BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA'
CHAIRPERSON MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH B.A., LL.D.

Rikors Nru: 7/2023SG

Joseph Mifsud (K.I. 1052145M)
Gillian Vella (K.I. 185148M)
Monica Depasquale (K.I. 235150M)
Anne Cachia (K.I. 322753M)
Maria Louise sive Louise Calleja (K.I. 725556M) personalment u għan-nom tal-assenti Anne-Louise Keely u Elisabeth Le Vierge;
Fiona Percival Maxwell (K.I. 613620L) għan-nom tal-assenti missierha Alistair Percival Maxwell;
Marie Josette Grech Ellul (K.I. 0581639M),
Maria Berta Caruana Dingli (K.I. 686336M) u b'digriet tad-29 ta' Jannar 2024, u tat-2 ta' Frar 2024, l-atti ġew trasfużi f'isem Gordon Caruana Dingli u Deborah Caruana Dingli bħala werrieta universali;
Nutar Joseph Saydon (K.I. 377746M) bħala mandatarju tal-assenti Stefan Giehl u tal-assenti Alfred Grech Ellul

vs

Maria Dolores Busuttil

Direttur, Uffiċċju Konġunt għal kull interess li jista' jkollu

Illum, 28 ta' Mejju, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur mressaq fil-5 ta' Mejju, 2023, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma sid ta' zewg terzi indivizi tar-raba maghruf bhala 'ix-Xaghra ta' Giza/Ta Dalam Birzebbugia filwaqt li d-Direttur Ufficcju Kongunt huwa sid ta' terz indiviz tal-istess proprjeta.*

2. *Illi r-raba maghruf bhala 'ix Xaghra ta' Giza/Ta Dalam f'Birzebbuga kienet imqabbla lil certa Louisa Busuttil li, f'Awwissu ta' 1987, u wara ghaddiet ghand binha Carmelo Busuttil r-ragel tal-intimata llum mejjet.*

3. *Illi wara li miet zewgha l-qbiela bdiet tithallas mill-intimata.*

4. *Illi l-intimata jew l-antecedenti taghha bnew razzett fuq is-sit in kwistjoni, biex Emanuel Busuttil hu r-ragel tal-intimata jista' jrabbi il-bhejjem. Din il-kostruzzjoni saret minghajr il-kunsens tas-sid, u minghajr il-permess tal-Awtorita tal-Ippjanar u ghalhekk ir-raba ma baqatx tintuza ghal skopijiet agrikoli, u li ilu ma jintuza ghal skopijiet agrikoli ghal aktar minn erba snin u kif ukoll l-intimata ssullokat l-istess raba lil terzi minghajr il-kunsens tas-sid.*

5. *Illi fil-frattemp, Emanuel Busuttil ried li l-qbiela ddur ghal fuqu izda dan ma giex accettat mill-esponenti u konsegwentement huwa ddepozita dan fil-Qorti.*

6. *Illi oltre l-intimata qed tippermetti li terzi jghaddu minn l-istess raba u dan ghamlitu minghajr il-kunsens tar-rikorrenti u tal-intimat Ufficcju kongunt.*

7. *Illi l-intimata halliet dan ir-raba fi stat ta' abbandun ghal izjed minn tnax-il xahar konsekuttivi u halliet ukoll il-hitan tas-sejjiegh tal-imsemmija raba fi stat hazin ta' tiswijiet u manteniment.*

8. *Illi tali raba mhux qed jintuza ghal skop agrikolu.*

9. *Illi ghalhekk ir-raba ma jistghax jissejjah raba fis-sens tal-ligi tal-qbiela u kif ukoll, l-intimata ma ghandhiex bzonn aktar dan ir-raba.*

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizza lill-istess rikorrenti u lil-Ufficcju Kongunt, jirriprendu u l-pussess vakant tal-art li tinsab 'ix Xaghra ta' Giza/Ta Dalam f'Birzebbuga u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat ghal dan l-iskop.

