MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum l-Erbgha, 24 ta' Ottubru 2018

Rikors Numru 13/2013

Emanuel Muscat (ID 537657M) u
John Cassar (ID 731352M)

vs

Carmelo Camilleri, Michael Camilleri, Nicholas Camilleri u Mary mart Alfred Rapinett

Il-Bord,

1. Premessi

1. Ra ir-rikors promotur ippresentat fid-29 ta' Ottubru 2013 fejn ir-rikorrenti talbu is-segwenti:

   Illi I-istanti huma sidien u proprjetarji, fi kwoti indaqs bejniethom, ta' l-ghalqa maghrufa "ta' Barranca" fil-limiti tas-Siggiewi tal-kejl ta' cirka 3167 metri kwadri

   Illi missieri -intimati, Emmanuel Camilleri kien il-gabillott ta' l-imsemmija ghalqa illi kienet tigi mqabbla lilu versu I-hlas ta' Lm3.37c (illum pari ghal €7.85c) pagabbli fil-15 ta' Awwissu ta' kull sena b'lura.

   Illi I-eredi tal-gabillot, illum defunt, huma I-intimati hekk kif attestat mit-testment ta' I-istess gabilott datat 10 ta' Settembru, 2007.

   Illi I-intimati mhux qed juzaw ir-raba' skond id-destinazzjoni taghha, wettqu zvilupp kontra l-ligi fuq I-istess art u injoraw li jonoraw l-obbligazzjonijiet taghhom fil-konfront tas-sidien hawn istanti, fosthom li jhallsu l-qbiela ghal diversi snin u dan hekk kif ser jigi ahjar definit fil-kors tal-proceduri.

Ili, ghalhekk, l-istanti qed iressqu l-prezenti kawza quddiem dan il-Bord in virtú ta' l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, l-istanti umilment jitolbu li dan il-Bord jogghbu jawtorizzahhom jirriprendu l-pussess battal ta' l-imsemmija ghalqa u ghaldaqstant jordna l-izgumbrament ta' I-intimati mill-imsemmija ghalqa fi zmien qasir u perentorju

BI-ispejjez tal-prezenti kontra I-intimati li huma ngunti minn issa ghas-subizzjoni, u bir-rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri li tikkompeti lill-istanti, jew l-aventi kawza minnhom, kontra l-intimati, jew l-aventi kawza taghhom.

Permezz ta' sentenza ta' 17.06.2019 AE, din il-parti tas-sentenza trid tithassar.

Rita Sciberras Deputat Registratur

Illi huma jikru l-ghalqa maghrufa bhala "Tal-Hereb", fil-Bajja ta' San Tumas, limiti taz-Zejtun, tal-kejl ta' circa erbgha titmiem, hamsa mondelli *u hames mizuri li fiha ghorfa maghha lill-intimati u dana bil-qbiela ta' tletin Lita Maltin (Lm30) fis-sena bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss fil 15 ta' Awissu 2006.*

Illi l-intimat ma osservawx l-obbligazzjonjiet ta' dina l-lokazzjoni billi (i) ma humiex qed juzaw l-ghalqa skond id-destinazzjoni taghha ghaliex bnew kmamar li qed jintuzaw mhux ghal skopijiet agrikoli kif jirrizulta waqt il-kawza; (ii) naqsu li jzommu fi stat tajjeb il-hitan tal-istess ghalqa.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu lill dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom sabiex jirriprendu l-pussess tal-imsemmija ghalqa maghrufa bhala "Tal-Hereb", fil-Bajja ta' San Tumas, limiti taz-Zejtun, tal-kejl ta' cirka erbgha titmiem, hames mondelli u hames mizuri li fiha ghorfa, fi tmiem ir-rilokazzjoni korrenti, u ghaldaqstant jordna l-izgumbrament ta' l-intimati mill-imsemmija ghalqa u ghorfa.

2. Ra ir-risposta ta' l-intimati ippresentata fit-18 ta' Frar 2014 fejn laqghu ghal dak mitlub billi qajjmu is-segwenti difizi:

    1. *Preliminarjament ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom fuq ir-raba' li ghalih jirreferu fir-rikors;*

    2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, in-nullità tal-proceduri stante illi r-rikorrenti naqsu milli jaghmlu talba ghal-likwidazzjoni tal-kumpens skont l-artikolu 4(1)(b) tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba (Kap. 199);*

    3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors, m'huwiex minnu li l-intimati mhux qed jużaw ir-raba' skont id-destinazzjoni taghha u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigh ta' din il-kawża;*

    4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors, mhuwiex minnu li l-intimati wettqu żvilupp kontra l-ligi fuq l-istess art ossisa raba' u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigh ta' din il-kawża;*

