Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 12/2010

Thomas u Catherine konjugi Cauchi
(I.D. 25939G u 271241M)

vs

Philip u Josephine Zammit
(I.D. 928749M u 574256M)

Il-Gimgha, 3 ta' Gunju 2016

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti prezentat quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' li permezz tieghu ippremettew li huma proprjetarji ta' (i) razzett bi tnax il-tomna raba' fl-inhawi maghrufa bhala San Nikola tal-Hofra, limiti taz-Zejtun mikri bi qbiela lill-intimati Zammit ghal mija erbgha u sebghin Ewro u sebghin centezmu (€174.70) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awissu ta' kull sena; (ii) ghalqa ohra maghrufa bhala Tal-Faqqanija, b'access minn Sqaq numru 4, Triq Xorb l-Ghagin, Zejtun bil-qbiela ta' wiehed u erbghin Ewro u hamsa u disghin centezmu (€41.95) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awissu ta' kull sena. Ir-rikorrenti talbu lil Bord jordna r-ripreza ta' dawn iz-zewg proprjetajiet. Ghal dak li ghandu x'jaqsam mar-razzett bi tnax il-tomna raba' maghrufa bhala San Nikola tal-Hofra, ir-ripreza ntalbet peress illi (a) l-intimat Philip Zammit halla lill huh Generoso Zammit jabita indipendentement gewwa dana ir-razzett u ghalhekk kien ceda u/jew willa r-razzet llill-istess Generoso Zammit minghajr il-permess taghhom; (b) l-intimat bena ambjenti abbuzivi u illegali fl-istess fond, u dana minghajr il-permess la tas-sidien u lanqas tal-MEPA;(c) l-intimat ippermetta illi parti mill-art in kwistjoni qed tigi uzata bhala *dumping site* u mhux ghal skopijiet agrikoli; (d) l-intimat qed jippermetti terzi persuni jikkaccjaw fl-ghalqa tant illi gew kostruwiti zewgt ghadajjar minghajr il-permess tar-rikorrenti. Ghal dak illi ghandu x'jaqsam mal-ghalqa maghrufa bhala Tal-Faqqanija ir-ripresa ntalbet peress illi (a) l-intimat ikkonverta parti mill-ghalqa f'ambjent ta' rikreazzjoni li jikkonsistu f'bitha interna imzejna bil-pjanti, tlett ikmamar li tinkludi kcina kompluta, liema ambjenti gew mibnija minghajr il-permess tar-rikorrenti u/jew tal-MEPA; (b) l-intimat ikkrea passagg favur terzi, liema passagg qatt ma kien jezisti, jaggrava fuq il-propjeta' u sar minghajr il-kunsens jew approvazzjoni taghhom. Ir-rikorrenti talbu wkoll ir-ripreza ta' dawn il-proprjetajiet peress illi r-rikorrent Thomas Cauchi huwa bidwi *full time* u ghandu azjenda vitrikola u prodottur ta' l-inbid u taz-zejt taz-zebbuga u ghalhekk ghandu bzonn dawn l-ghelieqi ghall-uzu tieghu, liema uzu huwa akbar minn dak ta' l-intimati.

