Qorti ta’ l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 11/2013/1

Thomas Cauchi (KI 25939G) u Catherine Cauchi (KI 271241M) u, b’digriet tat-8 ta’ Mejju 2017, John Cauchi (KI 650263M), Thomas Cauchi (KI 7765M) u Jeremy Cauchi (KI 58770M) ilkoll ahwa Cauchi, assumew l-atti ta’ Thomas Cauchi wara il-mewt tiegħu
(appellati)

Vs

Francis Galea (KI 320863M) u Maria Galea (KI 417364M)
(appellanti)

25 ta’ Jannar, 2019.

1. Permezz ta’ Rikors ippreżentat fis-17 ta’ Ottubru 2013, ir-rikorrenti ippremettew illi huma proprjetarji ta’ biċċa art ta' ċirka 2810 metri kwadri, magħrufa bħala ta' Bur il-Gallerija fil-limiti ta' Ħal Għaxaq liema raba bl-ambjenti tagħha hija mqabbla bi qbiela ta' Euro 770 fis-sena pagabbli kull 25 ta' Frar. Jilmentaw illi l-intimati ilhom ma jħallsu kera mill-25 ta’ Frar 2008 kif ukoll li reċentement saru jafu li intimati ħallew lill uliedhom Clayton u Melvin aħwa Galea jibnu ambjenti fl-art in kwistjoni biex b' hekk bil-bini li sar rrenda art agrikola f’fondi fi djar abitabbli li qed jgħixu fihom Clayton u Melvyn Galea, tant li huma rregistrati bħala votanti fir-razzett li huma semmew ta' Kusinu limiti ta' Ħas Saptan, skond ir-Reġistru Elettorali ta' April 2013, u dana b' abbuż u mingħajr il-permess tagħhom u/jew tal-Awtorita' ta' Ippjanar. Jikkontendu li dan il-bini jġib bdil fid-destinazzjoni tal-fond, li minn għaqla saret residenza fejn oltré li ġiet mibnija dar mghammra b'kollox, nbnew diversi garaxxijiet, stalel u għamajjar oħra, kif ukoll jirrekalhom danni u sar ad insaputa u mingħajr il-kunsens tagħhom. Jippremettu inoltré li a tenur ta' artikolu 1554 tal-Kap. 16, l-kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa bħala missier tajjeb tal-familja u għall-użu miftiehem fil-kuntratt: in-nuqqas jittraduċi ruħu fil-ħall tal kuntratt. Di più, a tenur ta’ l-artikolu 1559 tal-Kap. 16 il-kerrej huwa obbligat li jrodd lura il-ħaġa fl-istat li rċeviha, kif ukoll, a tenur ta' artikolu 1564 tal-Kap. 16, huwa vjetat illi jagħmel tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens tas-sidien. B’ referenza għall-ġurisprudenza in materia saħqu li kerrej gabilott ma jistax jittrasforma r-raba f’residenza

mingħajr ma jikkomprometti l-ekwilibrium tar-rapport bejnu u tas-sid lokatur - l-addizijonijiet jew alterazzjonijiet ma jridux ikunu tibdiliet radikali u ta' gravita apprezzabbli u proporzjonata u ma jiridux jipprokuraw danni lis-sid. Talbu għalhekk lill-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba':

'jordna r-ripresa ta' l-art ta' cirka 2810 metri kwadri magħrufa bħala Ta' Bur il-Gallerijia fil-limiti ta' Ġal Għaxaq liema raba' bl-ambjenti tagħha hija mqabbla lill-intimati u dan fi żmien qasir u perentorju u dan wara li l-intimat jieħu l-kumpens xieraq 'si et quantenus' kif stabbilit minn dan il-Bord u taħt dawk il-provvedimenti u ordnijiet ta' dan il-Bord.'

2. Permezz ta' tweġiba[1] preżentata fl-24 ta' Diċembru 2013, l-intimati wieġbu:

'Illi, preliminarjament, l-inkompetenza ta' dana l-Bord, stante li l-fond mertu ta' din l-azzjoni ma huwiex prinċipalment mikri għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u għal skopijiet li għandhom x' jaqsmu ma' agrikoltura a tenur tal-Kap 199 tal Liġijiet ta' Malta kif jirriżulta ampjament mill-ftehim ta' lokazzjoni hawn anness (Dok A);

Illi ukoll mingħajr preġudizzju għas-suespost l-inkompetenza ta' dana l-Bord stante li r-rikorrenti ma huwiex jibbaża t-talba tiegħu fuq waħda mir-raġunijiet enunċjati fl-artikolu 4.2 tal-Kap 199 iżda fuq id-dispost ġeneriku tal-Kap 16 u għalhekk tali jaqa' fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji u mhux Bord imwaqqaf in forza ta' liġi speċjali sabiex jiddeċiedi rikors esklussivament fuq raġunijiet indikati fl-artikolu msemmi;

Illi għalkemm dato non concesso (u ghal-kompletezza peress li ma jidhirx li din hi waħda mir-raġunijiet li fuqha qed tiġi bbażata it-talba għar-ripresa) ir-rikorrenti jgħidu li ilha ma titħallas kera mil-ħamsa u għoxrin (25) ta' Frar elfejn u tmienja (2008). Jigi ribadit illi, r-rikorrenti kien tħallas tlettax-il elf Euro (€13,000) f'Gunju elfejn u tnax (2012) fuq konvenju ghax-xiri ta' l-art mertu ta' din l-azzjoni u peress illi l-kuntratt finali ma seħħx il-kontendenti kienu ftehmu li dan l-ammont jkun ħlas bil-quddiem ta' kera nonostante li fil-konvenju msemmi jingħad li dan għadda bħala kapparra (Dok B);

Illi fil-mertu u mingħajr pregudizzju għas-suespost, l-intimati ma kkostruew l-ebda binja fis-sit lokat u l-bini li hemm kien presenti meta giet iffirmata l-iskrittura fuq imsemmija. Di piu ma huwiex minnu ili Clayton u Melvin Galea jabitaw f' xi fond fis-sit mertu ta' din l-azzjoni iżda f'fond biswit propjeta' tal-Gvern ta' Malta kif ser jirriżulta ampjament fit-trattazzjoni tal-kawża jekk ikun il-każ.'

