Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 23/2019

Giovanna Borg (appellanti)

Vs

L-Awtorita tal-Artijiet (appellata)

12 ta' Novembru, 2019.

1. L-attriċi appellat minn sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Ammistrattiva tad-9 ta' Settembru, 2019 li biha ġie miċħud l-appell tagħha mid-deċiżjoni tal-konvenuta li caħdet it-talba tagħha sabiex tingħata permess, *'To replace the existing tegole tiles with timber like cladded panel at 42, Oriana, Triq Burmarrad, Burmarrad'*.

2. It-*tegole tiles* li l-attriċi trid tibdel huma dawk li jidhru fir-ritratti a fol. 7 u 8 tal-proċess.

3. Il-konvenuta ċaħdet l-applikazzjoni tal-attriċi għar-raġuni li: *"jmur kontra l-kundizzjonijiet tal-kirja"*. L-attriċi tikri mingħand il-Gvern l-art fejn hemm id-dar li tidher fl-imsemmija ritratti. Jidher li l-Awtorita' rraġunat li peress li l-kirja hi waħda agrikola u ma kellhiex *records* li ngħata permess sabiex tinbena d-dar li tidher fl-imsemmija ritratti, l-applikazzjoni kellha tkun miċħuda.

4. Bis-sentenza tad-9 ta' Settembru 2019, it-Tribunal ċaħad l-appell tal-attriċi wara li qies:-

   i. Il-kirja li kellha l-attriċi mingħand il-Gvern kienet kirja agrikola;
   ii. Kirja agrikola hi intiża sabiex tinħadem ir-raba' u fejn l-istrutturi li jkun hemm iridu jkunu konnessi mal-attivita' agrikola;

iii. Għalkemm hu minnu li fil-*file* tal-Awtorita' tal-Artijiet ma nstabux il-kondizzjonijiet tal-kirja li oriġinarjament ingħatat lir-raġel tal-attriċi (Leli Borg), minn kondizzjonijiet imposti fuq terzi li ġew rikonoxxuti *in solidum* ma' Leli Borg fir-rigward tal-istess *tenement*, waħda mill-kondizzjonjiet kienet li ma jibnux mingħajr permess bil-miktub tal-Kummissarju tal-Artijiet;

iv. Il-kerrej kien bena bini li eventwalment intuża bħala residenza, mingħajr il-permess tal-Kummissarju tal-Artijiet;

5. Fis-7 ta' Marzu, 2019 l-attriċi ippreżenta rikors tal-appell bl-aggravji jkunu:
   i. Apprezzament żbaljat tal-provi (ara paragrafu 6 tar-rikors tal-appell);
   ii. Applikazzjoni żbaljat tal-liġi (ara paragrafu 7 tar-rikors tal-appell);

6. Fit-22 ta' Ottubru, 2019 il-konvenuta wieġbet u tat ir-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċħud.

7. Wara li l-qorti qrat l-atti tosserva:-

i. Minn ittra datata 31 ta' Jannar, 1948 (fol. 41) li d-Direttur tal-Public Works bagħat lit-*Treasurer*, jirriżulta li fil-post in kwistjoni kien hemm *farm*. Fiha hemm riferenza għall-pjanta li kopja tagħha hemm a fol. 96 tal-proċess. Kliem li jagħti lill-qorti x'tifhem li kien hemm xi tip ta' bini fis-sit. Saħansitra f'ittra datata 22 ta' Jannar, 1956 (fol. 43) Salvu Borg talab lit-*Treasurer & Director of Contracts* permess sabiex isir, *"plastering and colour washing the FARMHOUSE which is in said portion, the repair of the wooden doors and windows, and painting......"*. Fl-ittra Borg iddeskriva lilu nnifsu bħala inkwilin. A fol. 45 hemm riċevuta maħruġa mit-Teżor għal £5.6.8 bħala kera fir-rigward tat-*tenement 346-2nd Portion of Farm Burmarrad*.