Rat ir-risposta tal-intimati[1] li eccepew li (i) Philip Zammit u l-bqija ta' hutu trabbew flimkien mal-genituri taghhom fir-razzett u l-eghlieqi adjacenti u kienu ilhom hemm bhala familja sa minn ftit wara it-tieni gwerra dinija. Ir-rikorrenti jafu b'dan u baqghu jircievu l-qbiela; (ii) madwar erbghin sena ilu, l-qbiela inqalbet fuq Philip Zammit bil-permess tas-sidien b'dana illi huh Generoso Zammit jahdem zewgt tomniet u huh l-iehor Karmenu Zammit jahdem tomna. Il-ktieb tal-qbiela jibqa' fuq Philip Zammit; (iii) Fl-1992 Generoso Zammit mar jghix f'parti tar-razzett. Ir-rikorrenti kienu jafu b'dan u baqghu jaccettaw il-qbiela; (iv) Ftit wara nbnew xi strutturi mill-intimat u minn Karmenu Zammit, u r-rikorrenti kienu a konixxenza taghhom u baqghu jaccettaw il-qbiela (v) l-art mhux talli ma hijiex *dumping site*, talli parti illi kienet xaghri inghatat il-hamrija sabiex tintuza; (vi) il-passagg illi jilmentaw minnu r-rikorrenti huwa biss moghdija sabiex l-intimati jinqdew minn gibjun tal-Gvern adjacenti; (vii) l-intimati ghandhom bzonn dawn l-eghlieqi.

Rat is-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' tat-13 ta' Mejju 2015 (fol. 109) fejn il-Bord laqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati u cahad it-talbiet attrici. Spejjez a karigu tar-rikorrenti.

Dan wara li l-istess Bord ghamel is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

(i) Iz-zewg proprjetatjiet in kwistjoni kienu mikrija lill-familja ta' l-intimati ghal hafna snin, tant illi l-intimat Philip Zammit twieled u trabba gewwa r-razzett ta' gewwa 'San Nikola tal-Hofra', u hafna snin ilu daret ghal fuq l-istess Philip Zammit b'dan illi hutu ikunu jistghu jibqu jaghmlu uzu mil-istess propretajiet ukoll;

(ii) Fis-sena 2009, hekk kif l-intimat mar biex ihallas il-qbiela, ir-rikorrent Thomas Cauchi indika lil Zammit illi ried jigi jara l-artijiet meritu tal-kawza odjerna stante illi kien dehrlu li kien sar xi zvilupp fih;

(iii) Philip Zammit sahaq illi huwa xogholu kien ta' bidwi u kien irabbi l-annimali, ghalkemm illum il-gurnata huwa pensjonant. L-artijiet meritu tal-kawza odjerna kienu ilhom ghand il-familja tieghu minn wara it-Tieni Gwerra Dinija u, mument minnhom, bi ftehim mar-rikorrenti, l-artijiet gew trasferiti minghand ommu ghal fuqu, b'dan illi hutu Carmelo u Generoso jaghmlu uzu minn raba illi tinstab aktar 'l hinn mir-razzett. Hekk kif ha l-artijiet f'idejh Philip Zammit irranga parti mill-art billi poggielha l-hamrija, u dana bi qbil mar-rikorrenti, kif ukoll beda jrabbi l-majjali fl-istess razzett. Ghal dan il-ghan, huwa kien bena blokk sabiex jrabbi tali annimali biswit ir-razzett, u dana wara illi kien gharraf lir-rikorrenti illi kien ukoll, minn zmien ghal zmien, jmur sa ghand l-intimati sabiex jara it-trobbija tal-majjali. Ir-rikorrenti tant kien jaf bit-trobbija tal-majjali illi, fit-tigijiet tat-tfal tieghu, kien talab lill-intimat ghal majjal sabiex juzah fit-tieg taghhom;

(iv) Ir-rikorrenti ghandhom dar biswit il-propjeta' meritu tal-kawza odjerna, u madwar sitt snin qabel ma beda l-proceduri odjerni, r-rikorrenti rrangawha u marru jghixu hemm;

[1] Fol 13.