3. Permezz ta' sentenza datata 16 ta' Mejju 2018, il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' iddeċieda kif ġej:

*'**Jiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u*

---

[1] Fol. 20.

__Jilqa__ it-talbiet attriċi, u għalhekk

__Jordna__ lill-intimati sabiex, fi żmien tlett xhur mill-lum, jivvakaw l-għalqa magħrufa bħala ta' Bur il-Gallarija fil-limiti ta' Ħal Għaxaq, kif ahjar deskritta fir-rapport tal-Membri Tekniċi, u jawtorizzaw lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess ta l-istess għalqa wara t-trapass tal-perjodu ta' tlett xhur stipulat hawn fuq.

Spejjez tal-proċeduri odjerni ikunu a kariku ta' l-intimati'

4. Illi minn din is-sentenza appellaw l-intimati konjuġi Galea. L-aggravji tagħhom huma s-segwenti:

    i. applikazzjoni skorretta tal-liġi;
    ii. apprezzament żbaljat tal-provi; u
    iii. kontradizzjoni bejn il-motivazzjoni tas-sentenza u l-parti deċiżiva.

5. L-appellati wieġbu li d-deċiżjoni appellata hija ġusta u timmerita konferma.

__Konsiderazzjoni.__

6. L-ewwel aggravju hu dwar dik il-parti tas-sentenza tal-Bord fejn iddikjara għandu l-kompetenza sabiex jiddeċiedi l-kawża. L-appellanti jsostnu li l-Bord applika l-liġi b'mod żbaljat in kwantu huwa l-użu li jkun qiegħed jagħmel il-lokatur tal-ħaġa lilu mikrija u l-iskop li għaliha tkun inkriet dik il-ħaġa li tiddetermina l-kompetenza u mhux għal x'hiex tista' potenzjalment tintuża l-istess raba'. Jgħidu li filwaqt li jista' jkun li meta r-rikorrenti appellati krewlhom l-ambjent in kwistjoni fin-1995 din kienet għall-użu agrikolu, fl-2005 saret kirja ġdida fejn ġie espressament pattwit li '*kull skrittura anteċedenti bejn il-partijiet in konnessjoni mal-lokazzjoni tal-fond imsemmi hija għal kollox terminata u din l-iskrittura biss għandha tirregola r-relazzjonijiet ġuridiċi bejn il-partijiet.'* Jikkontendu li l-iskop tal-kirja li saret fl-2005 kien għat-trobbija taż-żwiemel, stalla u *paddock* hekk kif jirriżulta mix-xhieda ta' Thomas Cauchi. Inoltré jirreferu għall-kundizzjonijiet tal-kera numru 7, 8 u 11 minn fejn jirriżulta li fl-art mertu ta' din il-kawża kien hemm diversi binjiet u ambjenti jissakkru u li kien hemm id-dawl u l-ilma. Apparti dan, ir-rikorrenti stess ivvaluta l-art *de quo* tal-kejl ta' ċirka tomnejn fis-somma ta' €260,000 liema somma kienet tkun eċċessiva kieku l-art kienet sempliċement waħda agrikola.

7. Da parti tiegħu l-Bord qal:

'Jirrizulta mill-provi prodotti, u partikolarment l-iskrittura datata 25 ta' Frar 2005, illi l-kirja li r-rikorrenti issa qed jittentaw illi jitterminaw hija wahda ta' "ghalqa u l-ambjenti msejjha "Ta' Bur il-Gallarija" fil-limiti ta' Hal Ghaxaq tal-kejl ta' cirka tomnejn u nofs" u ghalhekk dina kienet raba illi kienet qieghda tigi mqabbla lill-intimati.

Jirrizulta wkoll mir-rapport tal-Membri Teknici, illi l-fond "tikkonsisti f'zewg ghelieqi distinti, ftit imtarrgin minn xulxin, li llum huma maqsuma f'sitt bicciet izghar".

Jirrizulta, ghalhekk, illi ma ghandu jkun hemm ebda dubju illi l-art meritu tal-kawza odjerna, kienet raba illi setghet tintuza ghal skopijiet agrikoli, liema art, izda, ir-rikorrenti stess ikkoncedew li tista tintuza wkoll ghall-skopijiet ta' kacca, liema uzu, madanakollu, ma jimpedix l-uzu agrikolu tar-raba jew parti minnha, kif del resto kkonstatat mill-Membri Teknici stess.

Ghaldaqstant, stante illi l-art in kwistjoni kienet raba illi setghet tintuza ghal skopijiet agrikoli, l-Bord odjern huwa kompetenti sabiex jisma l-kaz odjern, a differenza ta' dak allegat mill-intimati.

...

Jirriżulta illi l-intimati kkontendew ukoll illi l-Bord huwa inkompetenti sabiex jiddeċiedi l-każ stante illi r-rikors promotur huwa msejjes fuq prinċipji u artikoli tal-Liġi kif stabbiliti fil-Kodiċi Ċivili.