Ra r-risposta tal-intimat Uffiċċju Konġunt ippreżentata fid-9 ta' Ġunju, 2023, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi in linea preliminari, l-Ufficcju Kongunt qieghed jikkonferma li huwa s-sid tal-art mertu tal-kawza fis-sehem ta' terz indiviz, fatt li ma jidhirx li huwa kkontestat mill-atturi;*

2. *Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Ufficcju Kongunt jirrikonoxxi lil Maria Dolores Busuttil bhala l-gabbillott tal-art mertu tal-kawza;*

3. *Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Ufficcju Kongunt qatt ma gie infurmat b'xi uzu ulterjuri jew karenza ta' uzu tal-art mertu tal-kawza. Ghalhekk, jehtieg li l-atturi jgibu prova tal-allegat stat ta' abbandun li qieghed fih l-art mertu tal-kawza;*

4. *Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Ufficcju Kongunt ma ghandux jigi kkundannat jbati spejjez ghal din il-kawza, inkluzi tieghu;*

5. *Salv eccezzionijiet ulterjuri;*

6. *Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.*

Ra illi Maria Dolores Busuttil ġiet debitament notifikata bir-rikors promotur u bid-digriet ta' appuntament, iżda naqset milli tippreżenta r-risposta tagħha, kif ukoll naqset li tipparteċipa f'din il-kawża.

Ra d-dokumenti eżebiti;

Sema' l-provi prodotti;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

Ra l-atti proċesswali kollha:

Ikkunsidra:

<u>Xhieda Prodotti f'din il-kawża</u>

Nhar il-11 ta' Ottubru, 2023, **Saviour Theuma** in rappreżentanza tad-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali xehed quddiem il-Bord, fejn ippreżenta dokument li juri li Maria Dolores Busuttil tirċievi pensjoni, kif ukoll *Sickness Assistance,* sa mis-sena 2014. Kompla jgħid li s-*Sickness Assistance* huwa minħabba mard u fis-sena 2017, hija bdiet tirċievi *two thirds pension,* liema pensjoni għadha tirċeviha sal-lum.

Louis Buhagiar in rappreżentanza tal-Jobs Plus xehed nhar il-11 ta' Ottubru, 2023, fejn ippreżenta dokumentazzjoni mil-liema jirriżulta li l-intimata Busuttil, ilha *inactive* mis-sena 2016.

Catherine Pace Moore in rappreżentanza tal-Veterinary Regulations Directorate xehdet nhar il-11 ta' Ottubru, 2023, fejn spjegat li preżentement, Emmanuel Busuttil m'għandux permess biex irabbi baqary, iżda għandu permess biex irabbi nagħaġ u mogħoż fir-raba' magħruf bħala Xagħra ta' Giża, Dalam, Birżebbuġa. Spjegat li dan għandu *registration number* R1489.

Ix-xhud reġgħet xehdet nhar l-4 ta' Diċembru, 2023, fejn ippreżentat l-applikazzjoni ta' Emmanuel Busuttil sabiex iżomm il-bhejjem, liema applikazzjoni saret fl-10 ta' Settembru, 1992.

Joseph Borg in rappreżentanza tad-Direttorat tal-Agrikoltura xehed nhar il-11 ta' Ottubru, 2023, fejn ippreżenta pjanta tal-għalqa, li ilha rreġistrata fuq Toni Camilleri mis-sena 1944, iżda ma kellu ebda informazzjoni dwar is-sitwazzjoni preżenti, għajr għal fatt li sa mis-sena 2007, kien hemm imniżżel *Quitted to owner*, li tfisser li ġiet irritornata lura

lis-sid u skont id-dokumentazzjoni hemm imniżżel, 'Dr L Galea Sliema'. Huwa saħaq li informazzjoni iktar riċenti tkun għand id-Direttorat tal-ARPA.

Nhar l-4 ta' Diċembru 2023, xehdet **Davina Micallef** in rappreżentanza tal-ARPA, fejn spejgat li skont id-dettalji tal-AJAX, is-sit in kwistjoni qatt ma ġie reġistrat mal-ARPA u b'hekk ma tistax tiddetermina jekk ġietx maħduma jew le.