(v) Il-familja tar-rikorrenti kienu jafu kemm lill-intimat kif ukoll lill-familja tieghu, u kienu jafu x'kienu qed jaghmlu l-intimati fil-propjeta';

(vi) L-intimat kien, sa ftit zmien ilu, jaghmlu uzu mill-proprjetajiet ghall-ghixien principali taghhom, stante illi kien irabbi l-majjali u kien bidwi. Madanakollu llum il-gurnata huwa pensjonant, izda xorta jaghmel uzu mill-eghlieqi;

(vii) Fir-razzett, illi kien dejjem jintuza ghall-abitazzjoni sa minn zmien meta twieled l-intimat Philip Zammit fl-istess fond, hemm fil-prezent jghix wiehed minn hut l-intimat Generoso Zammit, u dana ilu jghix hemmhekk ghal aktar minn ghoxrin sena u ghalhekk huwa nverosimili illi r-rikorrenti jikkontendu illi huma qatt ma kienu jafu illi Generoso Zammit kien jghix hemmhekk;

(viii) Dwar l-ghalqa maghrufa bhala tal-Faqqanija, dokumenti ezibiti mill-istess rikorrenti juru bl-aktar mod car illi l-art qed tintuza ghal skopjijiet agrikoli u, ghalkemm saru kostruzzjonijiet gewwa tali ghalqa, dawna l-kmamar jintuzaw unikament ghall-skopijiet agrikoli u huma necessarji ghall-uzu tar-raba'.

(ix) Dwar it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza ta' l-art ghax ghandhom bzonnha ghalihom innifishom, ghajr id-dokument li huwa bidwi *full time* u d-dikjarazzjoni tieghu u ta' wliedu li ghandhom xoghol fil-produzzjoni ta' l-inbid u taz-zebbug ma ressqu ebda prova ohra sabiex jissustanzja tali bzonn. Imkien mill-provi kif prodotti ma ingiebu fatti u konsiderazzjonijiet sufficjenti sabiex il-Bord ikun moralment konvint illi l-bzonn illi ghandhom ir-rikorrenti huwa wiehed impellenti u in *buona fede*.

Ir-rikorrenti hassewhom aggravati b'din is-sentenza u appellaw minnha lil quddiem din il-Qorti. Waqt is-seduta tal-20 ta' Jannar 2016 dehru d-difensuri tal-partijiet u l-appellat Philip Zammit. Saret trattazzjoni.

Il-Qorti rat l-atti.

L-aggravji dwar ir-razzett u r-raba' f'San Nikola tal-Hofra, limiti taz-Zejtun

L-appellanti jilmentaw li l-Bord naqas milli jikkunsidra illi kien hemm bdil fid-destinazzjoni tar-razzett f'San Nikola tal-Hofra, u dan stante illi essenzjalment:

a. Tali razzett li kien mikri lill-intimati ghall-skopijiet agrikoli u ghat-trobbija tal-majjali, inqaleb f'residenza u beda jirrisjedi fih Generoso Zammit. Il-lokazzjoni tghajjat lil Philip Zammit u ghalhekk anki l-fatt li Generoso Zammit qed jghix fil-fond in kwistjoni minghajr awtorizazzjoni tas-sid, isarraf f'cessjoni u/jew trasferiment tal-lokazzjoni u l-pussess tar-razzett lil huh, li effettivament hija raguni sufficjenti il-ghaliex il-Bord kellu jordna r-ripreza;

b. Il-Bord naqas ukoll milli jikkunsidra illi l-art in kwistjoni lanqas biss ghadha qeghdha tinhadem mill-intimati izda minn terzi;

c. Il-parti tal-art li m'hijiex qeghda tinhadem minn terzi, tintuza bhala *dumping site* u parti ohra tintuza ghall-skopijiet ta' kacca.

Mill-provi jirrizulta li din il-proprjeta' ilha snin twal bi qbiela ghand il-familja tal-intimati. L-attur Thomas Cauchi, li beda jamministra l-qbiela wara l-mewt ta' missier il-mara tieghu mill-1963 jikkonferma li f'dik l-epoka l-art kienet diga' mqabbla lill-intimat Philip Zammit[2]. L-istess Philip Zammit jixhed li r-razzett bir-raba' kien ilu mqabbel ghand il-familjari tieghu, generazzjoni wara ohra ghal snin shah[3] u aktar minn 35 sena il-kirja ghaddiet ghandu[4]. Kienu wkoll ghamlu ftehim mar-rikorrent illi hut Philip Zammit, Carmelo u Generoso, juzaw tlett itmiem raba' f'zona ohra vicin ir-razzett u l-qbiela jhallasha Philip Zammit[5]. Il-familjari tal-intimat jixhdu li r-razzett dejjem intuza bhala residenza. Rafel Zammit, hu l-intimat, qal "*Jien ghandi nghid li r-razzett dejjem kienet residenza. L-ewwel kien hemm iz-ziju li mbaghad mar l-Awstralja xi sittin sena ilu imbaghad ha l-post missieri. Jien ghandi nghid li sakemm kellna disa' snin, meta kelli disa' snin morna nghixu f'dan ir-razzett u dana domna nghixu hemmhekk sa meta kelli hamsa u ghoxrin sena meta mbaghad morna nghixu z-Zejtun kollha kemm ahna. Sussegwentement hija Generoso Zammit ghamel xi zmien jghix ma' ohti u wara telaq minn m' ohti rega' mar lura jghix gor-razzett. Nahseb li issa ilu xi madwar ghoxrin sena jghix fir-razzett.*"[6] Dan gie konfermat minn Carmelo Zammit, hu l-intimat[7]. Philip Zammit stess rega' ghamel xi sentejn wara li zzewweg jghix fir-razzett u telaq wara li kellu problema ta' sahha. Jghid ukoll li eventwalment huh Generoso, li kien ghamel zmien jinzel hemmhekk bhala ghassa mal-majjali rega' mar jghix ir-razzett[8]. Jissemma' wkoll episodju (mhux michud mill-appellanti) meta l-intimat Philip Zammit kien wegga' u l-appellant Cauchi ried imur l-ghalqa. Zammit ma setax imur mieghu. Fi kliem l-intimat appellat "*....s-sur Cauchi qabad u dahal, u dahal fuq hija. Hija kien dak iz-zmien joqghod ir-razzett. Ir-razzett kien jidher li persuna kienet qeghda tghix fih*[9]*.*"

Stabbilit dan, hu evidenti li wkoll meta fir-razzett kienu jitrabbew il-bhejjem, kien iservi bhala r-residenza tal-familja Zammit. Għalhekk m'huwiex korrett li jinghad li l-inkwilin biddel id-destinazzjoni ghal wahda ta' residenza. Huwa minnu li sussegwentement il-familja Zammit marret tghix iz-Zejtun. Izda eventwalment il-post rega' beda jintuza bhala abitazzjoni, ghal xi zmien mill-intimat Philip Zammit stess u eventwalment minn huh Generoso. Hemm nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar meta Generoso Zammit irritorna jghix fir-razzett. Hutu jghidu li kien ilu aktar minn ghoxrin sena jghix hemm. L-appellanti jinsistu li huwa kien ilu hemm ferm inqas. Mid-dokumenti ezibiti

---

[2] Xhieda 9 ta' Frar 2011 - Fol 8.
[3] Fil-kontro-ezami a fol 92 kien irrikonoxxa li kien ilu ghandhom ghal hafna snin, izda mhux ghal 150 sena kif qal fl-affidavit (fol 60).
[4] Affidavit a fol 60.
[5] Affidavit a fol 60.
[6] Fol 67-68.
[7] Xhieda a fol 72.
[8] Xhieda a fol 92.
[9] Fol 57.

mill-appellanti stess, Generoso Zammit kien registrat fir-Registru Elettorali bhala residenti fir-razzett sa mill-2003[10]. B'daqshekk ma jfissirx li ma kienx qieghed ighix fir-razzett qabel l-2003. Irrispettivament meta mar ighix fir-razzett, dak il-fatt wahdu ma jfissirx bidla fid-destinazzjoni tal-kirja. Ir-razzett kien jintuza bhala residenza u mbaghad rega' beda jintuza ghalhekk. Mill-fatt stess li r-rikorrenti pproponew il-kawza quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba', fih innifsu juri li r-rikorrenti jqiesu li l-ghan principali tal-kirja kien agrikolu[11]. Ghan li m'hemmx provi li fuq bazi ta' probabilita l-qorti tista' tikkonkludi li spicca. 'Il fatt li f'xi zmien Generoso Zammit dahal ighix fir-razzett, ma jfissirx li b'daqshekk il-kirja tilfet l-iskop agrikolu.

Lanqas ma jregi l-argument tal-appellanti li r-razzett tbiddel biex gie konvertit f'dar moderna bil-bini ta' kamra tal-banju, kcina ecc. Certament li r-ritratti ma jurux xi dar moderna. Minkejja li ma gewx prezentati ritratti li juru r-razzett min-naha ta' gewwa, ambjent residenzjali kien ilu jezisti ladarba mill-provi rrizulta li l-familja Zammit kienet tghix hemmhekk.

Dwar xi tibdiliet u estensjonijiet fil-bini hareg mix-xhieda illi nbnew strutturi biex fihom jinzammu l-majjali, tpogga madum, gew irrangati xi hitan u l-kamra tal-banju - li diga' kienet hemm - giet mibdula. Minhabba d-dizabilita' ta' Generoso Sammut, kien gie rrangat parti minn isfel peress li ma setax jaghmel uzu mir-razzett kif inhu. Fiz-zmien li Philip Zammit kien jghix hemm mal-familja kien kabbar fuq ukoll. Id-dati precizi ta' meta saru dawn it-tibdiliet (hlief ghal xoghlijiet li saru isfel fl-2006) ma jirrizultawx. Pero' hafna minn dawn it-tibdiliet kienu ilhom bosta snin li saru[12]. Ir-ritratti stess li pprezentaw ir-rikorrenti (fol. 18-21) jikkonfermaw tali fatt.

Fil-kaz fl-ismijiet **Carmelo Agius vs Frances Bugeja** deciz fil-25 ta' Novembru 2015[13] din il-Qorti analizzat il-principji gurisprudenzjali dwar il-kwistjoni ta' alterazzjonijiet fl-immobbli mikri minghajr il-kunsens tas-sid:

*"F'sentenza **Carmen Lia vs Anthony Coreschi** tal-10 ta' Jannar 2007, din il-qorti[14] 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***

---

[10] Fol 88.

[11] Il-Bord dwar Kontroll ta' Kiri ta' Raba' ghandu kompetenza dwar kirjiet ta' raba, u skond l-Artikolu 2 tal-Kap. 199 kirja tfisser: *"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."*

[12] Xhieda Rafel Zammit a fol 69-70. Konfermat minn Carmelo Zammit a fol 73 et seq u minn Philip Zammit a fol 93 et seq.

[13] Appell Nru 12/07.

[14] Imhallef P. Sciberras.

godiment tal-haga purke, s' intendi dan jaghmlu fil-limiti senjalati mid-destinazzjoni maqbula bejn il-kontraenti[15]***".***

1.3 Fis-sentenza ***Perit Paul Mercieca vs Rosa Debono et****, din il-qorti*[16] *qalet:*

"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)".*

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-lokazzjoni;
(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."

Mis-sentenza ma jirrizultax li l-ewwel qorti ghamlet konsiderazzjonijiet dwar l-importanza tat-tibdil li sar fil-fond u bbazat id-decizjoni fuq il-fatt li r-rikorrenti kienu jafu x'qieghed jigri u xorta baqghu jircievu l-kera. Fil-gurisprudenza gie stabbilit li jista' jkun hemm kaz fejn sid il-kera jkun aderixxa tacitament billi baqa' jircievi l-kera minkejja li jkun jaf li zdied il-bini fil-fond lokat. Att li gie meqjus bhala nkonciljabbli mal-ideja ta' opposizzjoni. L-appellanti ma taw l-ebda raguni li tista' tikkonvinci lil din il-qorti li l-ewwel qorti kienet manifestament zbaljata li temmen il-verzjoni tal-intimat. Mir-ritratti li r-rikorrenti stess ipprezentaw jidher bic-car li l-bini addizzjonali li dwaru lmentaw ir-rikorrenti ma kienx wiehed ricenti. Ghalkemm l-appellanti jinsistu li huma ma kinux jafu b'dan l-izvilupp u tibdil fil-bini, l-intimati urew mod iehor. Philip Zammit jghid: "*Jien ghandi nghid illi dawk il-kmamar kienu jafu sew bihom is-sinjuri. Jien ghandi nghid li kienu jafu sew b'dak li qed naghmel hemmhekk peress illi kemm is-sinjuri kif ukoll it-tfal taghhom gieli gew biex jaraw il-majjali li jiena kelli. Jien niftakar ukoll illi darba minnhom meta kellha*

[15] Enfazi tal-Qorti.
[16] Imhallef P. Sciberras (10 ta' April 2003).

t-tieg ta' wiehed mit-tfal taghha kienet talbitni sabiex intiha majjal biex tkun tista' tuzah ghat-tieg."[17] Dan apparti l-fatt li fi kwalunkwe kaz irrizulta li r-rikorrenti ghandhom proprjeta fil-vicin u skond l-intimat minn fuq il-bejt tidher il-proprjeta oggett tal-kawza. Thomas Cauchi, iben ir-rikorrent, xehed: *"Jiena missieri joqghod kemm il-Belt u kemm ukoll iz-Zejtun. Il-proprjeta taz-Zejtun qeghda madwar tletin metru il-boghod minn dawn* (recte, din) *il-proprjeta. Hemm triq bejnietna. Iz-Zejtun ighix fih hu, mhux regolarment imma jaghmel zmien ighix hemmhekk."* (fol. 31). Ir-rikorrenti baqghu jaccettaw il-qbiela. Philip Zammit xehed, u m'hemmx prova kontra, li: *"....madwar seba' snin ilu s-Sur Cauchi gie jghix madwar mitejn metru 'l boghod mir-razzett tieghi u jien ghandi nghid li minn fuq il-bejt tieghu jara l-ghelieqi kollha tieghi ghax gieli narah fuq il-bejt."*[18] Apparti dan, il-bini li hemm fir-raba' ta' San Nikola tal-Hofra huwa vizibbli mit-triq[19]. Fic-cirkostanzi hu ghalhekk dghajjef l-argument tar-rikorrent li jghid li ma kien jaf b'xejn u li l-ewwel darba li sar jaf bit-tibdil kien waqt spezzjona tal-proprjeta li saret proprju ftit zmien qbale ma ppropona l-kawza. Il-qorti tqies din il-verzjoni mprobabbli.

Il-Qorti tqis minn dak li rrizulta li ghalkemm fir-raba' in kwistjoni ma baqghux jitrabbew majjali, ir-raba' baqghet tigi koltivata. Il-Qorti ma tikkondividix mal-argument imressaq mill-appellanti li l-maggor parti tar-raba' gie cedut li terzi jew li saret sullokazzjoni. M'hemm l-ebda prova f'dan is-sens. Il-fatt wahdu li Generoso Zammit ighix fir-razzett u hut ir-rikorrent jiehdu hsieb parti zghira tar-raba', m'hijiex prova ta' cessjoni ta' kirja jew sullokazzjoni. Rafel Zammit, hu l-intimat jghid li *"r-raba' dejjem kienet tinzera' u llum il-gurnata qed tintuza sabiex jinzera l-qamh".*[20] Xhud iehor, Joseph Portelli, li ghandu l-ghelieqi jmissu ma' dawk tal-intimat jikkonferma li jahrat l-ghelieqi tal-intimati bit-*tractor* tieghu darbtejn fis-sena. Ix-xhud jikkonferma li l-prodott jinzera dak il-hin li l-ghalqa tkun qed tinharat. Ta' dan huwa jithallas[21]. L-intimat appellat ikompli li huwa jizra nofs tomna raba' hu stess u l-bqija jqabbad lil haddiehor jahdimhielu izda ghall-beneficcju tieghu stess. Il-hlas jinghatalu wara li jkunu nqatghu l-ispejjez tat-terzi. Huwa minnu li ghal sentejn shah l-appellat jammetti li ma thallas xejn izda kompla li fl-2014 (meta xehed) huwa kien biegh il-qamh lil terzi ghall-prezz ta' Eur2.50 il-balla[22]. Il-Qorti tqis li dan l-arrangament huwa meqjus ragonevoli tenut kont li llum l-appellat huwa pensjonant[23] kif ukoll ghaliex huwa m'ghandux magni u apparat la biex jizra, la biex jahsad u lanqas biex jaghmel il-balal tal-qamh[24].

L-appellanti jilmentaw ulterjorment li partijiet mir-raba' m'humiex qed jigu uzati ghal skop agrikolu ghax qed jintuzaw bhala *dumping site* u parti ohra qeghda tintuza ghall-kacca. Ir-ritratti esibiti mill-appellanti a fol 20 u 21 juru

---

[17] Fol 56.
[18] Fol 56.
[19] Fol 94 – xhieda Philip Zammit.
[20] Fol 67.
[21] Fol 77.
[22] Fol 95.
[23] Fol 55.
[24] Fol 97.

roqgha mimlija bl-imbarazz u materjal tal-gebel, izda meta din l-*area* tittiehed fil-kuntest tal-qies tal-bqija tar-raba' certament ma tirrendix ir-raba' kollu bhala *dumping site.* Fi kwalunkwe kaz jibqa' dejjem impregudikat id-dritt tal-appellanti bhala sidien li jobbligaw lill-intimati jnaddfu dik il-parti tar-raba' mill-imbarazz. Dwar iz-zewg ghadajjar murija fir-ritratti a fol 17 il-Qorti mhix konvinta minn dak li qed jghid l-intimat appellat li dawn gew iffurmati biss ghax il-blat kien fil-wicc f'dawk iz-zewg irqajja u peress li l-mutur tal-hart ma jghaddix minn fuqhom, huwa ghamel ilqugh ghall-ilma tax-xita[25]. Il-probbabilta' hi li okkazjonalment tintuza ghall-kacca kif qed jghidu l-appellanti. L-ezistenza ta' dura issahhah din il-fehma[26]. L-appellat jichad li jmur jikkaccja[27] u huh Rafel Zammit jghid li s-senter li kellu Philip kien bieghu, izda jikkonferma li xi kultant xi habib tal-intimat imur u joqghod jikkaccja hemm[28]. Tenut kont li l-istaguni tal-kacca matul is-snin naqsu konsiderevolment, kwalunkwe kacca li tista' ssir mir-raba' hija necessarjament attivita' sporadika li *per se* ma ttellifx l-ghan tal-kirja originali. U jekk is-sidien jigu a konjizzjoni ta' attivita' ta' din ix-xorta huma jistghu jiehdu l-passi mehtiega fil-konfront tal-inkwilini biex din tieqaf. Ma hemm ebda lok ghalhekk li dawn iz-zewg ragunijiet jiggustifikaw it-terminazzjoni tal-kirja in dizamina.

L-aggravji dwar l-art tal-Faqqanija, fil-limiti taz-Zejtun

Il-Qorti diga' kkummentat dwar il-bini ta' ambjenti minghajr il-permess tas-sid u minghajr dak tal-MEPA kif ukoll dwar l-allegazzjoni li l-art giet ceduta lil terzi estranei u m'ghandha xejn x'izzid dwar dawn l-argumenti.

Ir-ritratti ta' din l-ghalqa inkluz dawk mehuda mill-ajru ma jaghtu ebda sembjanza ta' ghalqa li mhix qed tintuza ghal skop agrikolu[29]. L-intimat appellat jikkonferma li l-art tal-Faqqanija (b'referenza ghar-ritratti a fol 14) ukoll tinharat f'Awissu u tinzera f'Dicembru. L-intimati jghidu li l-kmamar li ttellghu f'din l-ghalqa madwar tlieta u tletin sena ilu u huma wzati ghall-ghodda u gieli trabbew xi annimali. Jinsistu wkoll li meta jiltaqghu l-ahwa, huma jmorru fir-razzett fejn joqghod huhom Generoso[30]. Ma ngiebet ebda prova mill-appellanti li l-ambjenti ta' barra ta' din ir-raba' tal-Faqqanija qeghdin jintuzaw unikament ghar-rikreazzjoni u l-*Barbeques* u l-*picnics*. Jinghad madankollu li bhala principju, il-fatt li raba' jintuza okkazjonalment ghal ghan rekreattiv mill-familja Zammit ma jmurx kontra l-iskop agrikolu tar-raba' nnifsu. L-appellanti jghidu wkoll li fil-binja li hemm f'din l-ghalqa giet installata kcina u kamra tas-sodda. Din baqghet biss allegazzjoni.

Dwar il-passagg li sar f'dan ir-raba' u li minnu l-appellanti jhossuhom aggravati, irrizulta mix-xhieda (u ma' giex pruvat mod iehor) li dan kien

[25] Affidavit tal-attur a fol 60; u xhieda tieghu a fol 57 u fol 94.
[26] L-appellati jghidu li din id-dura kienet eventwalment waqghet – xhieda ta' Philip Zammit a fol 95.
[27] Fol 57.
[28] Fol 70.
[29] Fol 14, 15 u 16, 33 u 84.
[30] Xhieda Carmelo Zammit a fol 75.

infetah l-ewwel minn nies tal-Gvern biex jaghmlu xi kanali tal-ilma[31]. Evetwalment jidher li dan il-passagg baqa' jintuza sabiex jghaddu xi ngenji[32]. Il-gar li ghandu l-ghelieqi biswit dawk mqabbla ghand l-intimati appellati jikkonferma li huwa gieli juza dan il-passagg partikolarment biex jghaddi bil-magna tad-dris peress li din ma tghaddix minn go l-isqaq[33]. Ma jirrizultax mill-provi l-perjodu li fih gie effettivament kreat dan il-passagg. Fi kwalunkwe kaz id-drittijiet ta' sidien il-kera baqghu mpregudikati.

Finalment, l-appellanti jergghu jinsistu li l-Bord naqas milli jaghti piz lit-talba taghhom ghar-ripreza tar-raba' in kwistjoni minhabba li huma ghandhom bzonnha bhala parti mill-azjenda agrikola taghhom. Il-Qorti izda taqbel mal-Bord li l-unika prova li ressqu l-appellanti dwar dan fil-kawza huwa d-dokument tal-ETC li juri li l-appellant Thomas Cauchi, almenu sal-2009, kien bidwi fuq bazi *full-time*[34]. Fl-2012 kien irtira[35]. M'hemmx bizzejjed provi li jikkonvincu lill-Qorti dwar il-htiega reali u genwina li ghandhom l-appellanti ghar-ripreza tar-raba' in kwistjoni sabiex tintuza ghall-ghan imsemmi minnhom.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Anthony Ellul

[31] Xhieda Philip Zammit a fol 55.
[32] Xhieda Rafel Zammit a fol 68.
[33] Xhieda Joseph Portelli a fol 77.
[34] Fol 23.
[35] Xhieda ta' John Cauchi a fol 46.