Jirriżulta illi, għalkemm fir-rikors promotur ma ssirx referenza diretta għall-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta u għad-drittijiet illi jgawdi r-rikorrent abbażi ta' tali Liġi, huwa ċar, mid-dettam tar-rikors promotur, illi l-azzjoni intentata quddiem il-Bord hija bbażata fuq dak stabbilit fl-Artikolu 4 (2) (e) u l-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199, u għaldaqstant, l-Bord huwa kompetenti sabiex jisma u jiddeċiedi tali kawża.'

8. Jibda biex jingħad li ma jidhirx li japplikaw id-disposizzjonijiet li rrefera għalihom il-Bord li jinsabu fil-Kap. 199. Il-każ jitratta dwar lokazzjoni li saret fil-25 ta' Frar, 2005. Skont klawżola 2 tal-kuntratt il-perjodu tal-kirja kien ta' għaxar (10) snin, l-ewwel disa' (9) snin *di fermo* u l-aħħar sena *di rispetto*. Il-kawża kienet preżentata fis-17 ta' Ottubru, 2013. Data li fiha l-kirja kienet għadha fiż-żmien oriġinali. Kap. 199 japplika fejn hemm tiġdid ta' kirja, li m'huwiex il-każ li kellu quddiemu l-Bord. Tant hu hekk li t-titlu stess ta' dik il-liġi hu, *"Att dwar* ***it-Tigdid*** *ta' Kiri ta' Raba'"* (Kap. 199). Il-qorti żżid li tifhem li l-artikolu 1525(2) tal-Kodiċi Ċivili qiegħed jirreferi għall-każijiet fejn il-kirja tkun diga' qegħda fil-perjodu ta' rilokazzjoni, u mhux fejn il-kirja għadha fil-perjodu oriġinali.

9. Ovvjament jekk il-kirja hi ta' raba', il-Bord jidher li xorta għandu kompetenza bis-saħħa tal-proviso tal-artikolu 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.

10. Fir-realta' jekk il-kirja m'hijiex waħda agrikola, mal-eghluq tal-ghaxar (10) snin il-kirja spiċċat[2] u l-inkwilin m'għandux jedd ta' tiġdid tal-kirja bis-saħħa tal-liġi. Bir-raġunament tal-appellant jiġi li m'għandux protezzjoni tal-liġi hekk kif għalqu l-għaxar (10) snin.

11. Mill-atti jirriżulta illi permezz ta' skrittura datata 25 ta' Frar 2005, il-partijiet ftehmu kif ġej:

> *'Il-partijiet jaqblu u jiftehmu illi s-sidien qed jagħtu b'titolu ta' lokazzjoni lill-inkwilin li jaċċetta* ***l-għalqa u l-ambjenti*** *msejjħa "Ta' Bur il-Gallarija" fil-limiti ta' Ħal-Għaxaq tal-kejl ta' ċirka tomnejn u nofs taħt dawn il-pattijiet u kundizzjonijiet:*
>
> 1. *Versu l-kera ta' Lm10,000 (għaxart elef lira) fis-sena, pero qed jiġi konċess mis-sidien illi għall-ewwel tlitt snin tal-kirja l-kera għandha tkun ta' Lm350 (mitejn u ħamsin lira) fis-sena li għandha tiżdied kull tlitt snin 15% (ħmistax fil-mija) fuq il-kera korrenti, u dan għal żewġ tiġdidied ta' tlitt snin il-waħda.*
>
> 2. *Illi l-kirja hija għal perjodu ta' għaxar snin. L-ewwel disa' snin di fermo u l-aħħar sena di rispetto, b' dan illi l-inkwilin jista' jittermina l-lokazzjoni meta u x'hin irid, basta jagħti preavviż ta' tlitt xhur bil-miktub lis-sidien.*
>
> 3. *Il-kera titħallas bis-sitt xhur bil-quddiem.*
>
> 4. *L-inkwilin ma jistax jissulloka, jitrasferixxi u / jew jassenja l-kirja fuq terzi persuni, mingħajr il-kunsens bil-miktub tas-sidien.*
>
> 5. *L-inkwilin jista' juża l-****għalqa għal skopijiet ta' kaċċa u nsib****, liema dritt għandu jipprevali fuq dak ta' l-inkwilin.*
>
> 6. *L-inkwilin irid iżomm l-****għalqa*** *fi stat ta' manutenzjoni tajba, kif inhi llum, u hekk jirritornaha fi tmiem il-kirja.*
>
> 7. *Illi l-miljoramenti li jsiru fil-fond jaċċedu għal fond fi tmiem il-kirja favur is-sidien mingħajr obbligu tas-sidien li jħallsu kwalsiasi kumpens lil inkwilin għal tali miljoramenti.*
>
> 8. *Il-ħlas tal-meters tad-dawl u l-ilma, u l-konsum tal-istess huma a kariku tal-inkwilin.*

[2] L-għaxar (10) snin għalqu fil-25 ta' Frar, 2015 peress li skont klawżola 9 il-kirja bdiet tgħodd mill-25 ta' Frar, 2005.