Ian Galea, in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar xehed nhar id-29 ta' Jannar, 2024, fejn intalab jagħti deskrizzjoni dwar wied fis-sit f'Ta' Kaċċatur, limiti ta' Birżebbuġa u spjega li l-unika ħaġa li sab kien, *Enforcement Notice* bin-numru ECF 267/12. Kompla jgħid li kien hemm ksur ta' regolamenti, fejn kien hemm żvilupp mingħajr permess, liema żvilupp jikkonsisti minn bini ta' stalel u strutturi oħra, irdim ta' materjal, depożitu ta' demel u ta' annimali, iż-żamma ta' żiemel fuq il-post, bdil ta' użu tas-sit minn art agrikola u xagħri, u dan kollu fuq art skedata skont l-Avviż Legali 358/98. Spjega li l-*Enforcement Notice* kienet inħarġet lil Emanuel Busuttil u li kienet għadha attiva.

Roseanne Micallef xehdet nhar id-29 ta' Jannar, 2024, u saħqet li fis-sena 2017, lejn l-aħħar ta' Ottubru, bdew iduru is-siti li kienu wirtu u meta kienu marru fuq is-sit ix-Xagħra ta' Giża jew ix-Xagħra ta' Dalam, indunaw li ma kienx jaqbel mal-inventarju tagħhom, peress li kien hemm żvilupp fuqu. Xehdet li raw bħal qisu *farmhouse*, kmamar u ftit minnhom lanqas kellhom saqaf tal-konkos, iżda kienu bil-pjanċi. Kompliet tgħid li kienu sabu ħmieġ tal-annimali u assumew li Emanuel Busuttil kien qiegħed iżomm l-annimali fil-post. Saħqet li dakinhar ma kinux raw annimali, iżda meta kienu żaru s-sit iktar qabel, kienu raw mogħoż u *pony*. Hija qalet illi din l-għalqa kienet bi qbiela u skont ir-*records* tagħhom, għaddiet minn Matthew Busuttil, għat-tifla tiegħu Louisa Busuttil, u mbagħad lit-tifel tagħha Karmnu Busuttil. Imbagħad għaddiet għand l-armla ta' Karmnu, Maria Dolores Busuttil. Spjegat li Emanuel Busuttil jiġi ħu Karmnu Busuttil. Kompliet tgħid li Emanuel mhux rikonoxxut u li l-qbiela kienet toħroġ fuq Maria Dolores Busuttil u li dawn l-aħħar snin, lanqas baqaw jaċċettaw il-qbiela mingħandha.

Ix-xhud kompliet tgħid li huma kienu vverifikaw fuq is-sit tal-Planning Authority u kkonfermaw li kien hemm *Enforcement Notice* fuq il-binja u kienu tkellmu mal-Avukat

tagħhom, li ħadet passi biex tavżaha. Spjegat li kienet infetħet kawża l-Qorti. Saħqet li fir-raba', hemm xatba li ma tingħalaqx u li qegħdin jgħaddu terzi minn ġo din l-għalqa għal fuq l-għalqa tagħhom. Xehdet ukoll li parti żgħira ħafna minn din ir-raba', qiegħda tinżera'. Kompliet tgħid li kien hemm ħitan imwaqqgħin u mhux miżmuma. Qalet li reġgħu marru fuq il-post f'Diċembru ta' qabel u raw li l-post kien għadu fl-istess stat u li ma kienx hemm xi meljorament.

Ix-xhud spjegat illi r-raba' fiha madwar sebat elef u mitejn metri kwadri (7,200sqm) u li l-parti li tinħadem, fiha inqas minn kwart. Spjegat li Emanuel għandu permess u jipproduċi l-ġbejniet u li dan saret tafu mingħand Olga Mifsud, il-persuna fil-familja tagħha, li kienet tieħu ħsieb qabilha. Kompliet tgħid li fil-biċċa li tinħadem, Emanuel jħalli *pony* jiġri. Qalet li Emanuel kien ippreżenta ċedoli tal-qbiela, iżda huma ma aċċettawhomx għax huma ma kinux irrikonoxxewh bħala inkwilin.

Roseanne Micallef reġgħet xehdet nhar l-4 ta' Lulju, 2024, fejn ippreżentat ċedoli ta' depożitu magħmula minn Emanuel Busuttil u Maria Dolores Busuttil.

