BORD DWAR IL-KONTROLL TAL-KIRI TA' RABA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 6/2009/1

Villa Fermaux Limited (C 23337) u Dernise Farm Limited (C 25798)

vs

Carmelo u Mary konjugi Schembri

Illum, 22 ta' Frar, 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"Illi permezz ta' kuntratt ippublikat minn Nutar Dottor Bartolomeo Micallef fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Lulju tas-sena elfejn u tlieta (2003) (hawn anness u mmarkat bhala Dok A), il-kumpaniji esponenti xtraw fil-kwoti msemmija fl-istess kuntratt porzjoni divisa ta' art tal-kejl superficjali ta' circa sebghin (70), tomna, elwivalenti ghal tmienja u sebghin elf, sitt mija u sebgha u tmenin

metri kwadri (78,687 m.k.), jew kejl verjuri, li tinsab go Misrah Strejnu, limiti taz-Zejtun, konfinanti mit-Tramuntana ma’ Misrah Strejnu, mill-Lvant u minn Nofsinhar in parti ma' sqaq u in parti ma’ gid tal-familja Vella ‘Ta’ Rangu’, accessibbli minn Triq San Leonardu u minn sqaq li jizbokka fl-istess triq delineata bl-ahdar fuq il-pjanta annessa u mmarkata bhala Dokument B.

Illi parti minn din l-ghalqa u precisament dik ikkulurita bil-blu fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dokument B, tinsab f’idejn l-intimati b’titolu ta’ qbiela, liema qbiela hija ta’ disa’ euro u tnejn u tletin centezmu (€9.32) gja’ erba’ liri Maltin (Lm4) fis-sena pagabbli kull sena b’lura fil-hmistax (15) t’ Awwissu, prossima skadenza ghalhekk hmistax (15) t’ Awwissu tas-sena elfejn u disgha (2009).

a) Illi matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-ghalqa thalliet ma tinhadimx ghal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skond il-kalendarju; u

b) Matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-intimati, naqsu milli jsewwu u jzommu fi stat tajjeb il-hitan tar-raba’ u abitwalment naqsu li jharsu kondizzjonijiet ohra tal-kirja.

Illi di piu l-esponenti jehtiegu r-raba’ sabiex jigi wzat minnhom ghal skopijiet agrikoli ghal perjodu ta’ mhux anqas minn erba’ snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni.

Ghaldaqstant, il-kumpaniji esponenti jitolbu bir-rispett kollu sabiex dan il-Bord joghgbu:

1. Jawtorizzhom jirriprendu pussess tar-raba' kollu fuq imsemmi u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat ghal dan l-iskop; u

2. Jillikwida kull kumpens li talvolta hu spettantii lill-intimati skond id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 4 tal-Kap 199.

Ra illi l-intimati preżentaw risposta fejn qalu hekk:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrihom.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrenti ilhom jippruvaw jaraw kif jaghmlu biex jizgumbraw l-esponenti flimkien ma' terzi persuni f'dawk l-akkwati minn meta kienu akkwistaw il-proprjeta' mis-sid precedenti taht kwalunkew forma ta skuza fejn dawn il-proceduri jistghu jitpoggew fil-keffa maghhom liema haga ser tigi ippruvata fil-mori tal-kaz.

3. Illi minghajr preguddizju ghas-suespost it-talbiet ghar-ragunijiet ta' zgumbrament mhux biss m'humiex veri imma jikkonfermaw ghal darb ohra li r-rikorrenti inizjaw dawn il-proceduri b'mod spekulattiv liema haga turi mhux biss in-nuqqas ta' konsistenza u kredibilita taghhom imma qed isir minn kollox ghas-skoppijiet kummercjali biex jirriprendu lura r-raba' akkost ta' kollox.

Salv risposta ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjetajiet rikorrenti tat-03 ta' Marzu 2015.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tad-09 ta' Gunju 2015.

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-17 ta' Novembru 2017.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjetajiet rikorrenti tal-31 ta' Lulju 2018.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tad-29 t'Ottubru 2018.

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet fis-seduta tat-30 ta' Ottubru 2018.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

F'din il-kawza s-**socjetajiet rikorrenti jippremmettu** illi matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa mertu tal-kawza (a) tħalliet ma tinħadimx għal mill-inqas tnax-il xahar konsekuttivi skond il-kalendarju, u matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, (b) l-intimati naqsu milli jsewwu u jżommu fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba' u abitwalment naqsu li jħarsu l-kondizzjonijiet l-oħra tal-kirja u (c) huma għandhom bżonn ir-raba' għal skopijiet agrikoli. Konsegwentament huma **jitolbu** illi jkunu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-fond.