> 9. *Il-kirja għandha tibda tgħodd mil-lum.*
>
> 10. *Illi għandu jingħad illi kull skrittura antecedenti bejn il-partijiet in konnessjoni mal-lokazzjoni tal-**fond** imsemmi hija għal kollox terminata u din l-iskrittura biss għandha tirregola r-relazzjonijiet ġuridiċi bejn il-partijiet, biex b'hekk saret novazzjoni tal-obligazzjoni a tenur ta' din l-iskrittura.*
>
> 11. *F'nuqqas ta' ħlas ta' xi pagament ratejali puntwali mill-kera dovuta, il-lokazzjoni hija ipso iure terminata u l-inkwilin huwa obbligat biex jirritorna ċ-ċwievet tal-fond imsemmi u jiżgombra minnufih. L-inkwilin minn issa qed jawtorizza lis-sidien biex jieħdu pussess lura tal-**art** f'din l-eventwalità u huma awtorizzati biex ibiddlu s-**serratura tal-kanċell, kif ukoll tal-ambjenti ta' ġewwa l-fond**, liema bdil ta' serratura u ċwievet ma tistgħax tikkostitwixxi spoll f'għajnejn il-liġi, gia la darba hija konsentita bejn il-partijiet.*
>
> 12. *Is-sidien jirriżervaw id-dritt li jispezzjonaw il-**fond** f' ħinijiet xierqa u deċenti tul il-kors tal-kirja.*
>
> 13. *Għal kwalsiasi ħaġa oħra, il-partijiet jirrimettu ruħhom għal-liġi.*[3]

12. Minn qari tal-iskrittura l-qorti hi tal-fehma li sidien il-kera ma krewx l-għalqa biex l-inkwilin jużaha għal liema skop ried. Tant hu hekk li permezz ta' klawżola 5 tawh jedd li jużaha għall-kaċċa u/jew insib. Kieku l-intenzjoni kienet li jagħmel kwalsiasi użu li jrid minnha, ma kienx hemm ħtieġa għall-klawżola 5.

13. Filwaqt li l-appellanti jikkontendu li l-iskop tal-kirja li saret fl-2005 kien għat-trobbija taż-żwiemel, stalla u *paddock,* l-appellati wieġbu li l-art in kwistjoni kienet raba' li nkriet għall-koltivazzjoni ta' frott u ħxejjex.

14. **Thomas Cauchi** xehed li '*l-bini kollu li sar hemmhekk jiena nikkontendi li sar wara li ġie ffirmat il-ftehim ta' Frar 2005.*[4] L-imsemmi bini ġie mmarkat permezz ta' vleġġa fuq id-dokumenti 'TC2' a fol. 34. Ikompli jisħaq:

> '***l-intenzjoni tal-kirja qatt ma kienet biex eventwalment l-għalqa ssir residenza, kif jidher illi ġara.***
>
> *Jiena nikkontendi illi madwar il-gun post hu kien ġa bena ftit, u allura d-dawl u l-ilma kien għal dik iż-żona fejn hu kien bena ftit. Fit-2005 ħadd ma kien joqgħod hemm. Il-gun post kien irranġaha biex imur hemm hekk bħala passatemp. Ma kienx joqgħod fil-gun post. Hu jgħix x'imkien ieħor, Ħal*

---
[3] Enfażi tal-Qorti.
[4] Fol. 31.

*Għaxaq. Qatt ma kien joqgħod xi ħadd fil-gun post. Ngħid li ħafna bdiewa jużaw l-area bħala passatemp****, allura nassumi illi anke hu kien juza l-post bħala passatemp għalih ukoll. Ma jidhirlix illi fit-2005 meta jiena krejtlu l-post kien hemm xi żwiemel****. Jiena nobbliga ruħi li nipperżenta r-ritratti, dment illi nsibhom, li kont ħadt jiena dak iż-żmien qabel ma sar il-ftehim tat-2005.*

Meta ssir referenza għall-kelma "fond"' fil-klawsola numru 11 tal-ftehim tas-sena 2005 il-"fond" huwa l-għalqa peress illi l-għalqa kienet kollha mdawwra bil-ħajt u kien hemm kanċell illi trid taċċedi għal tali għalqa.

Jiena ngħid illi meta ssir referenza għal fond fi klawsola numru 11 qed nagħmel referenza għall-għalqa.

...

Jiena qed ngħid illi meta kont qed nagħmel referenza għal fond ngħid illi hemm hekk kien għamel pont kbir u l-pont kien intiż għall-kaċċa; u jiena kaċċatur u nifhem f'dan il-kamp; u hu għamel is-siġar ukoll.'[5]

15. Fl-udjenza tat-28 ta' Mejju 2014 l-istess Thomas Cauchi kompla jixhed illi:

' *...* ***jiena fit-2005 meta krejt l-art kont krejtielu bħala għalqa b'iżvilupp li kien hemm mad-dawra****, imma l-gunpost ma kinitx parti mill-kirja għax hija mikrija mill-Gvern.*

Meta jiena krejtlu l-art Clayton u Melvin Galea kienu joqgħodu Ħal Għaxaq ... issa qed jiġu reġistrati jgħixu "Ta Kusinu" limiti ta' Ħas Sabtan.

Dan naturalment marru jgħixu hemm hekk wara li bnew biżżejjed kmamar u ambjenti sabiex ikunu jistgħu jgħixu hemm. Aħna qatt ma tajna permess sabiex jibni kwalsiasi ħaġa ġo dan il-post. Jekk għandux permessi tal-MEPA jew le ngħid li ma nafx, iżda ma naħsibx li għandu permessi. Mit-2005 sallum jiena qatt ma dħalt fil-post. Anzi jiena ngħid illi mit-2005 jiena kont mort biss meta mort fuq il-post għax rajt illi kien hemm xi żvilupp.