ii. M'hemmx provi ċari li d-dar fejn tgħix l-attriċi qegħda fl-istess posizzjoni fejn kien hemm l-imsemmi bini. Li f'*tenement* 346 kien hemm iktar minn bini wieħed hu wkoll evidenti mis-*site plan* a fol. 97. Pero' m'huwiex magħruf għal liema sena jirreferi dak id-dokument u mill-atti m'huwiex possibbli għal din il-qorti li tikkonkludi li d-dar inbniet fejn hemm il-bini li jidher fid-dokument a fol. 97.

iii. Mill-provi ma rriżultax id-data meta saret il-kirja oriġinali ta' *tenement* 346.

iv. B'ittra datata 18 ta' Settembru, 1972 (fol. 68) Leli Borg talab lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex il-kirja tinqaleb minn fuq missieru Salvatore Borg għal fuq ismu peress li missieru kien miet fl-14 ta' Awissu, 1971.

v. B'ittra datata 18 ta' Jannar, 1973 il-Kummissarju tal-Artijiet għarraf lil Leli Borg li kien qiegħed igħarrfu bħala l-inkwilin ***"fil-qbiela tar-raba' Tent. Nru. 346 it-tieni porzjon ta' Burmarrad, Minflok il-mejtin missierek u ommok Salvatore u Grezzja Borg, bl-istess kundizzjonijiet"*** (fol. 51). Il-konvenuta ppreżentat pjanta tas-sena 1948 li turi t-tenement 346.

vi. Fl-ebda stadju tal-proċeduri l-Awtorita tal-Artijiet ma tat prova x'kienu l-kondizzjonijiet tal-kirja favur Leli Borg.

vii. L-uniċi kondizzjonijiet li ġew preżentati kienu dwar kirja li bdiet fl-1 ta' Jannar, 1975 bejn il-Kummissarju tal-Art u membri tal-familja Galea (ara fol. 52). Il-kirja kienet ta' tlett (3) sigħan raba' ta' parti mit-tenement 346 u l-kuntratt iġib id-data tal-14 ta' Jannar, 1975. Mill-provi ma rriżultax liema parti minn tenement 346 kienet oġġett ta' dik il-kirja u x'wassal biex saret dik il-kirja lill-familja Galea. Fit-8 ta' Novembru, 1976 (fol. 90) kien iffirmat kuntratt ta' kirja identiku bejn l-istess partijiet.

viii. B'ittra datata 30 ta' Awissu, 1977 (fol. 94) il-Kummissarju tal-Artijiet għarraf lil Leli Borg li mill-1 ta' Jannar, 1975 *"... qabbel 'in solidum' mal-oħrajn bil-prezz ta' lira t-tomna, tomna mir-raba' tenement no. 346 tal-Basal, St. Paul's Bay, lill-Grezzju, Gużeppi, Gio Maria, Vittoria, Maria, u Doris aħwa Galea ta' 132, Burmarrad Road, St. Paul's Bay"*.

ix. B'ittra datata 27 ta' Diċembru, 2013 id-Dipartiment Proprjeta tal-Gvern bagħat igħarraf lil Leli Borg li l-applikazzjoni tiegħu sabiex tinxtara d-dar *".... ma tistax tiġi aċċettata, peress li din l-proprjeta tagħmel parti minn proprjeta li kienet mikrija għal skop agrikolu u minħabba f'hekk ma tistax tinbiegħ"*.

8. **L-ewwel aggravju** hu kritika għar-raġunament tat-Tribunal fir-rigward tal-meritu tal-kawża. Hu minnu li l-konvenuta baqgħet ma ppreżentatx il-kuntratt oriġinali tal-lokazzjoni. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li mhemmx kondizzjonijiet li jirregolaw il-kirja. Il-qorti ma taqbilx mar-raġunament tat-Tribunal li applika kundizzjonijiet li kienu f'kirja li Salvatore Borg, ibnu Leli Borg u l-attriċi ma kinux parti għaliha. Kundizzjonijiet li kienu fil-kuntratt li sar minn sid il-kera ma' membri tal-familja Galea u li mhemmx provi li Salvatore Borg kellu x'jaqsam miegħu.

9. Il-qorti hi tal-fehma li hemm biżżejjed provi li jindikaw li fl-art kien hemm *farmhouse*. L-ittra li Salvu Borg kiteb fit-2 ta' Jannar, 1956 ma tħallix dubju f'moħħ il-qorti.

10. Bil-kelma *farmhouse* il-qorti tifhem ukoll li l-bini kien jintuża bħala dar fejn igħix il-gabillott. Salvu Borg kien jikri porzjon art li l-kejl tagħha kien ftit iktar minn għaxart itmiem u l-ittra tat-2 ta' Jannar, 1956 hi fiha nnifisha prova li fuqha kien hemm *farmhouse*. F'dan ir-rigward il-qorti ma taqbilx mal-perit Scotto li xehed li ġewwa *farmhouse* ma jgħixux nies (ara fol. 76). Il-kelma *house* tagħti x'tifhem differenti minn dak li jsostni l-perit Scotto.

11. Il-fatt li fl-art mikrija jkun hemm *farmhouse* ma jfissirx li b'daqshekk il-kirja ma kinitx agrikola. F'dan il-każ hu evidenti li Salvu Borg kien bidwi li jaħdem ir-raba' li kien jikri mingħand il-Gvern. Il-fatt li f'dik l-art kien hemm *farmhouse* li kien juża bħala residenza ma jfissirx li l-kirja kienet ta' fond urban. Bidwi jikri raba' sabiex jaħdimha u dak hu l-iskop prinċipali tal-kirja. F'dan il-każ il-kirja kienet ta' ftit iktar minn għaxart itmiem raba' li tinħadem. Ir-razzett kien biss aċċessorju tar-raba'. Fatt li jidher li taċċetta wkoll l-attriċi tant li f'paragrafu 6.3.24 tar-rikors tal-appell qalet:

> *"Illi jiġi umilment sottomess li sempliċiment peress li fuq art ta' daqs sostanzjali jkun hemm parti żgħira ħafna, rokna, użata biex jgħix fiha l-gabillott, speċjalment fiż-żminijiet meta ngħatat il-kirja mhux biżżejjed biex jibdel il-karattru tal-kirja minn wieħed agrikolu għal wieħed residenzjali. Il-karattru tal-kirja u tal-art jibqa' determinat mill-użu prinċipali li jkun qed isir mill-art. F'dan il-każ, disgħin fil-mija tal-art jekk mhux iżjed għadha qed tintuża għat-tkabbir tal-uċuh u l-bini li hemm fuq l-art iservi biss bħala maħżen għall-inġenji u parti fejn igħix il-gabbillot. Bid-dovut rispett, it-Tribunal ma setax jasal għall-konklużjoni li l-***karattru agrikolu tal-proprjeta tbiddel b'xi mod***, iżjed u iżjed meta ma ġiex eżebit il-kuntratt oriġinali u ma hemm xejn x'jindika li l-gabillott ma setax igħix fil-binja li kienet tifforma parti mill-art in kwistjoni sa mill-bidunett tal-kirja".*

12. Pero' għall-qorti mhemmx provi b'saħħithom li d-dar li tidher fir-ritratti a fol. 8 u 9 tal-proċess hi l-*farmhouse* li tissemma fid-dokumenti li hemm fl-atti, tgħid x'tgħid l-attriċi. Miż-żewġ ritratti wieħed faċilment jikkonkludi li d-dar m'hijiex *farmhouse* antika. Qed jingħad antika għaliex l-ittra ta' Salvu Borg inkitbet fl-1956 meta allura probabbilment f'parti mill-art kien hemm *farmhouse* mibnija. Din il-materja setgħet faċilment tiġi riżolta minn kull wieħed mill-partijiet billi jippreżenta *orthophotos* li għandha l-Awtorita' tal-Ippjanar, u li jmorru lura għas-snin erbgħin. Il-prova li d-dar Oriana hi l-*farmhouse* li kiteb dwarha Salvu Borg kellha ssir mill-attriċi. Id-dehra tad-dar li tidher fir-ritratti msemmija tagħti lill-qorti x'tifhem li d-dar inbniet snin wara l-1956.

13. Kif diġa' ntqal, m'hemmx prova:-

    i. Meta inbena l-bini li jidher fis-*site plan a fol*. 97. Skont il-perit Stefan Scotto, dak id-dokument hu, *"... l-iżjed riċenti li din probabbli kienet saret min-naħa ta' mbagħad meta kienet saret il-Lands jiġifieri pjanta updated għax*

ovvjament il-pjanta l-antika qed nitkellmu prattikament żmien il-gwerra jiġifieri illi l-affarijiet ikunu nbidlu sewwa".

ii. Meta nbniet id-dar 'Oriana', Triq Burmarrad, Burmarrad.

iii. Jekk id-dar 'Oriana' hijiex mibnija fl-istess post fejn qabel kien hemm il-bini. Prova li kellha ssir mill-attriċi.

14. Il-fatt jibqa' li skont ittra datata 2 ta' Jannar, 1956 Salvu Borg talab permess sabiex:

> *"Most humbly request, for the plastering and colour washing the farmhouse, which is in said portion, the repair of the wooden doors, and windows, and painting, as also the building the pieces of falling rubble walls".*

15. Salvu Borg (il-Mellieħi) kien missier Leli Borg. Meta l-kirja dahret f'isem Leli Borg, il-Kummissarju tal-Art infurmah li kienet qegħda ddur f'ismu **bl-istess kondizzjonijiet** (ara ittra datata 18 ta' Jannar, 1973 a fol. 51). Il-permess li fl-1956 Salvu Borg talab sabiex jagħmel manutenzjoni fil-*farmhouse* hi fiha nnifisha prova b'saħħitha li sabiex tinbena d-dar kellu jintalab permess, kemm jekk id-dar nbniet flok il-*farmhouse* u kemm jekk inbniet fuq parti tal-art fejn ma kienx hemm bini. Hu veru li ma ġiex preżentat kuntratt tal-kirja li kellu Salvu Borg. Pero l-qorti ma taqbilx mal-attriċi illi għaldaqstant, *"…. setgħu biss isiru konġetturi dwar x'setgħu kienu jew ma kinux il-kondizzjonijiet tal-kirja oriġinali, liema konġetturi, pero, ma jistgħu qatt jissodisfaw il-grad tal-prova li trid il-liġi"*. Il-permess li talab Salvu Borg fl-ittri tal-1956 u tal-1957 jagħu lill-qorti x'tifhem li waħda mill-kondizzjonijiet tal-kirja kienet li l-inkwilin ikollu jitlob il-permess ta' sid il-kera sabiex isiru xogħlijiet fl-art.

16. L-oneru tal-prova li sid il-kera ta l-permess sabiex tinbena d-dar 'Oriana', li għall-qorti m'hijiex il-*farmhouse* li Salvu Borg kiteb dwarha fl-1956, kellha ssir mill-attriċi. Prova li ma saritx.

17. Fiċ-ċirkostanzi, il-konvenuta ma tistax tiġi mġiegħla tilqa' l-applikazzjoni tal-attriċi meta mhemmx prova li tat il-kunsens tagħha sabiex tinbena d-dar 'Oriana'. Wara kollox it-*tegole* ġodda li trid tagħmel l-attriċi, għalkemm xogħol *de minimis*, jifforma parti mill-istess dar.

18. L-attriċi għamlet ukoll riferenza għall-affidavit li kienet għamlet fis-7 ta' Novembru, 2018 fejn qalet li, *"Dan l-aħħar ġejt infurmata illi l-qbiela kienet qed tirreferi biss fuq ir-raba' anness mal-fond 'Oriana', u ma tinkludix l-bini magħruf bl-isem 'Oriana' (bil-garaxxijiet) u lanqas ma tinkludi r-razzett li jġib in-numru 125, Triq Burmarrad"*. Għall-qorti dak l-affidavit hu rrilevanti, għaliex mill-provi rriżulta bla dubju li d-dar inbniet fuq art li hi mikrija lill-attriċi. Hu evidenti li min dak iż-żmien kien tal-parir fejn inbniet id-dar mhijiex kompriża fil-kirja, kien żbaljat.

19. **Fit-tieni aggravju** l-attriċi tilmenta li d-deċiżjoni tal-konvenuta kienet nulla għaliex ma kinitx motivata kif suppost. Ilment li tressaq fl-appell li sar quddiem it-Tribunal li fis-sentenza ma laqgħux. Fl-avviż li bagħatet l-Awtorita lill-attriċi infurmatha biss li l-applikazzjoni għall-permess ta' *No Objection in Principle* sabiex jinbidlu t-*tegole* tmur *"kontra l-kundizzjonijiet tal-kirja"* mingħajr ma ddikjarat liema kienu l-kundizzjonijiet. Il-qorti tifhem l-ilment tal-attriċi, fis-sens li ma kinitx taf x'kundizzjonijiet tal-kirja kienet qegħda tirreferi għalihom il-konvenuta. Fil-fatt kien biss bit-tweġiba tal-Awtorita' li ppreżentat fit-28 ta' Marzu, 2019 (fol. 12) li hemm spjegat b'mod ċar għalfejn l-applikazzjoni tal-attriċi kienet miċħuda:

> *"9. Illi rigward l-aggravji fil-mertu l-esponenti tagħmel referenza għall-Application Report hawn anness u mmarkat Dok. A fejn fil-Konklużjonijiet hemm imniżżel is-segwenti 'Min 8 by Perit Scotto – The application is for alterations to an existing residence in an agricultural lease. No records of permission for the residence have been traced. Red 79 in file L932/72 is of relevance"*.

20. Hu għalhekk evidenti li r-raġunament tal-konvenuta kien fis-sens li l-kirja kienet agrikola u fuq l-art inbniet dar mingħajr permess ta' sid il-kera. Għaldaqstant, il-konvenuta rraġunat li l-attriċi ma kellhiex tingħata permess li tibdel it-*tegole tiles* li hemm mal-faċċata tad-dar u fit-terrazzin fil-ġemb tad-dar li nbniet mingħajr ma ntalab il-permess ta' sid il-kera.

21. Pero waqt is-smiegħ tal-kawża quddiem it-Tribunal, l-attriċi ngħatat l-opportunita' kollha li tressaq il-provi kollha sabiex tirribatti dak li qegħda ssostni l-Awtorita'. Għalhekk l-ilment tal-attriċi li d-deċiżjoni tal-Awtorita hi nulla għaliex m'hijiex motivata u għalhekk ma kinitx tippermettilha li tikkontesta d-deċiżjoni tal-Bord, hi mingħajr bażi. Qabel bdew jinstemgħu l-provi quddiem it-Tribunal, il-konvenuta spjegat b'mod ċar id-deċiżjoni u għalhekk kienet taf x'inhi r-raġuni għalfejn l-applikazzjoni kienet miċħuda. Għalhekk kellha kull opportunita' li tressaq provi sabiex tikkontradiċi dak li qegħda ssostni l-konvenuta. Dan apparti li t-Tribunal ikkunsidra u ddeċieda dwar il-meritu wara li qies l-argumenti kollha taż-żewġ partijiet.

22. Għaldaqstant, it-tieni aggravju hu miċħud ukoll.

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

Anthony Ellul.