John Cachia xehed nhar id-29 ta' Jannar, 2024, fejn spejga li huwa mar diversi drabi fuq il-post u kien ra l-bini li mhux suppost qiegħed hemm. Dan il-bini kien jikkonsisti f'ġebel, post fejn jinżammu n-nagħaġ u l-mogħoż u kamra kbira fejn iżomm l-għalf. Qal li huwa kien ra u kellem lil Emanuel Busuttil, li kien qalilhom li huwa kien qiegħed jagħmel użu mir-raba', peress li qabel kien jaħdem minn post ieħor, iżda ma kinux ħallewh u kien għalhekk li beda jaħdem mir-raba', proprjetà tagħhom. Saħaq li l-qbiela kienet oriġinarjament tiġi riċevuta minn Dr Xuereb, imbagħad mit-tifla tiegħu, Olga Mifsud. Qal li issa huma m'humiex jaċċettaw iżjed il-kera. Xehed li meta mar fuq ir-raba', ra li kien hemm ħafna ħitan tas-sejjieħ imwaqqgħin. Saħaq illi r-raba' kienet mitluqa u li kien ra *pony*, nagħaġ u mogħoż. Xehed li xogħol Emanuel Busuttil huwa, li jrabbi n-nagħag u l-mogħoż u jipproduċi l-ħalib u qal illi huma qatt ma kienu taw l-ebda kunsens f'dan ir-rigward. Qal ukoll illi ix-xatba hija mkissra.

Johanna Bartolo in rappreżentanza tal-Bank of Valletta plc xehdet nhar l-4 ta' Lulju, 2024, fejn spejgat illi kontijiet mal-Bank of Valletta għal dawn l-aħħar ħames snin, f'isem Maria Dolores Busuttil, irriżultaw ħamsa. Għaddiet biex tat l-informazzjoni dwar l-istess kontijiet u n-natura tal-istess kontijiet bankarji. Kompliet tgħid li bħala investimenti, kienu nxtraw xi *shares* taħt il-Valletta Funds Management.

Charmaine Psaila Raji in rappreżentanza ta' APS Bank xehdet nhar l-4 ta' Lulju, 2024, fejn spejgat illi mir-riċerka li saret bejn is-sena 2019 u 2024, ma jirriżultax li kien hemm relazzjoni bankarja mal-APS Bank.

Vanessa Bonello in rappreżentanza ta' Lombard Bank xehdet nhar l-4 ta' Lulju, 2024, fejn spejgat li mill-1 ta' Jannar, 2019, sas-sena 2024, ma sabu l-ebda kontijiet mal-Bank Lombard.

Joshua Attard in rappreżentanza ta' BNF Bank Plc xehed nhar l-4 ta' Lulju, 2024, u spjega li l-intimata Maria Dolores Busuttil, ma għandha ebda kontijiet mal-BNF Bank.

Miriam Azzopardi Bouvet, in rappreżentenza tal-Borża ta' Malta xehdet nhar l-4 ta' Lulju, 2024, fejn spjegat li Maria Dolores Busuttil qatt ma kellha kont miftuħ f'isimha.

Adrian Tanti in rappreżentanza ta' HSBC Bank Malta Plc xehed li l-intimata Maria Dolores Busuttil, ma għandha ebda kontijijet bankarji tal-Bank in kwistjoni.

Patrick Vella xehed permezz tal-affidavit, fejn spjega li huwa jokkupa l-kariga tal-Kap tal-Uffiċċju Konġunt. Spjega li fir-rigward tal-art mertu tal-kawża, ċioè l-art magħrufa bħala Ix-Xagħra ta' Giża/ Ta' Dalam f'Birżebbuġa, hemm il-*file* numru ta referenza A/6/2000. Spjega li l-affidavit għamlu limitament b'referenza għal dan il-*file* intern, stante li mis-sena 2020, l-Uffiċċju Konġunt ma baqax id-dipartiment kompetenti li jiġbor il-

qbiela u/jew li jamministra l-qbiela, u peress li l-art tkun irreġistrata f'isem il-Gvern, l-amministazzjoni ta' kwalunkwe art, taqa' f'idejn l-Awtorità tal-Artijiet.

Kompla li l-Gvern ta' Malta, illum-il ġurnata huwa sid ta terz (1/3) indiviż tal-art mertu tal-kawża, liema terz indiviż għadda favur il-Gvern ta' Malta mingħand il-Missionary Society of Saint Paul (M.S.S.P), u dan permezz ta' wirt minn Marie Celine Philomena Le Vierge. Qal li mill-istess Property Form jirriżulta, illi meta ngħatat lill-Gvern ta' Malta, l-art digà kienet soġġetta għall-qbiela a favur ta' Karmnu Busuttil.

Xehed li fis-6 ta Marzu, 2003, saret korrezzjoni tal-istess *Property Form*, peress li dak iż-żmien, l-art kienet għadha mqabbla lil Karmnu Busuttil u wara l-mewt tiegħu, l-qbiela għaddiet għand martu, l-intimata Maria Dolores Busuttil. Żied jgħid li mill-*file* intern jirriżulta, li Maria Dolores Busuttil ġiet interpellata darbtejn sabiex tħallas il-qbiela dovuta lill-Gvern ta' Malta. Fl-10 ta' Ottubru, 2013, l-Uffiċċju Konġunt kien irċieva ittra mingħand is-Sinjura Olga Mifsud, permezz ta' liema hija nfurmatu b'ittra, li hija kienet irċeviet mingħand l-Avukat ta' ċertu Emanuel Busuttil. L-Uffiċċju Konġunt ġie nfurmat li Emanuel Busuttil kien talab sabiex jiġi formalment rikonoxxut bħala titolari tal-qbiela ta' *inter alia* tal-art mertu tal-kawża. Kompla jgħid li bħala stat ta' fatt, l-Uffiċċju Konġunt qatt ma rċieva direttament din il-komunikazzjoni mingħand Emanuel Busuttil. Sostna li mill-*file* intern jirriżulta, illi sal-lum il-ġurnata, Maria Dolores Busuttil għadha rikonoxxuta bħala gabilott tar-raba' mertu tal-kawża odjerna. Qal li huwa ma kienx jaf jekk sarux xi applikazzjonijiet sabiex jiġi rikonoxxut ħaddiehor bħala gabillot tal-istess art, stante li mis-sena 2020, l-amministrazzjoni tar-raba', inkluż il-qbiela, saret taqa' taħt id-Dipartiment tal-Qbiela fi ħdan l-Awtorità tal-Artijiet.

Xehed li fil-fatt, nhar it-2 ta' Ġunju, 2021, l-Awtorità tal-Artijiet irċiviet ittra mingħand il-Perit Rosanne Micallef, li kitbet għan-nom tal-eredi ta' Ineż Galea, permezz ta' liema hija talbet laqgħa, sabiex jiddiskutu l-proprjetajiet li l-eredi u l-Gvern ta' Malta għandhom f'komproprjetà, iżda mill-*file* intern, ma hemmx indikazzjoni dwar jekk din il-laqgħa saritx, u lanqas x'kien l-eżitu tagħha jekk saret. Kompla jgħid li mill-istess *file* intern jirriżulta, li l-Uffiċċju Kongunt qatt ma ntalab il-permess biex jinbena xi razzett jew

kmamar ġo l-art mertu tal-kawża. Sostna li l-Uffiċċju Konġunt, qatt ma ta permess għal kwalunkwe bini. Bl-istess mod, l-Uffiċċju Konġunt, qatt ma ntalab xi permess sabiex terzi jingħataw l-awtorizazzjoni li jgħaddu mir-raba' in kwistjoni. Qal li ma rriżultax li qabel ma' nfetħet din il-kawża, l-Uffiċċju Konġunt ġie nfurmat b'xi użu ulterjuri jew karenza ta' użu tal-art mertu tal-kawża.

Joanie Galea fil-kapaċità tagħha ta' *Senior Manager* fis-Sezzjoni Proprjetajiet Agrikoli mal-Awtorità tal-Artijiet, xehdet permezz tal-affidavit, fejn spjegat li l-art mertu ta' din il-kawża, ġġib in-numru tal-*file* intern A/6/2000, mil-liema *file* rriżulta li l-Gvern ta' Malta huwa sid ta terz (1/3) indiviż tal-art magħrufa bħala 'Ix-Xagħra ta' Giża/ Ta' Dalam' f'Birżebbuġa. Spjegat li dan it-terz indiviż, għadda għand il-Gvern mingħand l-Uffiċċju Konġunt, li akkwista l-proprjetà mingħand il-Missionary Society of Saint Paul (M.S.S.P) u dan permezz ta' wirt minn Marie Celine Philomena Le Vierge. Spjegat li meta l-art kienet ngħatat lill-Uffiċċju Konġunt, l-art in kwistioni kienet diġà mqabbla lil ċertu Karmnu Busuttil, u dan skont il-*Property Form* relattiva. Mill-*file* intern irriżulta, li wara l-mewt ta' Karmnu Busuttil, il-qbiela għaddiet għand il-mara tiegħu - Maria Dolores Busuttil. Dan irriżulta fil-fatt mill-*Property Form,* li ġiet annessa mal-applikazzjoni li l-Uffiċċju Konġunt kien issottometta mar-Reġistru tal-Artijiet.

Xehdet li l-qbiela kienet qiegħda tiġi mħallsa minn Maria Dolores Busuttil, iżda jirriżulta li kien hemm xi żmien meta Maria Dolores Busuttil, ma kinitx ħallset il-qbiela, u fil-fatt, ġiet interpellata b'żewġ ittri separati, sabiex tħallas l-arretrati ta' din il-qbiela. Kompliet tgħid li s-sezzjoni li taħdem fiha, u ċioè is-sezzjoni tal-Proprjetajiet Agrikoli fi ħdan l-Awtorità tal-Artijiet, tirċievi u tipproċessa kwalunkwe applikazzjoni għal trasferiment ta' qbiela ta' proprjetajiet agrikoli u kkonfermat li sa dakinhar, Maria Dolores Busuttil għadha rikonoxxuta bħala gabillott tar-raba' mertu tal-kawża odjerna. Spjegat li ma jirriżultax li saret xi applikazzjoni *online* sabiex jkun hemm xi trasferiment ta' din il-qbiela u dan stante illi skont il-proċedura tagħhom, kwalunkwe talba għal trasferiment ta' qbiela trid issir b'applikazzjoni *online*. Ikkonfermat ukoll li skont ir-records tagħhom, il-qbiela qiegħda titħallas b'mod regolari, u fil-fatt, ma hemm ebda arretrati pendenti.

Ikkunsidra:

Dan il-Bord iqis li minn dak eżebit in atti, b'mod partikolari n-nota ppreżentata fil-11 ta' Ottubru, 2023, u d-dokumenti annessi magħha, huwa sodisfatt ai fini ta' din il-kawża, tat-titlu tar-rikorrenti u tal-Uffiċċju Konġunt.

Dwar it-talba għar-ripreża, dan il-Bord iqis li din it-talba hija msejsa fuq is-segwenti:

1. Saru strutturi illegali u mingħajr il-kunsens tas-sidien, bil-konsegwenza li din ir-raba' ma baqgħetx tintuża għal skopijiet agrikoli, iżda sabiex jitrabbew il-bhejjem;

2. L-intimata ssullokat l-istess raba' lil terzi, mingħajr il-kunsens tas-sid;

3. L-intimata ppremettiet lil terzi jgħaddu minn din ir-raba', mingħajr ma talbet il-kunsens tas-sidien;

4. L-intimata ħalliet din ir-raba' fi stat ta' abbandun għal iżjed minn tnax-il xahar konsekuttivi u ħalliet il-ħitan tas-sejjieħ tal-imsemmija raba' fi stat ħażin ta' tiswijiet u manteniment.

Dan il-Bord sejjer jeżamina fl-ewwel lok, it-talba msejsa ai termini tal-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li jaqra:

> *"Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li –*
>
> *…(f) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara, ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott fir-raba'."*

Dwar l-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, 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" 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."

Fil-kawza Nicholas Jensen et vs Emanuel Galea deciza mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju 2005, dina tkellmet dwar x'ghandu jinftiehem minn kliem 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 oservazzjoni 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 ghallproduzzjoni tal-prodott";

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

Il-Bord jagħmel referenza wkoll għas-sentenza 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 Ġuza Agius) vs Frances Bugeja,** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru, 2015. Il-kawżali ta' dik il-kawża kienu, li fir-raba' nbnew 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. Xoghol 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-aggravji, il-Qorti tal-Appell spjegat hekk dwar l-ewwel aggravju:

"...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 bil-haga 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."

Dwar it-tieni aggravju, 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 it-trattazzjoni 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."

Dwar tali raġuni għar-ripreża, xehdu uħud mir-rikorrenti li spjegaw li l-intimata mhux tagħmel użu tajjeb tal-art, tant li nbnew kmamar mingħajr permess tas-sidien u tal-awtoritajiet konċernati. Dan kollu ġie korraborat mix-xhieda tal-Kap tal-Uffiċċju Konġunt, li kkonferma li ebda permess ma' ntalab sabiex jiġu mibnija strutturi fuq ir-raba' proprjetà tar-rikorrenti u tal-Uffiċċju Konġunt.

Dwar dawn l-istrutturi, tressaq ukoll rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, li spjega li nħarġet *Enforcement Notice* kontra Emanuel Busuttil, bin-numru ECF 267/12, stante li fi kliemu kien hemm "*zvilupp mingħajr permess li jikkonsisti minn bini ta' stalel u strutturi oħra, irdim ta' materjal … depożitu ta'demel ta' annimali, qiegħed iżżomm żiemel fuq il-post, bdil ta' użu tas-sit minn art agrikola u xagħri. Dan kollu fuq art skedata, skont l-avviż legali 358.98 …*". Irriżulta wkoll li dan l-*Enforcement Notice* għadu attiv. Mid-dokumentazzjoni eżebita mir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar (a folio. 271), jirriżulta li l-*Enforcement Notice* ħarġet fit-23 ta' Lulju, 2012, u l-ksur tal-kontroll tal-ippjanar jikkonsisti fis-segwenti :

"Ghandek zvilupp minghajr permess li jikkonsisti minn bini ta' stalel u strutturi ohra, irdim ta' materjal inert, depositu ta' demel ta' animali, qieghed izomm ziemel fuq il-post, bdil t'uzu tas-sit minn art agrikola u xaghri, u dan kollu fuq art skedata skond avviz legali 358/98.

L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar jidhrilha li huwa bzonnjuz, meta tqis id-dispozizzjonijiet tal-pjanijiet ta' zvilupp u konsdierazzjonijiet ohra ta' sustanza, li tohrog dan l-Avviz ta' Twettiq, bis-sahha ta' poteri li ghandaskont l-Artikoli 84 u 86 tal-Att X tal-2010.

L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tesigi li jieqaf immedjatament l-izvilupp, hawn fuq imsemmi u kull zvilupp iehor fuq is-sit in kwistjoni, jekk ghadu jsir, ma jinbeda ebda zvilupp iehor fuq is-sit, u jittiehdu dawn il-passi sabiex jieqaf il-ksur:

Tnehhi l-imsemmi zvilupp u tregga s-sit lura ghall-istat li kien fih qabel ma sar l-izvilupp fi zmien 16 -il gurnata u dan wara li jigi sottomess u approvat restoration method statement mill l-Awtorita ta' Malta dwar L-Ambjent u L-Ippjanar.

Dan l-Avviz jiehu effett skont il-provvediment tal-Artikoli 86 u 90 tal-Att X tal-2010 dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Izvilupp."

Ravviżat dan kollu fid-dawl tal-insenjamenti fuq ċitati, dan il-Bord iqis li għalkemm ma saritx talba biex jiġu maħtura membri tekniċi biex jiġu kkonstatati l-estent ta' dawn l-istrutturi, dan il-Bord huwa sodisfatt li minn dak prodott quddiemu, irriżulta li dak ravviżat ai termini tal-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ġie ppruvat. Per konsegwenza, dan il-Bord sejjer jgħaddi biex jilqa' t-talba tar-rikorrenti, fid-dawl tal-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Stante li t-talba għal ripreża sejra tiġi milqugħa ai termini tal-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta’ Malta, dan il-Bord iqis li mhuwiex meħtieġ li jeżamina t-talba għal ripreża, fid-dawl tar-raġunijiet oħra mressqa mis-soċjetà rikorrenti.

Decide

Għar-raġunijiet fuq premessi, dan il-Bord qed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti, fid-dawl tal-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta’ Malta u għall-finijiet ta’ żgumbrament, jiffissa terminu sal-ħmistax (15) ta’ Awwissu tas-sena elfejn u ħamsa u għoxrin (2025).

L-ispejjeż kollha għandhom jiġu ssopportati mill-intimata Maria Dolores Busuttil.

Maġistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

Janet Calleja
Deputat Reġistratur