Apparti l-bini ngħid illi kien hemm ukoll żwiemel u stallel fil-post. Jiena ngħid li fl-2005 meta krejthom il-post kien hemm pond waħda; huma mbgħad qabdu u kabbru l-ponds u għamlu diversi ponds. Jiena skoprejt dan kollu f' Settembru 2011 u l-pond kienet ġa hemm u ma nbidlitx. Kien il-bini ta' madwar li nbidel.'[6]

16. Fit-22 ta' Ġunju 2016, ir-rikorrent Thomas Cauchi, mistoqsi in kontro-eżami għalfejn fl-2005 kien għolla l-kera minn għaxar liri għal mitejn u ħamsin liri Maltin, wieġeb:

---

[5] Fol. 31 – 32.
[6] Fol. 38.

'Għaliex? Għax kont skoprejt illi għamel il-bini.[7]

...

Kien diġa għamel l-affarijiet, ħafna affarijiet mingħajr premess tagħna.

...

Dr Patrick Valentino:
Jiġifieri inti meta krejthielu fit-2005, sewwa? krejthielu biex irabbi ż-żwiemel fiha għax kellu stalla u paddok, għalhekk żidtlu. Trid twieġeb iva jew le.

Xhud:
Iva*.*

...

Ma nafx kienx hemm xi stalla*. L-objection tiegħi kienet illi għamel żvilupp mingħajr permess tiegħi.*

...

Jiena qed ngħid illi jekk niftakar sew li hemm għamel xi żvilupp; imma issa ***jekk kinetx stalla jew garaxx ...***

... jien ma semmejtx żwiemel jien*.*

...

Dr Patrick Valentino:
Issa meta għamiltu l-kirja fit-2005, għaliex kien hemm l-iżvilupp l-art ma kinetx tinħadem, hux hekk? Ma kienx jaħdimha, kien irabbi ż-żwiemel fiha.

Xhud:
Kien hemm parti maħduma, mela le? Kien hemm parti maħduma.

Dr Patrick Valentino:
Kemm kien hemm imma maħduma? Biċċa żgħira?

Xhud:
Il-parti t-tajba; għax hemm il-blat; hemm parti bil-blat*. It-turretta ma fadal xejn minnha għax żviluppa minn ġewwa u ma fadal xejn mit-torretta.*[8][9]

17. L-intimat **Galea** xehed[10] illi fl-1995, meta inizjalment inkrietlu l-art in kwistjoni, din kienet fi stat ta' abbandun tant li n-nies kienu jarmu l-iskart

---

[7] Fol. 99.
[8] Fol. 98 – 108.
[9] Enfażi tal-Qorti.
[10] Fol. 109 – 127.

fiha. Jgħid li dak iż-żmien inkrietlu għall-kaċċa u kien naddafha, tella' l-ħitan madwarha u '***bdejt nikkoltivaha***'.[11] Żied li fil-bidu ma kienx hemm bini u mbagħad bena kamra metru u nofs b'metru u nofs. Qal ukoll li kien xtara *pony* lit-tifel u bnielu stalla tal-injam iżda ż-żiemel beda jiekol l-injam u għalhekk bena stalla tal-ġebel.[12] Sostna li ma bena xejn aktar.[13] Kienu l-imsemmija kamra u stalla li r-rikorrent sab fl-2005. Xehed illi meta fl-2005 ir-rikorrent ilmenta miegħu minħabba dan l-iżvilupp, '*għedtlu "l-vaska, ħamrija ma kien hemm,* ***għedtlu biex nagħmel naqra għalqa sura ta' nies biex <u>naħdimha</u> għax il-mutur inti u taħrat jibda jaħbat mal-blat*** *...'* [14]. Jgħid ukoll li l-*gunpost* konfinanti mal-istess raba' li hija proprjetà tal-Gvern, kienet tinkera minn ċertu Żeppi '*Flusu*', li mbagħad marad. Għalhekk mar id-Dipartiment tal-Artijiet sabiex jikriha minfloku u '*għedtlu ismagħni, għedtlu jien għandi biċċa għalqa li qiegħda bil-kera għandi, għedtlu u* ***<u>naħdem l-għalqa</u>***.'[15] Jgħid ukoll li l-iżvilupp fil-parti tal-*gunpost* sar minn dan Żeppi '*Flusu*'.

18. Mill-atti jirriżulta għalhekk illi:

- fl-1995, meta l-appellant oriġinarjament kera l-art in kwistjoni, beda jużaha għall-agrikoltura;

- fl-1999, l-art kienet għadha koltivata. Tant hu hekk li l-perit Ludovico Micallef xehed li meta fl-1999 żar il-fond in kwistjoni, kienet tintuża għall-agrikoltura.[16] L-appellant stess qal li meta kien mar id-Dipartiment tal-Artijiet sabiex jikri l-*gunpost* li tmiss mal-istess art, huwa kien informa lid-Dipartiment tal-Artijiet li huwa kien jaħdem l-għalqa in kwistjoni tant illi kien ingħata *right of first refusal.* Fil-fatt, l-art tal-Gvern li tmiss magħha, ossija l-*gunpost,* ingħatat lilu fis-7 ta' Settembru 1999 għall skop ta' agrikoltura;[17]

- Jidher li din l-art baqgħet tintuża għall-istess skop fl-2005. Dan in kwantu l-appellant stess xehed illi meta fl-**<u>2005</u>** ir-rikorrent ilmenta miegħu dwar l-iżvilupp li kien sar, '*għedtlu "l-vaska, ħamrija ma kien hemm,* ***għidtlu biex nagħmel naqra għalqa sura ta' nies biex <u>naħdimha</u> għax il-mutur inti u taħrat jibda jaħbat mal-blat***

[11] Fol. 111.
[12] Fol. 114.
[13] Fol. 118.
[14] Fol. 114.
[15] Fol. 115.
[16] Fol. 156.
[17] Fol. 61.

….'[18] Hu stess xehed li sa dak iż-żmien kien bena kamra waħda sabiex fiha jżomm l-għodda.

19. **Isegwi, fuq ammissjoni tal-appellant stess, li fl-2005 huwa kien qal lir-rikorrent li l-iżvilupp li kien għamel fuq l-art in kwistjoni kien sabiex ikun jista' jaħdimha**.

20. Dwar l-allegazzjoni li l-art inkriet speċifikament għat-trobbija taż-żwiemel, dan ma jirriżultax mill-iskrittura ta' lokazzjoni.

21. L-appellanti jsostnu wkoll li l-iżvilupp li kien sar sal-2005 kien jeskludi attività agrikola'. Pero' dan hu kontradett minn dak stess li xehed l-appellant dwar x'kien hemm fl-art qabel sar il-ftehim tal-2005.

22. Hu minnu li l-appellant xehed li minn mindu ġiet iffirmata l-iskrittura tal-kirja sal-preżent ma sar assolutament l-ebda żvilupp ieħor ħlief *paddock* għaż-żiemel, ossija *enclosure* temporanja b'erbgħa pilastri u pajpijiet. L-appellati isostnu li fl-2005 meta nkriet l-art kien hemm biss żvilupp mad-dawra. Jgħidu li wara li ġiet iffirmata l-iskrittura tal-kera sar l-iżvilupp estensiv tant illi żnatura il-fond b' mod tali li minn wieħed agrikolu l-appellanti ġabuh wieħed residenzjali.

23. Skont il-Perit Rossignaud, li għamel aċċess fid-9 ta' Settembru 2014, l-art eskluż il-parti li hija okkupata mill-*pillbox* u l-kmamar ta' madwarha fihom kejl ta' 3,539 metri kwadru.[19] Skont ir-relazzjoni,[20] b'riferenza għall-*aerial photo* Dok ER 1:[21]

- il-porzjon '**A**' tikkonsisti f' setaħ imdaqqas li għandu art lixxa tal-konkos li tinżel xi 30 metru b'wisa' tvarja bejn 10 metri u 15-il metru;
- il-porzjon '**B**': il-parti kulur roża mibnija fuq l-art mikrija mill-Gvern waqt li l-parti kulurita bl-isfar hu bini fuq l-art mikrija mingħand l-appellati;
- il-porzjon '**C**' hemm xi kmamar, tul totali ta' 20 metru; reċint imdawwar bil-*fencing* għall-kelb tal-għassa; tlett ikmamar oħra tal-ġebel bis-saqaf tal-konkos li jintużaw bħala stores u fejn jinżamm żiemel; żewġ reċinti bl-art imbattma fejn hemm żewġ żwiemel; għalqa mdaqqsa li fiha hemm numru ta' siġar maturi fosthom taż-żebbuġ liema għalqa ma

[18] Fol. 114.
[19] Fol. 91.
[20] Fol. 49 *et seq*.
[21] Fol. 60.

tinħadimx u fiha hemm kamra żgħira, borġ ġebel tal-kantun, u guva bl-għasafar;

- il-porzjon '**D**' tikkonsisti f' għalqa oħra mhix miżrugħa;
- il-porzjon '**E**' hija għalqa fejn jinżammu xi tiġieġ u tjur u kamra baxxa tal-injam.
- il-porzjon '**F**' hemm vaska artifiċjali ta' qies sostanzjali mdawwra b' siġar kbar fosthom taż-żebbuġ.

24. Il-perit Rossignaud ikkonkluda li saru diversi żviluppi mill-intimat, inkluż binja mdaqqsa li qed tintuża għall-abitazzjoni, stalel, art tal-konkos u vaska kbira, liema żvilupp mhuwiex kopert bil-permessi tal-MEPA. Madanakollu **in eskussjoni kkonferma li l-parti abitabbli hija kollha mibnija fuq il-parti indikata bl-ittra 'B' u mmarkata bir-roża fuq l-*aerial photo* ppreżentat mar-rapport, ċjoe' l-art li l-appellanti jikru mingħand il-Gvern**.[22] Fir-relazzjoni tiegħu, il-perit Rossignaud jgħid li l-parti li ġiet mibnija fuq art tal-atturi madwar il-*pillbox* mikrija mill-Gvern tikkonsisti fis-segwenti:

> *'Din il-parti hija aċċessibbli permezz ta' bieb ta' garaxx li jinsab kif iddur mal-binja fuq il-lemin tas-**setaħ** bl-art tal-konkos ... Dan il-**garage** ... li hu tawwali u daqxejn fit-tond, jista' jieħu fih erba karozzi, u għandu wkoll entratura oħra mit-triq ... Irrid inżid peró li parti minn dan il-garaxx qiegħed mibni fuq l-art tal-Gvern. Fuq il-lemin ta' dan il-garaxx hemm żewġt ikmamar li jservu bħala '**workshop'** u '**store'** ... li, bħall-garaxx huma 9 filati (2.4metri) għoljin u għandhom l-art tal-konkos, u soqfa tal-'prestressed concrete slabs' (planki). Fuq ix-xellug tal-istess garage hemm bieb tal-injam ... li jagħti għall-parti li nbniet madwar il-pillbox u li tidher li għandu użu residenzjali ... F' dik il-parti li tidher li hi mibnija fuq l-art tal-atturi, hemm **kuritur** ... u **soġġorn** ... li għandhom twieqi kbar għall-fuq il-ġnien. Fil-kuritur hemm ukoll 'toilet' żgħir li jista' jkun parti mill-pillbox. Minn dan is-soġġorn hemm bieb għal dik il-parti li kienet tifforma l-'pillbox'.'*[23]

25. Altru milli l-appellanti bnew biss kamra metru u nofs b'metru u nofs fejn iżommu l-għodda u stalla tal-ġebel. Jekk wieħed iqabbel l-*aerial photo* tal-art fl-2004 (fol. 40) mal-*aerial photo* a fol. 60, huwa evidendi li dik il-parti tal-iżvilupp immarkata bl-isfar f' '**Dok ER1**' ma kinitx hemm fl-2004.

26. L-appellanti jistriehu fuq ix-xhieda tal-perit Ludovico Micallef. L-imsemmi perit xehed[24] iżda li kien mar fuq il-post **biss** fl-1999 biex jagħmel *compliance certificate* bl-iskop li l-intimat ikun jista' jdaħħal id-dawl fil-*gunpost.* **Ikkonferma li dak iż-żmien il-post kien jintuża għall-**

[22] Fol. 92.
[23] Fol. 52.
[24] Fol. 145 – 163.

agrikoltura.[25] Sussegwentement, fis-sena 2006 id-*draughtsmen* tiegħu kienu marru fuq is-sit sabiex iħejju l-pjanti u fl-2007 ġiet sottomessa applikazzjoni mal-MEPA għal *sanctioning* tal-bini li kien hemm għall-finijiet ta' agri-turiżmu iżda din l-applikazzjoni ġiet eventwalment irtirata. Huwa jgħid biss li fl-1999 kien hemm żewġ mħażen jew kmamar taż-żwiemel mibnija madwar il-*pillbox* u kuritur mal-*gunpost.* Ikkonferma ukoll li ħlief parti mill-passaġġ, il-bini li deher fil-pjanta tal-applikazzjoni li saret fit-2006/2007 huwa l-bini kollu li jidher fl-*aerial photo* tal-2004. Iżda fl-ebda waqt ma kkonferma li sal-2005 l-estensjoni kollha tal-art indikata bl-isfar fil-pjanta eżebita mill-perit Rossignaud a fol. 60 kienet diġa sar. Anzi, ippreżenta l-istess *aerial photo* tal-2004[26] li ppreżentaw l-appellati, li juri li l-imsemmi żvilupp madwar il-*pillbox* fuq l-art tal-appellati ma kienx hemm dak iż-żmien.

27. Għaldaqstant l-argument tal-appellanti li fl-2005 l-art ma nkrietx prinċipalment għall-użu agrikolu, ma jreġix. Cirkostanzi oħra favur it-tezi tal-appellati hi li fil-konvenju tal-15 ta' Ġunju, 2012 jingħad *"Il-kompratur jobbliga ruħu li jħallas kull* ***qbiela*** *dovuta sad-data tal-kuntratt".*[27] Qbiela li normalment titħallas fil-każ ta' art agrikola.

28. L-appellanti jilmentaw ukoll li l-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-provi u li hemm kontradizzjoni bejn il-motivazzjoni tas-sentenza u l-parti deċiżiva.

29. Ibda biex jilmentaw mill-fatt li-Bord ċaħad it-tielet eċċezzjoni[28] tagħhom minkejja li l-appellati ma ġabu l-ebda prova li interpellawhom għall-ħlas kif tirrikjedi l-liġi. Il-konsiderazzjonijiet tal-Bord fir-rigward kienu s-segwenti:

> *'Jirrizulta illi wahda mid-difizi mqajjma mill-intimat hija illi ma kienx minnu illi huwa ma kienx hallas lir-rikorrenti il-kera dovuta fuq l-art, u dana peress illi huwa sahaq li l-intimat ftiehem mar-rikorrenti li s-somma ta' €13,000 li kienet inghaddiet bhala kapparra ghal konvenju illi eventwalment ma avverrax ruhu f'kuntratt kellha tinzamm mill-istess rikorrenti bhala pagament ghall-kirijiet lilhom dovuti.*

[25] Fol. 156.
[26] Fol. 164.
[27] Fol. 22.
[28] Taqra: *"Illi għalkemm data non concesso (u għall-kompletezza peress li ma jidhirx li din hi waħda mir-raġunijiet li fuqha qed tiġi bbażata t-talba għar-ripreża) ir-rikorrenti jgħidu li ilha ma tħallas kera mill-ħamsa u għxorin (25) ta' Frar elfejn u tmienja (2008). Jiġi ribadit illi, r-rikorrenti kien tħallas tlettax il-elf Euro (€13,000 f'Ġunju elfejn u tnax (2012) fuq konvenju għax-xiri tal-art meritu ta' din l-azzjoni u peress illi l-kuntratt finali ma seħħx il-kontendenti kienu ftehmu li dan l-ammont jkun ħlas bil-quddiem ta' kera nonostante li fil-konvenju msemmi jingħad li dan għadda bħala kappara (Dok. B)".*

Jirrizulta, illi ghalkemm r-rikorrenti ma kinux f'posizzjoni illi jikkontestaw il-veracita' o meno ta' tali asserzjoni, jirrizulta madanakollu illi ***ma ngiebet ebda prova li mis-sena 2008, data meta allegatament l-intimati waqfu jhallsu, sad-data tal-preżentata tal-kawza odjerna, ossija 2013, ir-rikorrenti b'xi mod interpellaw ufficjalment lill-intimati sabiex ihallsu dak minnhom dovut......***

Kien jispetta lir-rikorrenti sabiex jippruvaw illi huma talbu bil-miktub, għal żewġ skadensi separati, lill-intimati sabiex iħallsu dak minnhom dovut, u fin-nuqqas ta' tali interpellazzjoni, it-talba tagħhom għar-ripreża abbażi ta' nuqqas ta' ħlas ma jistax jiġi kkunsidrat favorevolment'.

30. Hu minnu li l-Bord ikkonkluda li *'it-talba għar-ripreża abbażi ta' nuqqas ta' ħlas ma jistax jiġi kkunsidrat favorevolment'.* Pero' b'daqshekk ma jfissirx li t-tielet eċċezzjoni tal-appellanti kellha tintlaqa' ġialadarba dik l-eċċezzjoni titratta l-ħlas tal-kappara fuq il-konvenju u li l-appellanti jsostnu li kellha tagħmel tajjeb għall-kera. Fatt li ma jirriżultax mill-konvenju. Li hu ċert hu li fuq il-kawżali dwar morożita fil-ħlas tal-kera, il-Bord ma tax raġun lill-appellati għaliex ikkonkluda li ma tawx prova li nterpellaw lill-appellanti u mhux għar-raġuni li taw l-appellanti fit-tielet eċċezzjoni. Għalhekk dak l-aggravju wkoll hu nfondat.

31. Permezz tal-aħħar aggravju tagħhom l-appellanti jilmentaw dwar dik il-parti tas-sentenza tal-Bord fejn sab li kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Jikkontendu li l-Bord straħ kważi esklussivament fuq ir-rapport peritali li naqsu jidentifikaw meta sar il-bini, ħlief għall-*paddock li l-esponenti stess stqarr li sar wara l-2008.* Jilmentaw ulterjorment li hemm diskrepanzi sostanzjali fil-kejl li jagħmluha impossibbli li jiġi identifikat fuq liema parti tal-art hemm bini, ossija jekk hux dik mikrija mill-appellati jew mill-Gvern. Jinsistu inoltré li l-Perit Ludovico Micallef ikkonferma li kull ma hemm mibni llum inbena qabel l-2004, fatt li ma ġiex eskluż mill-perit Rossignaud meta sarulu d-domandi in eskussjoni.

32. Din il-Qorti tqis illi:

- il-parti indikata bl-isfar fuq il-porzjon ta' art immarkata bl-isfar fuq il-pjanta eżebita mill-perit Rossignaud,[29] tidher li hi ferm aktar estensiva minn dak li jidher fir-ritratt tal-2004 u l-pjanta tal-2007 tal-perit Ludovico Micallef. Kien l-appellant stess li qal li qabel il-kuntratt tal-2005 il-bini li kien hemm kienet kamra u stalla.

- rigward id-daqs tal-*pillbox* tal-Gvern, l-appellati ressqu l-kuntratt li permezz tiegħu l-*aventi causa* tagħhom kienu għaddew l-istess lill-

[29] Dok ER1 a fol. 60.

Gvern ta' dak iż-żmien[30] minn fejn jirriżulta li l-porzjon art trasferita kienet tal-kejl ta' '*nine misure'* [31] li jammontaw għal 168.6 metri kwadri.[32] Din il-prova ma ġietx kontradetta. Ma hemmx diskrepanza kbira bejn dan il-kejl u dak indikat mill-perit li sima li l-art tal-Gvern hija tal-kejl ta' 176 metri kwadri. Se mai, din id-diskrepanza tiffavorixxi lill-appellanti. L-appellanti fl-ebda waqt ma ħarrku lill xi rappreżentant tal-Kummissarju tal-Artijiet biex jissostanzjaw it-teżi tagħhom;

- ir-reċint jew *paddock* għaż-żiemel jinsab fuq il-parti ta' Dok ER1 indikata bl-ittra 'C' u mhux il-parti indikata bl-ittra 'B'. Dik il-parti konsiderevoli mill-art oġġett tal-kawża. Mir-ritratti li hemm fl-atti hu evidenti li meta sar il-kuntratt fl-2005, din il-parti li f'Dok. ER1 hi markata bl-ittra 'C' kienet ghadha verġni. Dan eventwalment inbidel f'area għaż-żwiemel u ma jirriżultax li sar bil-kunsens ta' sid il-kera (ara wkoll ritratti a fol. 54-55 u għamel paragun bejn *aerial photos* a fol. 42 u 43).

- l-iżvilupp li sar m'huwiex kopert bil-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar;

33. Mir-ritratti li hemm fl-ajru hu evidenti li wara l-kuntratt tal-2005, f'xi żmien l-appellanti bdew jużaw parti sostanzjali mill-għalqa għat-trobbija taż-żwiemel u l-attivita' agrikola ħadet semmai posizzjoni sekondarja. Fil-fatt hemm parti mdaqqsa mill-għalqa li ġiet konvertit f'paddocks għaż-żwiemel. Prova li tirrizulta mill-*aerial photos* li hemm fl-atti. Dan ma jistax jitqies bħala miljoramenti, iżda tibdil li fih innifsu wassal għall-bdil tad-destinazzjoni tal-kirja.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

It-terminu għall-iżgumbrament li ffissa l-Bord jibda jiddekorri mil-lum.

Anthony Ellul.

---

[30] Dok TC1 a fol. 71.
[31] Fol. 73.
[32] Fol. 81.