L-intimati eccepew illi (a) it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, (b) ir-rikorrenti ilhom jippruvaw jiżgumbraw lill-intimati u (c) ir-rikorrenti inizzjaw dawn il-proċeduri għal skopijiet kummerċjali.

Provi

Illi **r-rikorrenti xehdu** (a folio 26 tal-proċess)

(a) illi l-intimati bnew strutturi illegali fuq ir-raba' mqabbla lilhom, liema raba' ma nħadmitx għal aktar minn tnax-il xahar konsekuttiv skont il-kalendarju stante li fl-aħħar snin intużat prinċipalment għad-delizju tal-kaċċa u nsib, u mhux skopijiet agrikoli. Tħallew ukoll ħitan tas-sejjieħ imġarrfa u stat ta' abbandun u żdingar. Ir-rikorrenti ippreżentaw ritratti meħuda mir-rikorrenti fit-18 t' Awissu 2007.

(b) Illi ma kienx hemm permess sabiex isiru kostruzzjonijiet ta' strutturi fuq l-art mertu tal-kawża (kif jirriżulta mix-xhieda ta' Philip Sammut, a folio 35 tal-proċess).

Illi fis-seduta tal-15 ta' Ġunju 2009 (a folio 53 tal-proċess), dan il-Bord ħatar **periti tekniċi** biex jassistuh. Illi l-Periti Tekniċi maħtura minn dan il-Bord irrelataw hekk dwar l-istrutturi (a folio 74 tal-proċess) *minn dak li ġie ikkonstatat u ikkunsidrat hawn fuq, l-esponenti jikkonkludu li, barra mill-kamra tal-bidu nett, kull ma sar, sar mis-67 'l hawn, u, peress li l-Intimati ma pproduċew ebda Dokument waqt l-Aċċess, li bih huma setgħu juru li l-bini li sar kien kopert b'xi permessi rikjesti, tali bini et mhux kopert mill-permessi rikjesti li għandhom jiġu maħruġa*

mill-Awtoritajiet Kompetenti, anzi jħossu li huwa doveruż di parti tagħhom li jirrilevaw illi s-satellite dish antenna, anke jekk skonnettjat, xorta jirrikjedi il-permess tal-MEPA, ħalli jkun jista' jingħadd bħala li huwa installat regolarment.

Roderick Schembri, a folio 104 tal-proċess, xehed li missieru l-intimat, li miet fil-mori tal-kawża, kien jieħu ħsieb ir-raba' in kwistjoni full-time. Illi huwa jaħdem l-għalqa fuq bażi *part time.* Xehed illi ma nbidel xejn fuq l-art in kwistjoni minn meta din l-art inxtrat mir-rikorrenti mingħand is-sidien preċedenti.

Roderick Schembri, a folio 109 tal-proċess, reġa xehed illi huwa u missieru qatt ma kellhom problemi mas-sidien preċedenti għar-rikorrenti. Ippreżenta sentenza tal-Qorti tal-Appell (a folio 111 tal-proċess, dok. RS1)

Il-Perit Edgar Caruana Montalto, a fol 124 tal-proċess għamel rapport fuq talba tas-soċjeta' rikorrenti u għamel paragun tal-bini li kien hemm fl-1957 mal-bini li hemm illum, biex jiġi stabbilit meta nbnew il-binjiet. Huwa ġabar l-informazzjoni minn *aerial photo*s mill-MEPA. Ir-rapport tiegħu qiegħed a folio 125 A.

Punti saljenti kif jirriżultaw min-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti ippreżentaw ir-rikors tagħhom fuq erba' kawżali li huma (i) li l-intimati naqsu milli jsewwu u jżommu fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba' mertu tal-kawża; (ii) illi l-intimati bnew fuq l-istess raba' strutturi illegali b'mod li kisru l-kondizzjonijiet tal-kirja; (iii) illi l-intimati ħallew ir-raba' mikri lilhom jaqa' fi stat ta' abbandun u żdingar; u (iv) illi l-intimati qed jużaw l-istes raba' għall-iskop prinċipali tal-kaċċa u

tal-insib. Illi b'sentenza tas-17 ta' Novembru 2017, il-Qorti tal-Appell ċaħdet il-kawżali proposta mir-rikorrenti dwar il-bdil fid-destinazzjoni tal-kirja u bagħtet l-atti lura quddiem dan il-Bord sabiex jiddeċiedi dwar il-bqija tal-kawżali.

B'hekk Il-kawżali li fuqhom irid jiddeċiedi dan il-Bord huma s-segwenti (i) li l-intimati naqsu milli jsewwu u jżommu fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba mertu tal-kawża; Il-kawżali (ii) illi l-intimati bnew fuq l-istess raba' strutturi illegali b'mod li kisru l-kondizzjonijiet tal-kirja; Fir-rigward, ir-rikorrenti jissottomettu illi ma hemmx permess mill-awtoritajiet sabiex isiru strutturi fuq din l-għalqa u l-kawżali (iii) illi l-intimati ħallew ir-raba' mikri lilhom jaqa' fi stat ta' abbandun u żdingar.

Illi huwa l-obbligu tal-kerrej li jagħmel użu mill-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, u illi l-intimati naqsu gravament fl-obbligu tagħhom li jagħmlu użu mir-raba' mikri lilhom bħala bonus pater familias, u li l-istrutturi li saru mill-intimati saru mingħajr il-kunsens tas-sidien, u għalhekk bi ksur tal-kondizzjoni tal-kirja. Jissottomettu illi s-sidien rikorrenti, jew l-awturi fit-titolu tagħhom, qatt ma taw il-kunsens tagħhom li jsiru dawn l-istrutturi. Jgħidu ukoll li l-istrutturi huma illegali għaliex mhux koperti mill-permess.

Illi l-liġi tipprojbixxi t-twettiq ta' alterazzjonijiet fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens tas-sid, a tenur tal-artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili. Jgħidu li bl-istrutturi li għamlu l-intimati ġabu l-fond fi stat ta' illegalita' li jista jesponi lir-rikorrenti għall-proċeduri penali mill-awtoritajiet kompetenti.

Illi l-intimati kienu obbligati li jieħdu ħsieb ir-raba' u jżommuha fi stat tajjeb u mhux żdingata fi stat ta' abbandun, u li jagħmlu alterazzjonijiet strutturali mingħajr il-kunsens tas-sid.

Punti saljenti kif jirriżultaw min-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati

Illi fir-rikors promotur ir-rikorrenti jgħidu li huma għandhom bżonn ir-raba' għal skopijiet agrikoli. L-intimati jgħidu illi dan mhux minnu u illi r-rikorrenti xtraw din l-art mertu tal-kawża mhux bl-intenzjoni li jaħdmuha iżda bl-intenzjoni li jinnegozzjawha, stante li huma negozjanti u spekolaturi tal-proprjeta'.

Illi l-intimati ilhom snin jokkupaw l-art, u dan minn ħafna snin qabel ma saru s-sidien ir-rikorrenti. Illi r-rikorrenti kienu jafu f'liema stat qiegħda fih ir-raba' qabel ma xtrawha.

Jgħidu li r-rikorrenti ma ġabu ebda prova li għandhom bżonn ir-raba' għal skop agrikolu, jew illi huma reġistrati bħala bdiewa, jew li qatt kienu involuti fir-raba'. B'hekk jgħidu li mhux minnu dak li jgħidu r-rikorrenti li għandhom bżonn ir-raba' għal skopijiet agrikoli.

Jirreferu għall-kunċett ta' 'hardship' u jgħidu illi jekk huma jiġu żgumbrati, il-'hardship' tal-intimati jkun ferm akbar minn dak tar-rikorrenti.

Illi r-raba' ilha għand il-konvenuti għal snin kbar, is-sidien preċedenti qatt ma ħadu passi għal żgumbrament tal-intimati, u li dan il-fatt huwa prova ta' akkwixxjenza tas-sidien preċedenti.

Jissottomettu illi l-istat tal-ħajt tas-sejjieħ kif jidher fuq S1, a folio 29 tal-proċess, mhux imputabbli lilhom u jgħidu li l-anglu fejn ittieħed ir-ritratt hu mir-raba' li kienet imqabbla lil terzi.

Jgħidu li l-art mertu tal-kawża mhijiex fi stat ta' żdingar iżda l-intimati sempliċiment iżommu fiha affarijiet li ssib normalment f'egħlieqi.

Jiċħdu li r-raba' qiegħda tinżamm fi stat malandat u abbandunat. Jgħidu li r-ritratti ittieħdu fis-sajf fejn jikber il-ħaxix ħażin għaliex ir-raba' ma tkunx tista tinħadem. Jgħidu li fix-xogħol tar-raba' dejjem ikun hemm tiswijiet li jkunu jeħtieġu li jsiru

Illi huma kontinwament jaraw x'jagħmlu biex itejbu l-użu tar-raba'.

Dwar l-istrutturi li jitkellmu dwarhom ir-rikorrenti, l-intimati jgħidu illi l-istrutturi qegħdi f'dik il-parti tar-raba li ma tinħadimx, illi hawn si tratta minn strutturi li mhumiex riċenti. Illi l-ħsara saret fi żmien il-gwerra - u ċioe' fi żmien fejn il-permessi ma kienux meħtieġa - u li l-intimati għamlu xi tiswijiet huma, liema tiswijiet huma benefikati favur is-sid.

Illi l-prinċipju tal-bonus pater familias qiegħed jiġi onorat minnhom.

Punti saljenti kif jirriżultaw mit-trattazzjoni orali tal-intimat

Illi l-provi fil-kawża ta' rikors 5/2009 Villa Fremaux Ltd et vs Joseph Cassar et mhumiex applikabbli għal din il-kawża, u dan minkejja li ġie stabbilit illi dawn iż-żewġ kawżi għandhom jimxu flimkien. Jgħidu li r-ritratti esebiti japplikaw għal dik il-kawża ta' Joseph Cassar u mhux għal din preżenti.

Illi r-rikorrenti huma spekolaturi u negozjanti, u mhumiex bdiewa.

Illi mhux prinċipju assoluta illi alterazzjonijiet jeħtieġu l-kunsens tas-sid.

Punti saljenti kif jirriżultaw mit-trattazzjoni orali tar-rikorrenti

Illi hemm kondizzjonijiet tal-kirja li l-inkwilin huwa obbligat li josserva. Waħda minn dawn il-kondizzjonijiet hija li l-inkwilin jikkonserva l-oġġett mikri sabiex meta tagħlaq il-kirja jagħtih lura fi stat tajjeb.

Il-gabilotti ma jistgħux ibiddlu l-wiċċ tar-raba'. Jgħidu li l-inkwilin kiser kondizzjoni tal-kera Illi qatt ma seta kien hemm akwijixenza għaliex hawn si tratta minn fatt illeċitu.

Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord

Mir-rikors promotur, jirriżulta lil dan il-Bord illi ir-rikorrenti qed jitolbu lil dan il-Bord jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-għalqa indikata fir-rikors għab-bażi ta' dawn il-kawżali, u ċioe' (i) l-artikolu 4 (2) (d) tal-Kapitolu 199 li jistipula li matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju; u (ii) l-artikolu 4 (2) (f) tal-Kapitolu 199 li jistipula 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; u (iii) l-artikolu 4 (2) (a) jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment għal perijodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni.

Illi dan il-Bord, diversament ippresedut, diġa iddeċieda dwar it-tieni parti tas-subartikolu 4 (2) (f) u ċioe jekk l-intimati naqsu milli jħarsu xi kondizzjoni tal-kirja. Dak il-Bord kien iddeċieda illi l-art mikrija ma

kienetx qiegħda tintuża għall-iskop oriġalment intiż. Illi sar appell minn dik is-sentenza tal-Bord mill-intimati u l-Qorti tal-Appell laqgħet l-appell u ċaħdet it-talba tar-rikorrenti in kwantu din għandha x'taqsam mal-ilment li l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-kirja. Il-Qorti tal-Appell qalet hekk f'paragrafu 21. *Mis-sentenza hu evidenti li d-deċiżjoni tal-Bord hi bażata fuq il-konklużjoni li mill-provi rriżulta li l-inkwilin, "utilizża l-art għal skopijiet oħra li ma humiex dawk agrikoli, u dana billi bnew dar residenzjali ġewwa l-art kif ukoll utilizżaw partijiet oħra għal skopijiet rekreattivi". Il-Bord ikkonkluda li l-inkwilin kien b'hekk kiser il-kondizzjonjiet tal-kirja (artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199). …..* 25. *Il-qorti hi tal-fehma li mill-provi li tressqu ma jistax jiġi konkluż li f'dan il-każ sidien il-kera taw prova li l-użu primarju li qed isir mir-raba' hu dak ta' kaċċa u bħala villeġġatura f'dik il-parti fejn inbnew xi kmamar, filwaqt li l-iskop agrikolu ġie ridott għal minimu.*

B'hekk dan il-Bord jifdallu quddiemu illum tliet kawżali, l-ewwel kawżali illi l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-inqas tnax-il xahar konsekuttivi - subartikolu 4 (2) (d); il-kawżali l-oħra hija illi matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, ma żammx fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba (l-<u>ewwel parti</u> <u>tas-subartikolu 4 (2) (f)</u>); u l-kawżali li r-rikorrenti jeħtieġu r-raba' għal skopijiet agrikoli għalihom - subartikolu 4 (2) (a). Kif intqal, il-kawżali li l-intimat naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja ġiet miċħuda mill-Qorti tal-Appell.

Illi jingħad ukoll illi din il-kawża ġiet ittrattata ma' żewġ kawżi oħrajn li jirrigwardaw partijiet differenti mill-istess territorju (rikors 5/2009 Villa Fremaux Ltd et vs Joseph Cassar et, u rikors 4/2009 Villa Fremaux Ltd et vs Lorenzo Desira et) Rikors 4/2009 ġiet transatta.

Illi dan il-Bord jibda billi jittratta **l-ewwel kawżali** u ċioe' illi l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-inqas tnax-il xahar konsekuttivi. Kif

intqal, din hija bbażata fuq l-artikolu 4(2)(d) tal-Kap. 199 li jistipula li s-sid ikun intitolat jirriprendi l-pussess tar-raba tiegħu jekk jipprova illi: "matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skond il-kalendarju". Bħala prova ta' din l-allegazjoni, r-rikorrenti ppreżentaw sett ritratti (a folio 29 tal-proċess) li juri li r-raba' in kwistjoni, almenu f'partijiet minnha kienet għamlet xi żmien żdingata. Dawn ir-ritratti ttieħdu f'Awwissu, proprju fl-aqwa tas-sajf. Alex Mercieca xehed (a folio 28 tal-proċess) illi f'April 2008, is-sitwazzjoni kienet għadha l-istess. Minn naħa l-oħra Roderick Schembri xehed (a folio 104 tal-proċess) li missieru l-intimat, li miet fil-mori tal-kawża, kien jieħu ħsieb ir-raba' in kwistjoni 'full-time'. Illi huwa jaħdem l-għalqa fuq bażi 'part time'. Xehed illi ma nbidel xejn fuq l-art in kwistjoni minn meta din l-art inxtrat mir-rikorrenti mingħand is-sidien preċedenti.

Lil dan il-Bord ma jirriżultalux illi r-rikorrenti irnexxielhom jippruvaw sodisfaċentement illi l-intimati ħallew l-art żdingata għall-perijodu rikjest mil-liġi, u li ħallew ir-raba' mqabbla mhux maħduma għall-perijodu ta' tnax-il xahar konsekuttivi fl-aħħar sentejn ta' qabel id-data tat-terminazzjoni. Sa fejn għalhekk it-talba għar-ripreża hija bbażata fuq din ir-raġuni, ma tistax tirnexxi.

Sejra tiġi ittrattata issa **t-tieni kawżali** u ċio'e li l-intimati naqsu milli jsewwu u jżommu fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba mertu tal-kawża; dok. S1.

It-tieni raġuni li r-rikorrenti qed iġibu għat-terminazzjoni tal-kirja hija l-allegazzjoni dwar il-ħsara fir-raba' u l-ħitan tas-sejjieħ. Illi kawżali simili għal din quddiem il-Bord fil-kawża odjerna kienet ittrattata fid-dettal mill-**QORTI TA' L-APPELL (Inferjuri) f'sentenza tal-15 ta' Gunju, 2011 Appell Civili - Ghawdex Numru. 1/2004/1 Salvina mart**

Angelo Mercieca et vs Margaret xebba Attard, fejn ġie ritenut hekk minn dik il-Qorti: - *Illi dwar l-ewwel aggravju din il-Qorti thoss li l-appellant ghandu ragun ghaliex huwa obbligu tal-inkwilin tar-raba' li jinqeda bil-haga mikrija u jahdem ir-raba' bhala missier tajjeb tal-familja skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1554 u 1555 tal-Kap. 16 u ma ghandux jinqeda bl-istess b'mod li jgib hsara lil sid tal-kera u ghall punt partikolari mertu tal-pendenza odjerna jirrizulta li dan l-obbligu jinkludu dak li jzomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-hitan tar-raba' ghax il-ligi hija konxja mill-importanza taghhom ghall-preservazzjoni tal-hamrija u bhala lqugh ghall-elementi. "Timponi ghal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima ta' l-evizzjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu". Illi dan gie affermat fis-setenza "Vivien armla tal-Markiz Anthony Cassar Desain et vs Carmel Vella" (Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' (AE) – 2 ta' Ottubru 2008) ikkonfermata fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) (PS) fil-15 ta' Lulju 2009) fejn inghad ukoll li:- "Il-Bord japprezza li l-estensjoni tal-hitan tas-sejjiegh li hemm m'hijiex zghira u l-fatt li r-raba' hija mtarrga jista' jwassal biex ikun hemm bzonn ta' iktar xoghol minhabba l-ilma tax-xita, pero' din m'hijiex xi skuzanti ghall-obbligu li ghandu l-kerrej. Il-hsara li saret lanqas ma tista' tigi li ghandu f'idejh proprjeta' ta' haddiehor u ghandu d-dmir li jiehu hsiebha bhal kieku kienet tieghu.....Il-Bord m'ghandux dubju li kemm ilha fis-sehh din il-kirja, il-kerrej ma zamx il-hitan tar-raba' fi stat tajjeb u t-traskuragini tieghu waslet biex il-hsara li hi lampanti fis-sens li rrileataw il-membri teknici tal-Bord il-parti kbira tagghom huma llum imgarrfin. Hsara li certament ma tistax tigi kwalifikata ta' importanza zghira....". Illi dwar dan fl-istess sentenza din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:- "Issa ma jistax ikun negat illi fost l-obbligi generali imposti mill-Kodici Civili fuq l-affitwarju hu kompriz, anke bhala konsegwenza naturali tat-tehid in lokazzjoni tar-raba', l-obbligu li jikkostitudixxi kif jixraq il-haga mikrija, ossija, filkaz ta' raba', li jaghmel dik l-attivita' necessarja*

ghall-ahjar manutenzjoni tar-raba', sew redditzja bid-debita kultivazzjoni, sew fl-istruttura shiha taghha, kompriz l-integrita' tal-hitan li jiccorkondawha;" … fuq l-iskorta tas-sentenzi fuq citati u dik fl-ismijiet "Carmela Aquilina vs Teresa Magro" (25 ta' Gunju 1996); "Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele" (A.C. – 3 ta' Novembru 2004); u Francis Borg et vs Carmen Agius et" (B.R. (GG) – 19 ta' Mejju 2010) fejn gie affermat li huwa obbligu ta' l-inkwilin li jiehu hsieb il-hitan tar-raba', din il-Qorti thoss li l-ewwel aggravju huwa ben fondat, u gie wkoll ippruvat li l-intimata zammet l-istat tal-hitan tar-raba' fi stat verament hazin u ghalhekk hemm bazi sabiex it-talba tar-rikorrenti tigi milqugha a bazi kawzali (a) fir-rikors promotorju skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 4 (2) (f) tal-Kap. 199,

Illi lil dan il-Bord jirriżultalu illi l-intimati ma osservawx l-obbligu tagħhom li jinqdew bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja (skont l-artikolu 1554 u 1555 tal-Kap. 16) għaliex huma ma żammewx fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-ħajt tas-sejjieħ li huwa importanti għall-agrikoltura. Mis-suċitata sentenza jirriżulta illi dan in-nuqqas iġib is-sanzjoni massima ta' l-evizzjoni sabiex tkun żgurata l-osservanza ta' dan l-obbligu.

Bla dubju, il-manutenzjoni tal-ħitan tas-sejjieħ huwa obbligu li ghandu l-kerrej. Minn ritratt S 1, fol 29, jirriżulta illi l-intimat ma żammx fi stat tajjeb il-ħajt tas-sejjieħ tar-raba' mikrija lilu.

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jeżamina issa biex jikkonsidra t-tielet kawzali u cioe' **t-talba ghar-ripresa tal-pussess tar-raba' fuq il-bzonn personali ta' sid il-kera** u jekk ir-rikorrenti ippruvawx illi huma jeħtieġu r-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnhom personalment jew minn xi membru tal-familja għal perijodu ta' mhux

anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni.

Is-subparagrafu 2 (a) tal-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 jipprovdi li l-Bord jilqa' t-talba tas-sid għar-ripreża tal-fond rurali jekk dan jipprova illi "jehtieg ir-raba' biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment …" Imbagħad il-proviso jgħid illi "mhux raguni bizzejjed biex jigi milqugh ir-rikors ta' sid il-kera, jekk il-kerrej jipprova li r-raba' in kwestjoni jkun fonti importanti tal-ghixien tieghu u tal-familja tieghu u jekk il-Bord ikun sodisfatt li l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh."

Kif ġie deċiż fis-sentenza **tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) tal-24 ta' Settembru, 2014 Appell Civili Numru. 11/2006/2 Saviour Xuereb et vs Francesca Saveria Pulis et** "(a) *Il-Bord kellu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba kien jehtiegu biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja. Din il-prova kellha ssir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera; "(b) Il-kerrej kellu mbaghad jipprova li r-raba in kwistjoni kien fonti importanti ta' l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu; "(c) Jekk dan l-element jigi sodisfacentement ippruvat mill-kerrej, il-Bord kellu jikkonduci l-ezami komparattiv li l-ligi tesigi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh.*

Jibda biex jinghad li f'din il-kawza l-Bord ghandu quddiemu bhala rikorrenti zewg kumpaniji u ghalhekk bhala persuni guridici minghajr personalita fizika u tangibbli ma jistghux jaqghu taht il-kappa ta' bzonn mehtieg "*personalment jew minn xi membru tal-familja*" kif tirrikjedi l-ligi u ghalhekk fuq dan il-binarju t-talba tas-socjetajiet rikorrenti diga' tfalli.

Fil-mertu dan il-Bord josserva illi r-rikorrenti ma għandhomx pjanijiet konkreti u ċari għal xhiex jeħtieġu r-raba' u għal liema skopijiet agrikoli ser juzaw din ir-raba'. Illi lil dan il-Bord jirriżultalu ukoll illi r-rikorrenti mhumiex gabilotti, u fil-fatt mill-fatti probatorji ghandu jirriżulta illi huma qatt ma ħadmu fir-raba'. Dan il-fattur iġiegħel lil dan il-Bord jiddubita kif is-sidien ser jaħdmu l-art għal skopijiet agrikoli meta huma lanqas biss irregistrati bhala "farmers" u m'ghandhomx l-esperjenza mehtiega fix-xoghol tar-raba'. Għalhekk dak ir-rekwiżit meħtieġ mill-liġi għar-ripreża tal-fond, u ċioe' illi s-sidien sejrin jużaw ir-raba' għal skopijiet agrikoli mhux sodisfatt. Dan il-Bord jinsab sodisfatt illi r-rikorrenti ma irnexxielhomx jippruvaw il-bżonn tagħhom illi jieħdu l-art lura għall-iskop agrikolu li huwa meħtieġ mill-liġi għar-ripreża tal-fond de quo.

Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) f'**Appell Civili Numru. 3/2001/2 Nicholas Jensen Testaferrata f' ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' ohtu l-imsiefra Irene Bache vs Emanuel Galea** irreteniet hekk *Prova din li kienet tinkombi fuq ir-rikorrenti li jaghmilha ghax kien hu li qed jallega. Prova din li riedet tkun kemm univoka u rigoruza biex il-kerrej ma jigix bla raguni destitwit mill-protezzjoni lilu akkordata mil-ligi specjali (Kapitolu 199).*

Konsegwentament din il-kawzali tas-socjetajiet rikorrenti ma tistax tirnexxi.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-bord qiegħed jilqa' t-talba tas-socjetajiet rikorrenti fuq kawżali waħda biss, u ċioe' illi l-intimati naqsu milli jżommu fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba, u konsegwentament qiegħed jilqa' t-talba tar-rikorrenti ghat-terminazzjoni tal-kirja tar-raba' de quo u ghall-fini ta' zgumbrament tal-intimati jiffissa terminu qasir u perentorju ta'

mitt (100) gurnata mid-data ta' din is-sentenza. Spejjez ta' din is-sentenza jinqasmu in kwantu ghal zewg terzi a karigu tas-socjetajiet rikorrenti u terz ghall-intimati.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur