Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 10/2015

Id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt (appellat)

vs

Carmelo Caruana (appellant)

4 ta' Mejju, 2018.

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors promotur tar-rikorrent prezentat 12 ta' Ottubru, 2015, li permezz tieghu talab li bhala rapprezentant tal-Gvern ta' Malta, huwa s-sid u l-amministratur tal-art maghrufa bhala "Il-Handaq ta' Birguzi" tal-kejl ta' circa 2,650 metri kwadri, fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta u li l-art in kwistjoni hija mikrija bi qbiela ta' €4.66 fis-sena lil Carmelo Caruana. Ghalkemm l-art kienet mikrija lill-konvenut ghal skopijiet agrikoli, din ma kinitx qeghda tintuza ghall-iskop li giet mikrija u li minflok kienet qieghda tintuza ghal skopijiet ta' kacca u nsib. Di più saru xoghlijiet strutturali minghajr il-permessi mehtiega u dan kollu jirrendi l-uzu tal-art wiehed abbuziv u llegali. Ghalhekk talab li l-Bord jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-imsemmija art agrikola.

2. L-intimat wiegeb billi cahad l-allegazzjoni.

3. B'sentenza tal-5 t'April, 2017, il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' ddecieda l-kawza billi filwaqt li cahad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat, laqa' t-talba tar-rikorrent u ordna lill-intimat sabiex fi zmien tliet xhur jivvaka mill-ghalqa in kwistjoni u awtorizza lir-rikorrent sabiex jirriprendi l-pussess ta' l-istess ghalqa wara li jghaddi l-imsemmi perjodu.

4. Din is-sentenza nghatat wara li l-Bord ikkunsidra li (i) mir-rapport tal-Membri Teknici, kif ukoll mix-xhieda tar-rikorrenti rrizulta li l-art in kwistjoni ma tintuzax ghal skopijiet agrikoli, hlief ghal xi parti zghira, fejn gie kkonstatat li kien hemm mizrugh xi ful, izda gie kostatat minnhom ukoll li l-art kienet "wisq probabbli" zdingata ftit qabel ma ghamlu l-access il-Membri Teknici; (ii) kien jidher car li l-art kienet qeghda tintuza ghal skopijiet ta' kacca u nsib u di fatti kien hemm varji razzi fil-madwar li kienu jintuzaw ghal mansab u (iii) jirrizulta car li ghalkemm l-art kienet intiza sabiex tintuza unikament ghal skopijiet

agrarji, attwalment kienet qieghda tintuza principalment ghall kacca u nsib, kif ukoll gew zviluppati xi kmamar li jaghtu x'jifhem li huwa abitabbli, u possibilment residenzjali, liema fatt certament, minnu nnifsu, jaghti x'jifhem li l-art ma kinitx tintuza unikament ghal skopijiet agrikoli, izda ghal skopijiet ohra, u ghalhekk bi ksur tal-qbiela originarjament moghtija lill-antenati ta' l-intimat.

5. L-intimat Caruana appella mis-sentenza tal-Bord u bbaza l-appell fuq zewg aggravji li huma:-

    i. L-art kif inhi ma tistax tintuza unikament ghal skopijiet agrikoli kif mifhuma mill-Bord fid-*decide* tieghu billi hafna minnha hija blat fil-wicc u bi ftit hamrija f'postijiet ohra u ghalhekk l-uzu agrikolu huwa limitat, u dan biss meta jkun hemm xitwa li tipprovdi ilma bizzejjed u mhux kif kienu l-ahhar xtiewi qabel il-bidu ta' din il-kawza; u
    ii. Ma kien hemm ebda kundizzjoni ta' qbiela originali miktuba u lanqas verbali li setghu jaghtu lok ghall-ipotezi ta' uzu hazin li jidher li wasal ghalihom il-Bord. L-introjtu finanzjarju ma jiccentra xejn f'din il-kawza, la minn parti u lanqas minn ohra.

6. L-appellant spjega l-aggravji b'dan il-mod:-

- Id-Direttur appellat ma ressaq bhala prova ebda skrittura li minnha jirrizultaw il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-drittijiet u obbligi tal-partijiet u liema minnhom gew attwalment miksura, liema prova kienet tinkombi fuq ir-rikorrent appellat, sabiex juri liema uzu kellu jsir mir-raba' in kwistjoni. Din il-kirja saret fi zminijiet u cirkostanzi socjali differenti minn dawk tal-lum u ghalhekk kien essenzjali li wiehed jara x'kien gie miftiehem dak iz-zmien.
- Ghandu jirrizulta li l-art in kwistjoni hija wahda moghxa, fiha l-blat u mhux accessibbli u ghalhekk kull forma ta' biedja hija limitata. Dan l-intimat appellant isostni li rrizulta waqt l-access li ladarba fiha hafna blat fil-wicc, mhux possibbli li tinhadem.
- Il-benefikati li saru mill-antenati tal-appellant kienu l-kostruzzjoni tal-bir u tal-kamra ghall-ghodda, u mhux residenzjali kif msemmija mill-Bord u li ghalkemm l-appellat semma li din il-kamra nbniet minghajr permess, dan ma rrizultax mill-provi meta kien jinkombi lilu jipprova dan, anzi jishaq li fi zmien li nbniet il-kamra ma kien hemm mehtieg ebda permess u meta l-ligi stess tiddikjara li bini mibni qabel is-sena 1967, huwa prezunt li nbena bil-permess.
- L-appellat ma semma xejn u ma lmenta xejn mill-attività ekonomika konsiderevoli li sar permezz tal-izvilupp fuq l-istess art, billi thaffer bir u skarta l-benefikati li saru.

- Fi zmien meta sar il-ftehim bejn l-entità ekklezjastika li kkoncediet il-qbiela u missier l-intimat appellant, kien zmien meta l-kacca u l-insib ma kenux passatemp izda attività ekonomika mehtiega sabiex ittaffi l-faqar. Ma tressqet ebda prova li l-entitajiet ekkleziastici kienu eskludew dan it-tip ta' uzu mill-kirjiet li kienu jaghmlu. Kien biss zvilupp ekonomiku recenti li wassal li l-kacca u l-insib jitqiesu bhala passatempi, li wasslu wkoll ghal regolamentazzjoni.
- Il-Bord wasal ghall-konkluzjonijiet tieghu fuq supposizzjonijiet dwar provi antiki ta' nsib li sabu l-esperti tieghu, izda dawn ma rrispondewx id-domanda ta' kif setghet tinhadem raba' li ma tantx kellha fond ta' hamrija.
- Assunzjoni gratuwita ohra tal-Bord hija dik fejn qal li l-kamra kienet wahda residenzjali, semplicement peress li fiha jinsabu attrezzi ta' kumdità, meta din isservi ta' kenn u mistrieh mill-elementi u l-Bord naqas milli jikkonsidra l-boghod tar-raba' mill-abitat.
- Il-Bord iccita gurisprudenza dwar ir-ripreza ta' fond f'kaz ta' bzonn u din ma tapplikax ghall-kaz in ezami, peress li l-appellat mhux qieghed jitlob ir-ripreza tar-raba' ghall-bzonnijiet tieghu, kwindi l-kwistjoni ta' *hardship* u jekk ir-raba' hijiex fonti importanti jew assoluta ghall-ghixien ma jiccentrawx fil-kaz in ezami.

7. L-appellat wiegeb li l-appell kellu jigi michud peress li s-sentenza hi korretta kemm fattwalment kif ukoll legalment.

8. Fis-seduta tas-16 ta' Marzu, 2018 id-difensur tal-appellat iddikjara li m'ghandux x'izid ma' dak li hemm fl-atti, u l-appell baqa' differit ghas-sentenza. Rat l-atti kollha tal-kawza.

Konsiderazzjoni.

9. Bhala fatti jirrizulta li l-ghalqa in kwistjoni, maghrufa bhala l-Handaq ta' Birguzi, fiha kejl ta' madwar 2,650 metri kwadri u fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta u tikkonsisti f'erbat ihbula raba' u mikrija lill-appellant. Filwaqt li l-appellat isostni li l-art mhijiex tintuza ghal skop agrikolu izda ghall-kacca u l-insib, u li saru xoghlijiet abbuzivi u llegali fuq l-istess art, l-appellant jikkontendi li l-uzu agrikolu tal-istess art hu limitat peress li mhux l-art kollha tista' tinhadem u li ma jirrizultax li l-appellat ipprova li l-kacca u insib kien eskluz mill-kundizzjonijiet tal-kirja orginali.

10. Il-Qorti ma tistax taqbel mal-ewwel aggravju gialadarba in eskussjoni l-periti teknici, qalu:

"Ir-raba' hu mtarrag u l-hamrija baxxa hafna u f'xi inhawi hemm blat fil-wicc. Ilma m'hemmx … Jekk ir-raba' jinhadem skont il-mestier, jistghu jitkabbru l-ucuh kollha tar-raba' li jitkabbru fil-harifa u x-xitwa, jiddependi mix-xita peress li mhux saqwi … Jidher car li ghal xi zmien dan ir-raba' kien zdingat u uzat primarjament ghal kacca u nsib. L-uniku uzu li sar kien ful fejn qabel kien mnasab".

11. Ghalkemm il-periti ddikjaraw li f'partijiet tar-raba' hemm blat fil-wicc u ilma mhemmx, qalu li jekk ir-raba' tinhadem kif titlob is-sengha, dawn il-fatturi ma kellhomx iwaqqfu lill-intimat milli jkabbar <u>l-ucuh kollha tar-raba' li jitkabbru fil-harifa u fix-xitwa</u>, dejjem jekk taghmel ix-xita. Issa l-access tal-periti sar proprju fix-xitwa[1] u l-intimat ma ressaq ebda provi li f'dak il-perjodu kien hemm nuqqas ta' xita kif qieghed jikkontendi. Anzi, fir-rapport tal-periti jinghad ukoll li ghalkemm fuq habel minnhom kien hemm bir qanpiena, dan rrizultalhom li ma jintuzax u li effettivament jista' jimtela bl-ilma. Prova li ssahhah il-fehma tal-Qorti li r-raba' in kwistjoni mhijiex tintuza ghal skop agrikolu. Ghalhekk dan l-aggravju ma jregix.

12. Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju, u jibda billi jigi indirizzat dik il-parti tal-appell fejn issir referenza ghall-bini tal-kamra li tinsab fuq l-art in kwistjoni. Ghalkemm fir-rikors promotur jinghad li l-izvilupp sar b'mod abbusiv u llegali, huwa minnu li l-appellat ma ressaqx provi f'dan is-sens. Kamra li tinsab f'rokna fl-ghalqa (ara ritratt mehud mill-ajru OA1 a fol. 27), u ma' gembha hemm dura (ara ritratt numru 10 a fol. 20). Dura li tinsab fit-tarf ta' dik il-parti tar-raba' li meta sar l-access mill-periti nkarigati mill-Bord kellha l-hamrija mqalba (ara ritratt numru 6 a fol. 18). Struttura li hi prova cara li hemmhekk jintuza ghall-insib. Ghal dak li jirrigwarda l-kamra, il-Qorti ghandha dubji serji kemm saret ghal skop residenzjali.

13. Inkwilin ta' raba' li tinghata lilu biex juzaha ghal skop agrikolu, ghandu jaghmel uzu minnha billi jwettaq dik l-attivita. L-Artikolu 1555 tal-Kodici Civili jipprovdi li jekk il-kerrej jaghmel mill-haga mikrija uzu xorta ohra minn dak li ghalih hi qieghda, jew b' mod li bih jista' jgib hsara lil sid il-kera, dan jista', skond ic-cirkostanzi, jitlob il-hall tal-kuntratt. Dan ovvjament ighodd ukoll fil-kaz ta' rabà, jekk il-kerrej ma jahdmux bhala missier tajjeb tal-familja. Taht l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199), l-uzu differenti tal-art imqabbla jinkwadra ruhu taht l-Artikolu 4(2)(f), senjatament li inkwilin abitwalment jonqos milli jhares xi kondizzjoni tal-kirja. Ovvjament jispetta lis-sid li jressaq

[1] Fil-11 ta' Frar, 2016.

il-provi dwar l-iskop tal-koncessjoni originali, kif ukoll dwar l-uzu differenti minn dak pattwit fil-koncessjoni originali.

14. Min-naha l-ohra l-gurisprudenza hi fis-sens li mhemm xejn straordinarju illi mal-iskop principali tal-kultivazzjoni tar-raba', il-kerrej, fl-istess waqt, ikun jista' bil-kunsens tas-sid, jezercità d-delizzju tieghu, bhall-insib jew kacca, **b'dan illi din ma tkunx eccessiva u l-iskop principali tal-kultivazzjoni agrarja ma jittrasformax ruhu f'importanza sekondarja** (Ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti tal-10 ta' Mejju, 2006, fl-ismijiet **Nicholas Micallef et vs Anthony Scicluna et** u dik aktar recenti tas-17 ta' Novembru, 2017, fl-ismijiet **Villa Fermaux Limited et vs Carmelo Schembri et**).

15. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, meta jinghad mill-appellant li ma kien hemm ebda kundizzjoni ta' qbiela originali miktuba u lanqas verbali li setghu jaghtu lok ghall-ipotezi ta' uzu hazin li jidher li wasal ghalihom il-Bord, jehtieg li l-ewwel jigi determinat x'kien l-iskop originali tal-kirja. F'dan il-kaz ma giex prezentat kuntratt ta' kera. Anzi mill-provi jirrizulta li l-art ghaddiet ghand l-appellat permezz ta' ftehim bejn l-Istat ta' Malta u s-Santa Sede permezz ta' ftehim ratifikat fit-18 ta' Frar, 1993[2]. Kemm mill-*property form* li tinsab fl-atti, kif ukoll min-nota tal-appellat, jirrizulta li ma kienx hemm kuntratt ta' lokazzjoni li sar bil-miktub. L-art kienet originarjament moghtija lill-appellant bi qbiela mill-Provincja Dumnikana fir-Rabat. M'hemmx provi dwar il-kundizzjonijiet imposti fuq l-inkwilin mis-sid precedenti. Il-kondizzjonijiet tal-kirja li pprezenta l-appellat[3], mhumiex ta' ghajnuna ghaliex mhumiex dawk originali. Ladarba l-appellat dahal fiz-zarbun tas-sid precedenti, ma setax jimpingi kundizzjonijiet godda jekk mhux bil-kunsens tal-inkwilin. Prova li ma saritx. Ghalhekk dawk il-kundizzjonijiet ma jservux bhala prova li l-kirja hi ta' art biex tintuza ghal skop agrikolu.

16. Il-periti qalu li ghalkemm ir-raba' mhijiex saqwi, l-ucuh kollha tar-raba' in kwistjoni setghu jitkabbru fil-harifa u fix-xitwa. L-appellant ma gabx prova dwar meta saru d-duri, l-imnasab u r-razzi.

17. Il-prova li fir-raba' hemm bir li thaffer mill-appellant, hi ndikazzjoni li r-raba' nkriet ghal skop agrikolu u mhux biex tintuza ghall-insib. Hu ferm improbabbli li kull ma jista' jinhadem mir-raba' huma dawk iz-zewg irqajja li jidhru fir-ritratti numru 2 (fol. 28) u 13 (fol. 34). Il-qorti ghandha d-dubji kemm persuna ser thaffar bir b'idejha ghal dak biss. Dan apparti li fir-ritratti jidher li

[2] Ara dokument esebit a fol. 54 tal-process.
[3] A fol. 56-59 tal-process.

haxix fil-wicc. Dan fih innifsu jindika li fil-wicc hamrija hemm u mhux blat. Hu minnu li l-membri tal-Bord qalu li l-hamrija hi baxxa. Madankollu, huma stess qalu li *"jekk ir-raba' jinhadem skont il-mestier jistghu jitkabbru l-ucuh kollha tar-raba li jitkabbru fil-harifa u x-xitwa…."*.[4]

18. Ghaldaqstant, il-qorti hi moralment konvinta li l-iskop originali tal-kirja kienet art principalment mikrija ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli.

19. Skont l-artikolu 2 tal-Kap. 199 "raba'" tfisser, "*kull art li tkun <u>principalment</u> mikrija ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, sigar tal-frott jew dwieli u ghal skopijiet li ghandhom x'jaqsmu mal-agrikoltura…*", u hija eskluza art intiza biex jirghu l-annimali. Hekk ukoll:-

"meta l-ligi titkellem dwar uzu ta' raba', riedet tfisser illi r-raba' jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodotti. Ma kinitx allura tifhem li r-raba' jkun qed jigi utilizzat jekk semplicement kull tant zmien tintefa' ftit zerriegha mhollija ghall-elementi. Meta hekk jigri, wiehed gustament seta' jsostni li r-raba' ma jkunx qed jigi uzat imma abbuzat"[5].

20. Li hu mportanti hu li jigi determinat jekk l-uzu tar-raba' kif definit fil-Kap 199 ittrasformax ruhu f'wiehed ta' natura sekondarja.[6] L-appellant xehed li r-raba' ilha registrata f'ismu ghal aktar minn tletin sena u li hu u llum ibnu juzawha skont l-istagun u skont ix-xita li taghmel, u li ibnu bhala bidwi jbiegh il-haxix u frott. L-appellant xehed li juzaw dawk il-partijiet tar-raba' li tista' tinhadem u fihom jizirghu patata, ful u kultant xi basal. Iben l-appellant ukoll jixhed li jahdem ir-raba' in kwistjoni u li jbiegh il-prodott skont il-permess ta' hawker li ghandu[7]. Jekk hu hekk, mela l-art inkriet bhala raba' u mhux ghal passatemp.

21. Fil-fehma ta' din il-Qorti, minn ezami tax-xhieda tar-rapprezentanti tal-appellat u mir-ritratti esebiti minnhom[8], l-art imqabbla lill-appellant kienet fil-parti l-kbira zdingata u principalment uzata ghall-insib. Dan wara kollox kif jindikaw il-kwantità ta' razzi mifruxa madwar ir-raba' in kwistjoni, iz-zewg duri u l-imnasab li hemm f'partijiet differenti tar-raba'. Kienu partijiet zghar ferm li kienu qeghdin jintuzaw ghal skop agrikolu u dan fi zmien recenti. Ir-ritratti ezibiti mill-appellat waqt l-ispezzjoni li saret fid-19 ta' Jannar 2016 minn

---

[4] Fol. 52.
[5] Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Markiz Joseph Scicluna vs Joseph Bezzina et** 6 t'Ottubru1999, li saret riferenza ghaliha fil-kawza **Fortunata Callus et vs Maria Farrugia** (App Civ 20/10/2003).
[6] Ara sentenza **Villa Fermaux Limited et vs Carmelo Schembri et** citata qabel.
[7] Esebit in atti a fol. 48 tal-process.
[8] Ara ritratt Dok. OA1 a fol 27 tal-process u l-bqija tar-ritratti a fol. 28 et seq tal-process

rapprezentanti tieghu, isahhu r-rapport li sar mill-ispetturi tad-Dipartiment tal-Artijiet fejn jinghad:

"a) The majority of the field is being used for birdtraps (photos at red 22a-22h refer)

b) Only small patches of land is being cultivated (photos 2 & 13 refer)."

22. Rilevanti wkoll ir-rapport tal-perit teknici li fil-11 ta' Frar, 2016 ghamlu access u qalu:-

- Fil-habel t'isfel hemm diversi sigar tal-ewkaliptus. Erba' minnhom jidher li nzerghu xi erba' snin qabel. Sigar li m'ghandhom x'jaqsmu xejn mal-biedja.
- Fl-istess habel t'isfel kien hemm hafna haxixa Ingliza, li l-periti teknici qalu li hi indikazzjoni li, *"din il-bicca ftit kienet tinharat u wisq probabbli kienet zdingata ricentement"*.
- Il-habel ta' ma' gemb kien zdingat b'hafna haxix hazin u hemm *"zewg sigar tal-acacia. Hemm indikazzjoni li kien hemm mansab minhabba l-presenza tar-razzi tal-mansab"*. Sigar tal-acacia huma wkoll sigar mhux relatati mal-biedja.
- Fit-tielet habel hemm dura mibnija bil-gebel b'gholi ta' hames filati. Il-periti teknici osservaw li parti zghira mill-habel kien mizrugh b'xitel tal-ful. Il-kumplament tal-habel kien *"…kollu haxix hazin u mansab"*. Fir-rigward ta' dan il-habel il-periti teknici ddikjaraw li l-indikazzjoni hi li dan il-habel ftit kien jinharat u wisq probabbli kien zdingat ricentement.
- Fir-raba' habel hemm, li hu l-oghla wiehed, hemm mansab mitluq. Hemm bir tal-qanpiena li ma jintuzax.

23. Il-konkluzjoni tal-periti teknici hi:

"Fil-fehma taghna, b'mod generali dan ir-raba' kien pjuttost zdingat u, ghajr ghal ftit ful, ma jitkabbrux prodotti agrikoli. L-uzu korrenti tar-raba' ghall-kacca u nsib huwa suggett ghax-xhiedha, ghalkemm, skont ritratt mill-ajru li kellu r-rikorrent, huwa car li recentement kien hemm numru ta' mnasab."

24. Fil-fehma tal-qorti dak li rrizulta waqt l-access hu prova sufficjenti li l-art ma kinitx qeghda tintuza bhala raba' kif definita fl-artikolu 2 tal-Kap. 199.

25. Il-fatt li fil-gurnata tal-access kien hemm xi xtieli tal-ful, m'huwiex bizzejjed biex jikkonvinci lill-qorti li l-art tintuza principalment ghall-koltivazzjoni. Mir-ritratti hu evidenti wkoll li z-zewg irqajja fejn kien hemm il-hamrija mahduma, kien xoghol li sar granet qabel l-access.

26. Fil-fehma tal-qorti tressqu bizzejjed provi sabiex il-Bord jikkonkludi li l-art ma kinitx qeghda tintuza skont id-destinazzjoni tal-kirja. Kwindi din il-Qorti lanqas

ma taqbel mal-ilment tal-appellant li l-Bord wasal għall-konkluzjonijiet tiegħu fuq supposizzjonijiet dwar provi antiki ta' nsib li kkonstataw il-membri teknici.

27. Inoltre' kkunsidrati l-provi kollha, il-Qorti tqis il-konkluzjoni tal-Bord bhala wahda logika, in kwantu l-bdil riskontrat fl-uzu tal-art in kwistjoni huwa gravi bizzejjed li kien jimmerita li tintlaqa' t-talba ta' sid il-kera.

Ghaldaqstant, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' tal-5 t'April, 2017. Spejjez a karigu tal-appellant.

Iz-zmien ghall-izgumbrament li ffissa l-Bord ighaddi mil-lum.

Anthony Ellul