    5. *IIli minghajr pregudizzju ghas-suespost u kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors, mhuwiex minnu li l-intimati injoraw li jonoraw l-obbligazzjonijiet taghhom fil-konfromt tas-sidien u b'mod partikolari I-intimati dejjem offrew il-hlas tal-qbiela lir-rikorrenti u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigh ta' din il-kawża;*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, mhux biss ghar-ragunijiet fuq imsemmija, imma anke ghal ohrajn li ser jirriżultaw waqt is-smigh ta' din il-kawża;*
7. *Salvi risposti ohra fil-fatt u fid-dritt.*

Ghaldaqstant, l-intimati jitolbu umilment illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

2. Provi

1. Ra id-dokumentazzjoni esebiti mir-rikorrenti, ossija kuntratt datat 28 ta' Ottubru 1986, illi bih ir-rikorrenti akkwistaw l-art, kif ukoll pjanti tal-art u ritrattti mehudha mill-ajru ta' l-istess ghalqa, lkoll ippresetati fil 25 ta' Frar 2014.

2. Ra l-affidavit tar-rikorrent **Emanuel Muscat** ippresentat fid 19 ta' Mejju 2014 flimkien mar-ritratti hemm annessi.

3. Ra ir-ritratti mill-ajru ghas-snin 1967, 1978, 1988, 1994, 1998, 2004, 2008 u 2012 ippresentati mir-rikorrenti fis 7 ta' Lulju 2014.

4. Sema x-xhieda tar-rikorrent **Joseph ossija John Cassar** moghtija fid 9 ta' Lulju 2014 u rat ir-ritratti minnu esebiti.

5. Sema x-xhieda ta' Emanuel Muscat moghtija fit 3 ta' Dicembru 2014 u rat ir-ritratti minnu esebiti.

6. Sema x-xhieda ta' Oliver Magro, rappresentant tal-MEPA, moghtija fit 3 ta' Dicembru 2014, u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

7. Ra illi fit 3 ta' Dicembru 2014 il-Bord appunta lill-Perit Edgar Rossignaud u s-Sur Anthony Mifsud sabiex jassistuh.

8. Ra ir-ritratti esebiti mir-rikorrenti fit 18 ta' Frar 2015.

9. Sema x-xhieda ta' **Nicholas Camilleri**, wiehed mill-intimati, prodott mir-rikorrenti u moghtija fit 18 ta' Frar 2015.

10. Ra ir-rapport tal-Membri Teknici tal-Bord illi sar wara access mizmum fit 13 ta' Jannar 2015 u li gie ppresentat fid 29 ta' April 2015.

11. Ra illi fl-10 ta' Gunju 2015 ir-rikrorenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

12. Sema x-xhieda ta' **Paul Camilleri**, hu l-intimati, prodott mill-istess intimati u moghtija fit 30 ta' Settembru 2015.

13. Sema x-xhieda ta' **Rupert Rapinett**, neputi ta' l-intimati, u moghtija fil 11 ta' Novembru 2015.

14. Sema x-xhieda ta' l-intimat **Carmelo Camilleri**, moghtija fil 11 ta' Novembru 2015.

15. Ra l-affidavit ta' **Nikol Zahra**, presentat mill-intimat fit-3 ta' Frar 2016

16. Ra l-affidavit ta' **Philip Cilia**, preentat mill-intimat fit 3 ta' Frar 2016.

17. Ra ix-xhieda ta' **Michael Camilleri**, prodott mill-intimati u moghtija quddiem l-Assistent Gudizzjarju fl-4 ta' Mejju 2016.

18. Ra l-affidavit ta' l-intimata **Maria Rapinett**, prodott mill-intimati fil 5 ta' Ottubru 2016.

19. Ra ic-cedoli ta' depositu esebiti mill-intmati ossija s-segwenti:

    a. cedola 1416/91 datata 6 ta' Settembru 1991 ghall-periodu 15 ta' Awissu 1990 sa 15 ta' Awissu 1991 (fol 223)
    b. cedola 1639/92 datata 28 ta' Settembru 1992 ghall-periodu 15 ta' Awissu 1992 sa 15 ta' Awissu 1993 (fol 226)
    c. cedola 1526/93 datata 10 ta' Settembru 1993 ghall-periodu 15 ta' Awissu 1993 sa 15 ta' Awissu 1994 (fol 229)
    d. cedola 1658/94 datata 14 ta' Settembru 1994 ghall-periodu 15 ta' Awissu 1994 sa 15 ta' Awissu 1995 (fol 232)
    e. cedola 1643/95 datata 19 ta' Settembru 1995 ghall-periodu 15 ta' Awissu 1995 sa 15 ta' Awissu 1996 (fol 235)
    f. cedola 2777/14 datata 3 ta' Frar 2014 ghall-period tal-15 ta' Awissu 2008 sal 15 ta' Awissu 2013 (fol 241)
    g. cedola 2008/16 datata 5 ta' Ottubru 2016 ghall-periodi tal-16 ta' Awissu 2013 sal-15 ta' Awissu 2016. (fol 246)

20. Ra id-domandi in kontro ezami illi saru lill-Emanuel Muscat fil 21 ta' Frar 2018.

21. Ra illi fid 9 ta' Mejju 2018 il-partijiet gharrfu illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

22. Ra is-sottomissjonijet tar-rikorrenti ppresentati fil 11 ta' Lulju 2018

23. Ra is-sottomissjonijet ta' l-intimati ppresentati fit 3 ta' Ottubru 2018.

24. Ra illi fit 3 ta' Ottubru 2018 l-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-24 ta' Ottubru 2018.

3. Konsatatzzjonijiet fattwali.

1. Jirrizulta illi r-rikorrenti akkwistaw l-art meritu tal-kawza odjerna fit 28 ta' Ottubru 1986, kif jidher fil-kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Angelo Vella u ppresentat mir-rikorrenti a fol 15 tal-process, liema art inxtrat bil-gabillot, osija missier l-intimati, u fl-istat illi kienet u kif indikata fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt u esebit a fol 28 tal-process.

2. Jirrizulta, mir-ritratt mehud mill-ajru mill-MEPA fis-sena 1988, li hija l-aktar relevanti ghal kaz odjern peress illi ttiehed ftit wara illi nxtrat l-ghalqa, illi l-art kienet tikkonsisti f'binja ta' razzett flimkien ma' tlett bicciet ta' raba differenti u bicca art mhux mahduma biswit id-dahla ghar-razzett (fol 52), liema art baqghet fl-istess stat fis-snin sussegwenti, kif juru r-ritratti mill-ajru tas-snin 1994 (fol 53), 1998 (fol 54), 2004(fol 55) u 2008 (fol 56).

3. Jirrizulta illi, mir-ritratt mehud mill-ajru mill-MEPA fis-sena 2012, sar tibdil fl-uzu ta ' parti mill-ghalqa, u jidher illi infethet fetha differnti fl-ghalqa u parti mill-ghalqa li kienet

acceiibbli minn tali fetha ‘l gdida, kienet utilizzata biex jinzammu vetturi, fejn fir-ritratti jidhru bic-car illi hemm min ta’ l-anqas tlett trukkijiet, tnejn minnhom sofor (fol 57).

4. Jirrizulta illi fi-sena 2013, ir-rikorrenti kienu marru l-ghalqa sabiex jitolbu li l-ghalqa tigi lilhom ritornata, u hemmhekk sabu pari mill-ghalqa okkupata minn erbgha trukkijiet differenti, fosthom zewgt trukkijiet sofor. (fol 45 sa 49)

5. Jirrizulta illi l-proceduri odjerni nbdew fid 29 ta’ Ottubru 2013.

6. Jirrizulta illi r-rikorrenti qieghdin jitolbu r-ripreza tal-artijiet stante illi jikkontendu illi l-intimati mhux qed juzaw l-art skond id-destinazzjoni taghha u wettqu zvilupp kontr il-ligi, filwaqt illi jikkontendu wkoll illi naqqsu milli jhallsu l-qbiela ghal hafna snin.

7. Jirrizulta illi l-intimati, da parte taghhom, jikkontendu illi r-razzett jintuza ghat-trobbija tal-annimali filwaqt illi l-eghlieqi jintuzaw ghat-tkabbir ta’ prodott varju, haga illi ilha ssir ghal hafna snin.

8. Jirrizulta wkoll illi l-intimati jishqu li meta nstabu t-trukkijiet gewwa l-propjeta, dik kienet dovuta ghall-fatt illi kienu bi hsiebhom inaddfu l-bir kif ukoll jirrangaw hajt minnhom stess u kien ghalhekk illi huma ghamlu fetha gewwa l-hajt tal-ghalqa sabiex it-trukkijiet jkunu jistghu jidhlu ghal periodu qasir sakemm jitrangaw dawn l-affarjiet, liema hajt eventwalment reggha ttella meta nbdew il-proceduri odjerni.

4. Konstatazzjonijiet Peritali

1. Jirrizulta illi meta l-Membri Teknici mqabbda mill-Bord, osija l-Perit Edgar Rossignaud u s-Sur Anthony Mifsud, accedew fuq il-post fit 13 ta’ Jannar 2015, huma rrappurtaw dan li gej:

   ld-dhul tar-raba huwa permess ta' bieb wiesa' tal-hadid li jaghti mill-isqaq ghal gol-bini ta' diversi kmamar minn fejn hemm access iehor minn bieb dejjaq ghal gor-raba.

   Fil-bidu ta' l-access, l-Avukat Karol Aquilina ghall-intimati, gibed l-attenzjoni li parti zghira ndikata fir-rikors u li tinsab barra mil-bieb tal-bini u f’livell ghola mir-raba, u li tikkonsisti f’borg terrapien bil-bajtar tax-xewk, mhijiex parti mil-lokazjoni.

   L-ewwel kamra tal-bini li ghandha qies ta' xi 3 metri b'4 metri, hija antika sew u tintuza bhala 'kitchenette', u fiha hemm ukoll sufan. Din il-kamra li hi msaqqfa bix-xorok imqeghda fuq travi ta' I-injam, tidher fir-ritratti tal-'MEPA' ta' 1967. Il-kmamar l-ohra, li skont ritratti ohra tal-MEPA li qeghdin fil-process jidhru li nbew qabel 1978 huma kollha msaqqfin bil-pjanci. Hemm 'store' tal-ingenji fejn hemm ukoll bir u hames kmamar zghar uzati ghat-trobbija fil-gageg ta' fniek u tigieg tal-bajd. Iktar 'il gewwa hemm bitha parti msaqqfa fejn kien hemm moghza u fuq naha kamra ohra ghat-trobbija tal-'broilers' (tigieg ghal-laham), u fuq in-naha l-ohra kien hemm 'store' ghat-tiben.

   Ir-raba li hu ta' kejl superficjali ta' cirka 3,167 m.q. (tlett elef mija u sebgha u sittin metri kwadri), hu maqsum fi tlett bicciet permess ta' zewg ktajjen (hitan li ma jaslux sal-hitan divizorji u li l-iskop taghhom hu biex izomm milliI- hamrija titkaxkar l-isfel minhabba d-dizlivell tar-raba.II-pjanta, mehuda mill-atti tal-

process, turi I-ghalqa fl-1986 u fuqha gew indikati it-tlett ghelieqi kif ukoll ilparti msemmija hawn fuq li tinsab barra il-bini.

Fil-fatt dwar id-diskors ta' l-access ghal gor-raba ingibdet l-attenzjoni tal-periti legali li parti mill-hajt li jaghti ghal fuq l-isqaq kien imwaqqa u ttella recentement. L-intimati ndikaw li huma kull meta jkollhom bzonn, huma iwagaghu din il-parti tal-hajt biex idahhlu ingenji kbar bhal tractors u trakkijiet (biex jdahhlu d-demel), u wara jergghu tellghu dik il-parti tal-hajt. Wiehed irid jinnota li din hija prattika normali fejn l-access har-raba huwa limitat hafna. Dan normalment isir matul is-sajf meta wiehed ikun jista jt jidhol minghajr ma jaghmel hsara lir-raba.

L-ewwel parti ta’ l-ghalqa mmarkata numru 1 hemm il-bicca ta' fuq, blat mikxuf minghajr hamrija, fejn jinhazen id-demel u pajpijiet tas-tisqija u xi ghodda ohra. II kumplament ta' din I-ghalqa hija armata bid-drip ghat-tisqija u l-prodotti prezenti kienu jinkludu hass, pastard, kabocci, frawli (taht il-plastic tunnels) u parti minnha kienet imdemmla u mahruta lesta ghaz-zriegh jew tahwil. Kien hemm ukoll mal- hitan 9 sigar taz-zebbug, 5 citru, naspla u bajtar tax-xewk.

It-tieni parti ta' l-ghalqa mmarkata numru 2 hemm bir iehor qampiena u tank ta' I-ilmau taghmir iehor tat-tisqija. Il-prodotti agrikoli kienu jinkludu pastard, kabocci, qarqoccu basal. Parti ohra kienet imdemmla u mahruta lesta ghaz-zriegh jew tahwil.

It-tielet parti ta' I-ghalqa mmarkata numru 3 kien hemm pizelli, ful u l-kumplament kienet mizrugha patata. Fiz-zewg irkejjen t'isfel ta' I-ghalqa kien hemm ftit bajtar tax-xewk.

Ta' min wiehed jirrimarka li r-raba kollu huwa mahdum skont il-mestier u li l-hitan tas- sejjiegh huma kollha mizmuma fi stat tajjeb.

5. Konstatazzjonijiet legali

1. Jirrizulta illi r-rikorrenti intavolaw il-proceduri odjerni abbazi ta’ zewgt pretensjonijiet:

    a. illi qed jaghmlu uzu tar-raba mhux skond d-destinazzjoni taghha, tant illi ghamlu zvilupp

    b. illi naqqsu mill-obbligi taghhom lejn ir-rikorrent, fosthom, illi ma hallsux il-qbiela ghal hafna snin.

2. Jirrizulta ghalhekk illi, ghalkemm mhux carament identifikat mir-rikorrenti fir-rikors promotur taghhom, l-azzjoni odjerna hija bbazata fuq dak indikat fl-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199 kif ukoll, possibbilment, dak pprovdut fl-artikolu 4 (2) (e) tal-Kap 199.

3. Il-Bord ghalhekk ser jghaddi beix jaghmel certi konsiderazzjonijiet legali.

4. Ghandu jigi osservat illi l-Att dwar it-Tigdid ta’ Kiri ta’ Raba, ossija Kap 199, jiddefinixxi “*raba*” bhala:

"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;"

5. Jigi osservat wkoll illi l-Artikolu 1544(a) tal-Kodici Civili jipprovdi li kerrej ghandu jinqeda bil-haga bhala missier tajjeb tal-familja, u f'decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet '**Carmen Lia vs Anthony Coreschi**' tal-10 ta' Jannar 2007, dik il-qorti qalet dan li gej:-

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

6. Fil-kawza **Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella** deciza fit 2 ta' Ottubru 2008 mill-Bord u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil 15 ta' Lulju 2009 intqal li s-segwenti principji kienu jirrizultaw mill-provvedimenti tal-Ligi:

F'dan l-artikolu l-ligi tiprospetta diversi cirkostanzi ta' inadempiment da parti ta' l- affittwarju li kull waħda minnhom kapaci twassal biex is-sid jirrifjuta li jgedded il-qbiela u jinsisti ghall-isfratt tal-gabillott mir-raba'. Skond il-fehma tal-Qorti, l-ipotesijiet ta' inadempiment prevvisti mid-disposizzjoni ma jridux ikunu ta' importanza skarsa. Naturalment, il-gravita` ta' l-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeci singolari ta' kull kaz partikolari in kwantu mhux possibbli li wiehed ifassal gwidi generali li jghoddu indistintement ghall-kazijiet kollha.

.....

F'dan il-kuntest il-principji li jirrizultaw mill- provvedimenti tal-ligi huma li:-

Il-kerrej ghandu obbligu li jinqeda bil-haga mikrija u jahdem ir-raba' bhala missier tajjeb tal- familja (Art. 1554 u 1555 tal-Kodici Civili) u m'ghandux jinqeda biha b'mod li jista' jgib hsara lil sid il-kera;

Iwiegeb ukoll ghal "...tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu." (Artikolu 1561 tal-Kodici Civili);

Il-kerrej ghandu l-obbligu li f'gheluq il-kirja jirritorna l-haga mikrija fi stat tajjeb;

L-obbligazzjoni li ghandu l-kerrej li jirritorna lura l-haga fi stat tajjeb, hemm ukoll l-obbligu li "....li jikkunsinna l-haga, u li jikkonservaha sal- kunsinna." (Artikolu 1126 tal-Kodici Civili).

"Il-ligi hi severa ma min jitraskura l-obbligu li jzomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-hitan tar-raba ghax hi 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" (**Carmela Aquilina vs Tereza Magro** deciza fil-25 ta' Gunju 1996).*

7. Fis-sentenza '**Perit Paul Mercieca vs Rosa Debono et**', il-Qorti tal-Appell Inerjuri qalet ukoll:

"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)".

8. Kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawza '**Carmelo Agius vs Francis Bugeja**' deciza fil 25 ta' Novembru 2015,

"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.

9. Fil-kawza **Nicholas Jensen et vs Emanuel Galea** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju 2005, dina tkellmet dwar x'ghandu jinftiehem minn kliem uzu tar-raba fil-kuntest ta' akkuzi illi l-art saritilha hsara billi intuzat ghal skopjijiet ohra, u dina qalet:-

Premessi dawn il-varji aspetti estratti mill-aggravji, jinghad qabel xejn, bhala oservazzjoni introduttiva ta' indoli generali, illi l-kuntratt ta' kiri ta' fond rustiku, tnehhi certi tipi partikulari fejn ikun hemm arrangamenti assocjati bhal per ezempju l-koltivazzjoni tar-raba flimkien mat-trobbija ta' bhejjem, di regola ghandu bhala oggett il-godiment ta' haga produttiva u ghalhekk l-affitt ta' raba jista' jigi definit bhala l-lokazzjoni ta' art ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli versu l-korrispettiv ta' qbiela;

*Minn dan jemergi l-obbligu fil-gabillott kerrej li jikkoltiva r- raba u li jaghmel uzu minnha qua bonus paterfamilias, u skond id-destinazzjoni taghha. L-obbligu hu dak allura li l- kerrej jikkonduci gestjoni produttiva u jezercita attivita` agrarja. Kif espress fid-decizjoni fl-ismijiet "**Markiz Joseph Scicluna -vs- Joseph Bezzina et**", Appell, 6 ta' Ottubru 1999, "meta l-ligi titkellem dwar l-uzu tar-raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodott";*

Naturalment huwa lecitu li jigi sottolinejat illi l-art mikrija trid tkun suxxettibbli ta' koltivazzjoni;

10. Fl-kawza fl-ismjiet '**Victor Licari noe v. Joseph Mary Sammut**', deciza fit 12 ta' Frar 1992, inghad illi:

    "il-kelma "raba'", hija marbuta biex tfisser anqas minn dak li normalment tfisser u hija marbuta mal-produzzjoni agrikola "ut sic" tant li hemm eskluza kull raba' li hija mqabbla ghat-trobbija ta' l-annimal jew ghall-kacca, jew ghall-pastorizja, biex tirgha fuqha merhla nghag jew moghoz jew baqar;".

11. Kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawza '**B&B Properties Limited vs Toni Caruana**' deciza fit 23 ta' April 2018

    "L-attivita ta' trobbija tal-annimali m'ghandha x'taqsam xejn ma' koltivazzjoni ta' art agrikola. Il- qorti tfakkar li wiehed mill-obbligi principali tal-inkwilin hu li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja. B'dak li sar f'art agrikola ma jistax jinghad li l-inkwilin osserva dan l-obbligu bil-mod li trid il-liġi. "

6. Konstazzjonijet li jwasslu ghal decizjoni

A. Nuqqas ta' hlas

1. Jirrizulta illi r-rikorrenti jikkontendu illi l-intimati naqqsu milli jhallsu l-qbiela ghal divresi snin, u dana jfisser illi huma injoraw li jonoraw l-obbligazzjonijiet taghhom.

2. Il-Bord jibda billi josserva illi, talba ghar-ripreza tal-art abbazi ta' nuqqas ta' hlas, huwa kkontemplat fl-Artikolu 4 (2) (e) tal-Kap 199, liema artikolu jikkontempla illi sid il-kera kellu d-dritt illi jitlob ir-ripreza jekk, ghal periodu ta' sentejn qabel li jinbew il-proceduri, l-kerrej ikun naqas milli jhallas il kera ghal zewgt periodi jew izjed, **fi zmien hmistax-il gurnata minn meta sid il-kera jkun talbu ghal hlas bil-miktub**.

3. Jirrizulta, ghalhekk, illi sabiex tali bazi ta' ripreza tirnexxi, jenhtieg illi jkun hemm aktar minn zewgt pagamenti pendenti u jkunu saru zewgt interpellanzi ghall-hlas.

4. Jirrizulta, fil-kaz odjern, illi huwa car illi ghal hafna snin l-intimati naqqsu milli jhallsu l-kera u/jew jiddepositawha fil-Qorti, tant lli l-kera ghall-periodi li jibdew mis 16 ta' Awissu 2008 u jitterminaw fil 15 ta' Awissu 2013, ossija hames pagamenti, thallsu biss fit 3 ta' Frar 2014 permezz ta' cedola nru 277/14 (fol 241) u l-kera ghall-periodu li jibdew mis-16 ta' Awissu 2013 sal-15 ta' Awissu 2016, ossija tlett pagamenti, thallsu biss fil 5 ta' Ottubru 2016 permezz ta' cedola nru 2008/16 (fol 246), zommu fi stat tajjeb il-hitan ta' l-istess ghalqa. Apparti minn hekk, l-intimati ma ressqu ebda prova biex juru illi bejn il 16 ta' Awissu 1996 u il 15 ta' Awissu 2008 qatt hallsu xi kera u/jew ddespositaw xi cedola fil-Qorti.

5. Jirrzulta, madanakollu, illi r-rikorrenti qatt ma interpellaw lill-intimati jew lil missierhom, Emmanuel Camilleri illi f'idu kienet l-ghalqa qabel, sabiex ihallsu u, di fatti, l-intimati jikkontendu illi huma ma hallsux dak dovut ghax, ghal hafna zmien ma kienux jafu lill min ihallsu.

6. Jirrizulta, ghalhekk, illi l-bazi ghar-ripreza tal-art minhabba f'nuqqas ta' hlas, ma tistax tregi.

B. <u>Uzu tal-art mhux skond id-destinazzjoni taghha u zvilupp illegali.</u>

1. Jirrizulta illi r-rikorrenti jikkontendu illi sar zvilupp illegali fl-art meritu tal-kawza odjerna, peress illi nbena razzett illi fih kienu qed jitrabbu annimali, twaqqa' parti mill-hajt u intuzat parti milll-ghalqa sabiex jinzammu ingenji tax-xoghol mhux relatati max-xoghol agrikolu, ossija trukkijiet tal-gebel u tal-iskips.

2. Jirrizulta, l-ewwel u qabel kollox, illi r-rikorrenti akkwistaw l-art meritu tal-kawza odjerna fit-28 ta' Ottubru 1986 u, minn dakinhar 'l hawn, saru l-propretarji tal-art huma – ghalhekk, huma ma humiex f'posizzjoni illi jghidu x'permessi s-sid precedenti tal-art, ossija l-Baruni Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez, ta' lill-intimati u l-aventi kawza taghhom, ossija missierhom Emanuele Camilleri.

3. Jirrizulta, skond aerial photos esebiti mir-rikorrenti u mehudha mill-MEPA, u li huma l-ahjar prova dwar l-istat tal-art u l-izvilupp illi kien hemm fih, minn zmien ghal zmien, jirrizulta illi, ghalkemm fis-sena 1967 kien hemm kamra zghira fir-raba (vide fol 51), tali kamra zghira kienet tkabbret fir-razzett illi kien hemm illum, liema tkabbir sar sas-sena 1978 (vide fol 51B) u minn dakinhar 'l quddiem baqghet fl-istess stat, tant illi, fl-aerial photo tas-sena 1988, ossija sentejn wara illi r-rikorrenti akkwistaw l-art, ir-razzett kien ezatt fl-istess stat illi kien qabel, u del resto ghadu hemm sa llum – ghalhekk, r-rikorrenti ma huma fl-ebda posizzjoni jghidu illi sar zvilupp illegali tar-razzett minghajr il-kunsens taghhom, peress illi huma saru sidien fis-sena 1986 u ma ttella ebda rappresentant tas-sidien precendenti biex jghid jekk tax permess jew le.

4. Il-Bord ukoll ma ghandu ebda dubju wkoll illi, qabel mar-rikorrenti akkwistaw l-ghalqa, huma kienu rawha, u kien anke raw l-izvilupp illi kien hemm fiha, u ghalhekk certament kienu jottejnu informazzjoni minghand is-sid precendenti dwar jekk kien ta permess ghal tali zvilupp, kien kien jirrizulta illi tali permess ma kienx inghata!

5. Ghalhekk talba ghar-ripreza tal-art minhabba fi zvilupp illegali fir-razzett ma jistax jirrizulta ppruvata.

6. Jirrizulta, madanakollu, skond l-istess aerial photos esebiti mir-rikorrenti, u precizament dawk mehudha mill-MEPA fis-sena 2012 (vide fol 57) illi fis-sena 2012 kien sar tibdil sostanzjali fl-uzu ta' parti mill-ghalqa, li kienet tirrigwarda madwar kwart tal-ghalqa kollha, fejn jidher car illi kienet giet iffurmata dahla gdida gewwa l-ghalqa u parti mill-ghalqa kienet qed tintuza bhala parkegg ghall-diversi trukkijiet, fosthom anke trukkijiet sofor, u ghal hazna taghhom u ta' ingenji u materjal relatat.

7. Jirrizulta illi, apparti tali fatt, huwa ben car illi, mhux biss kien hemm fetha fil-hajt, izda kienet hemm trejqa ben iffurmata u mbattma sew bl-uzu taghha, tant illi ma tela ebda haxix minn fejn kienu jghaddu regolarment it-trukkijiet, liema trejqa kienet taghti mill-isqaq illi jwassal ghar-razzett ghall-parti tal-ghalqa illi kienet qed tintuza bhala parkeg kbir ghat-trukkijiet.

8. Jirrizulta illi tali stat ta' fatt gie wkoll ravvizat mir-rikorrenti stess, qabel ma bdew il-proceduri odjerni, meta huma accedew fuq il-post u setghu jikkonstataw tali uzu u hadu wkoll ritratti sabiex jikkoroboraw tali fatt, kif jidher a fol 45 sa 50 tal-process.

9. Jirrizulta illi, waqt il-mori tal-kawza, wara illi l-intimat ndunaw illi r-rikorrenti bdew il-proceduri biex icekkuhom mill-art ghax kienu qed juzaw l-art ghall-parkegg ta' vetturi ta' xoghol mhux agrikolu, l-intimati waqqfu jaghmlu uzu minn tali ghalqa bhala parkegg u, kif jidhru mir-ritratti esebiti mir-rikorrenti stess, tellghu mill-gdid l-hajt tas-sejjieh illi kienu fethu precedentement biex idahhlu t-trukkijiet u, meta l-Membri Teknici accedew fuq il-post, ikkonstataw illi "*r-raba kollu huwa mahdum skont il-mestier u li I-hitan tas- sejjiegh huma kollha mizmuma fi stat tajjeb*". (fol 89)

10. Il-Bord josserva illi l-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199 jipprovdi illi l-Bord ghandu "*jilqa r-rikors ta' sid il-kera jekk is-sid il-kera jipprova*" li "***matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni***" il-kerrej ikun, fost affarjiet ohra "*naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja*".

11. Jirrizulta illi l-intimati, tul il-proceduri odjerni, sahqu illi huma dejjem ghamlu uzu tal-art ghal skopijiet agrikoli u kkontendew illi meta kienu nstabu trukkijiet gewwa l-ghalqa, dana kien dovut ghal fatt illi kien ser jirrangaw il-bir u xi hajt fil-vicinanzi.

12. Jirrizulta, madanakollu, illi tali fatti minnhom dikjarati huma kontrastati bi provi fattwali u fotografici, liema ritratti juru illi fis-sena 2012 parti mill-ghalqa kienet qed tintuza sabiex jinzammu trakkijiet, uhud sofor, u apparat iehor fosthom possibbilment skips varji, u fis-sena 2013, minn ritratti mehudha mir-rikorrenti stess, jidhru l-istess trukkijiet sofor, u trukkijiet utitizati ghal skips, lkoll pparkjati gewwa l-ghalqa, apparti minn skips ohra mixhutin 'l hinn u 'hawn.

13. Jirrizulta wkoll illi, ghalkemm l-intimati jikkontendu illi l-hajt kien infetah unikament sabiex jiddahhlu tali ingenji biex allegatament isiru dawna x-xogholijiet ta' riparazzjoni, attwalment tali asserzjoni hija kontradetta mir-ritratt tal-arju tas-sena 2012. Dana qieghed jinghad ghax jidher car illi t-trejqa ossija dahla li mill-isqaq kienet taghti ghall-ghalqa, kienet gia, fis-sena 2012, wahda ben iffurmata u wzata regolarment tant illi haxix ma kienx qed jikber fejn jghaddu r-roti tat-trukkijiet (u jitla ftit fejn in-nofs tal-vettura tghaddi).

14. Jirrizulta, ghalhekk, illi l-assersjoni u insistenza ta' l-intimati illi l-ghalqa kienet tintuza biss ghal skopijiet agrikoli, hija wahda inverosimili u mhux kredibbli, peress illi jidher car li parti mill-ghalqa kienet tintuza, ghal zmien certament ta' sentejn qabel ma ndbew il-proceduri odjerni, bhala parkegg ta' trukkijiet, liema trukkijiet kienu wkoll jinkludu

trukkijiet sofor illi, *ex admissis*, huma propjeta ta' Rupert Rapinett, illi jahdem fil-kostruzzjoni, u li jigi t-tifel tal-intimata Mary Rapinett.

15. Il-Bord, filwaqt illi josserva illi partijiet tal-ghalqa kienu jidhru illi qed jintuzaw ghal skopijiet agrikoli u, aktar minn hekk, li jirrizulta li meta l-Membri Teknici accedew fuq il-post, huwa setghu jaraw illi l-ghalqa kollha kienet qieghda tintuza ghal skopijiejt agrikoli, il-Ligi taghmilha cara illi l-uzu hazin tal-art ghandu jigi ppruvat illi sehh <u>matul is-sentejn minnufih **qabel** id-data tat-terminazzjoni</u>, ossija id-data meta nbdew il-proceduri odjerni.

16. Mir-ritratti tal-ajru tal-MEPA, li certament hadd ma jista jikkontesta u jirribatti, u min ritratti mehudha mir-rikorrenti qabel ma bdew il-proceduri odjerni, jidher car illi parti mill-art kienet qieghd tintuza ghal skopiiet ohra izda mhux agrikoli, precizament bhala parkegg ghal varji trukkijiet u ingenji ohra <u>**mhux**</u> relatati ma xoghol agrikolu.

17. Ghalhekk, r-rikorrenti ippruvaw 'l hinn minn kull dubju, anke ragejonevoli, illi l-intimati, ghal zmien qabel ma nbdew il-proceduri odjerni, naqqsu milli jonoraw l-obbligu taghhom illi juzaw l-art ghal skopijiet agrikoli meta ippermetew illi tintuza bhala parkegg ghall-ingenji ohra mhux ta' uzu agrikola, liema nuqqas sehh sa sentejn qabel ma nbdew il-proceduri odjerni

C. <u>Nullita' tal-Proceduri Odjerni</u>

1. L-intimati, fl-eccezzjonijiet taghhom, jikkontendu illi l-proceduri odjerni kienu nulli "*stante illi r-rikorrenti naqsu milli jaghmlu talba ghal-likwidazzjoni tal-kumpens skond l-Artikolu 4 (1) (b) tal-Kap 199*".

2. Jirrizulta illi t-talba ta' l-intimati hija bbazata fuq dak pprovdut fis-sub-artikolu (4) sa (6) tal-Artikolu 4 tal-Kap 199.

3. Jirrizulta illi dak ikkontemplat f'tali sub artikolu japplika meta l-art tittiehed lura abbazi ta' dak ikkontemplat fis-sub artikolu (2)(a) jew (2)(b) ta' l-istess Artikolu, fejn sid il-kera jiehu lura l-art jew biex jugu lart ghal skopijiet agrikoli personalment jew ghalskopijiet ta' bini f'kaz illi mhux art saqwija.

4. Jirrizulta, madanakollu, illi fil-kaz odjern, it-talba ghar-ripreza tal-fond saret, u ser tigi milqugha, a tenur tas-sub artikolu (2)(f) tal-Artikolu 4, fejn art tintalab lura ghax il-kerrej ikun naqas mill-obbligi tieghu, f'liema kaz il-Ligi ma tikkontempla ebda dritt ta' kumpens a favur tal-kerrej, u ghalhekk, bhala rizultat, ma hemm ebda htiega ghar-rikorrent illi jitlob illi tigi likwidata l-kumpens dovut lill-kerrej.

5. Ghalhekk, tali linja difensjonali ma ghandhiex bazi legali u ser tigi respinta wkoll.

7. Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra id-dokumentazzjoni kollha prodotta u x-xhieda imressqa quddiem il-Bord jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi

Jichad l-eccezzjonjiet kollha ta' l-intimati

Jilqa t-talba rikorrenti, u ghalhekk

Jordna lill-intimati sabiex, fi zmien tlett xhur mill-lum, jivvakaw l-ghalqa maghrufa "ta' Barranca" fil-limiti tas-Siggiewi tal-kejl ta' cirka 3,167 metri kwadri, kif ahjar deskritta fil-kuntratt tal-akkwist datat 28 ta' Ottubru 1986 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess ta l-istess ghalqa wara t-trapass tal-periodu ta' tlett xhur stipulat hawn fuq.

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

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur