli meta mqabbel mar-raba’ kollu, u ma kienx diffiċli sabiex l-imsemmi raba’ jingħata lura lis-sid fi stat tajjeb fi tmiem il-kirja tiegħu. Għalhekk ikkunsidra li l-appellat ma kien għamel l-ebda użu ħażin tar-raba’ mikri lilu, li anki kien qiegħed jinżamm fi stat tajjeb. Il-Bord hawnhekk għamel riferiment għal dak li ġie rilevat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Nicholas Jensen Testaferrata f’ismu proprju, kif ukoll għan-nom ta’ oħtu l-imsiefra Irene Bache** ***vs.*** **Emanuel Galea** deċiża fl-4 ta’ Mejju, 2005, fejn ingħad li l-lokazzjoni ta’ raba’ hija waħda ntiża għall-

kultivazzjoni ta' prodotti agrikoli versu l-korrispettiv ta' qbiela, u li l-obbligu tal-kerrej huwa li jassigura l-produttività u li jeżerċita attività agrarja meta l-art tkun tista' tinħadem. Il-Bord irrileva li f'dik is-sentenza, il-Qorti tal-Appell qalet li jekk mill-provi jirriżulta li l-parti kultivabbli baqgħet b'mod regolari tintuża għall-iskop li nkriet għalih, l-integrità ta' dik il-parti baqgħet l-istess, u dan kien il- l-iktar fattur importanti.

16. Il-Bord iddikjara li fil-każ odjern kien ġie ppruvat b'mod sodisfaċenti li l-partijiet kultivabbli kienu qegħdin kollha jintużaw mill-appellat bl-aħjar mod possibbli. Fejn imbagħad irriżulta li nbniet l-istruttura in kwistjoni, din kienet biss perċentwali żgħir tar-raba' kollu, u l-użu prinċipali baqa' wieħed agrikolu kif oriġinarjament miftiehem. Imma l-Bord ma waqafx hawn u in sostenn tal-argumenti tiegħu huwa għadda sabiex ikkunsidra dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Novembru, 2015 fl-ismijiet **Carmelo Agius (u b'digriet tas-26 ta' Jannar 2009 wara l-mewt tar-rikorrent, l-atti kienu leġittimati f'isem Ġiuseppa sive Ġuża Agius) *vs.* Frances Bugeja**, fejn kienet rinfaċċata b'allegazzjoni min-naħa tas-sid li fir-raba' mikri kienu nbnew diversi strutturi anki billi tqiegħed il-konkos, kollox mingħajr il-permess tas-sid u l-permessi meħtieġa għall-iżvilupp skont il-liġi. Wara li ċċita fit-tul din is-sentenza, il-Bord ikkonkluda li fid-dawl tal-insenjament tal-Qorti tal-Appell kif imfisser fl-imsemmija sentenza, u kkunsidrati l-provi li tressqu fil-proċeduri quddiemu, huwa ddikjara li l-bini li sar mill-inkwilin ma kienx wieħed estensiv li jbiddel in-natura u d-destinazzjoni tar-raba'. B'hekk ma kienx hemm lok għar-ripreża tiegħu taħt il-para. (f) tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199.

17. Il-Qorti tikkondividi pjenament din il-fehma tal-Bord. Tqis li minn dan kollu jirriżulta li l-Bord eżamina bir-reqqa l-provi kollha miġjuba quddiemu, u dan kemm mil-lat fattwali kif ukoll legali, u tgħid li m'għandha xejn x'iżżid fir-rigward. Għalhekk filwaqt li hija qiegħda tagħmel tagħha l-osservazzjonijiet kollha li għamel il-Bord, tgħid li ma tarax raġuni għaliex huwa kellu jasal għal deċiżjoni mod ieħor, u tiċħad l-aggravju tas-soċjetà appellanta.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà appellanta billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u dawk tal-appell odjern għandhom ikunu wkoll a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur