MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Novembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 10/2017/1 LM

Alfred Manduca (K.I. 502658M) u permezz ta' digriet mogħti fil-15 ta' Marzu 2019, Allegra Limited (C 29522) qed tassumi l-atti minfloku
('l-appellanta')

vs.

Joseph Micallef (K.I. nru 50960M)
('l-appellat')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà **Allegra Limited (C 29522)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellanta'], li permezz tad-digriet tal-15 ta' Marzu, 2019 tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], assumiet l-atti minflok ir-rikorrent **Alfred Manduca (K.I. nru 502658M)** [minn

issa ’l quddiem ‘ir-rikorrent’], mis-sentenza mogħtija mill-imsemmi Bord fil-25 ta’ Frar, 2021, [minn issa ’l quddiem ‘is-sentenza appellata’] li permezz tagħha ċaħad it-talbiet tar-rikorrent fil-konfront tal-intimat **Joseph Micallef (K.I. nru 50960M)** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellat’], bl-ispejjeż kontrih.

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tar-raba’ flimkien ma’ razzett mibni fuqu, li jinsab fl-inħawi magħrufa bħala l-Bokka tal-Ġnejna, limiti tal-Imġarr [minn issa ’l quddiem ‘ir-raba’’], lill-appellat mir-rikorrent bħala s-sid, versu l-qbiela ta’ €23.29 pagabbli kull sena bil-quddiem fil-15 ta’ Ġunju.

<u>Mertu</u>

3. Ir-rikorrent intavola proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta’ rikors fit-30 ta’ Awwissu, 2017. Filwaqt li ppremetta li l-intimat ma kienx qed jagħmel użu mill-fond għal skopijiet residenzjali u ħalla l-istess fond fi stat ħażin ta’ riparazzjoni, u għamel tibdil illegali fil-fond, talab sabiex il-Bord jawtorizzah jieħu lura l-pussess tiegħu, jordna l-iżgumbrament tal-appellat fi żmien qasir u perentorju kif, u jillikwida l-kumpens li dan għandu jħallas skont il-liġi. Permezz tad-digriet tal-Bord tal-15 ta’ Marzu, 2019 fuq talba tas-soċjetà appellanta, din tal-aħħar ġiet awtorizzata sabiex tassumi l-atti tal-kawża minflok ir-rikorrent.[1]

[1] Ara rikors u digriet *a fol.* 98 u 109 tal-atti tal-proċeduri quddiem il-Bord.

4. L-appellant wieġeb billi ċaħad il-pretensjonijiet tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

> *"Ikkunsidra*
>
> *Il-Bord ra r-rapport tal-membri tekniċi, fejn dawn ikkonkludew is-segwenti:*
>
> B'kumment ġenerali jista' jingħad il-kmamar indikati f'Dok P1 u P4 huma fi stat tajjeb u l-bini kollu huwa wżat għal skop agrikolu bħala stores/garaxxijiet ta' inġenji u oġġetti oħra li għandhom x'jaqsmu mal-biedja. Jidher ukoll li l-parti antika tal-bini kien jintuża għat-trobbija tal-bhejjem iżda preżentement bħala stores agrikoli. Minn kejl preliminari meħud mis-sit elettroniku tal-Awtorità tal-Ippjanar (Geoportal) jidher li l-kejl tal-istrutturi huwa ta' circa 356 mk.
>
> Ir-raba' hekk kif indikat f'Dok P3 hija prattikament kollha serer u dan qed jintuża għat-tkabbir ta' prodotti agrikoli. Ir-raba' jista' jiġi kkunsidrat bħala saqwi u qiegħed jiġi maħdum intensifikament skont il-mistier bl-użu tas-serer li jirrikjedu mistier u attenzjoni kbira u regolari mill-aspett agrikolu.
>
> Il-ħitan tas-sejjieħ huwa miżmumin fi stat tajjeb.
>
> *In eskussjoni, il-membri tekniċi spjegaw li ma kienx fl-inkarigu tagħhom li jirrelataw jekk jeżistux permessi fuq is-sit, u jekk il-bini huwiex legali. Ikkonfermaw li ma kienx hemm evidenza li tista' tindika li waħda jew xi wħud minn dawn l-istrutturi fil-preżent, qed jintżaw għal skopijiet residenzjali. Spjegaw li hemm żewġ rixtelli fil-ħajt li jagħti għal mat-triq, it-tnejn mibnija f'ħajt tal-kantun tal-ġebel. Jekk humiex parti mill-binja orġinali jew le, hija kwistjoni ta' provi. Sostnew li meta huma aċċedew, fil-preżenza taż-żewġ avukati u r-rikorrenti, l-ewwel darba kien hemm dgħajsa eżatt malli tidħol mir-rixtellu, indikat f'ritratt numru 1 Dok P5, iżda din ma kinitx hemm it-tieni darba, meta reġgħu aċċedew il-membri tekniċi din id-darba, fil-preżenza tar-rikorrenti, intimat u avukati tagħhom.*

Ikkunsidra

Dan ir-rikors sar a tenur tal-artikolu 4(2) (d) u (f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta li jaqra:

"Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li –

(d) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju …

…

(f) 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 jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara, ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott fir-raba'."

Dwar l-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fl-20 ta' Ġunju 2018, fl-ismijiet Eileen Busietta et vs Paolo Borg, liema sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell, fit-12 ta' Lulju 2019. Fiha ntqal is-segwenti:

"Il-Bord jibda biex josserva illi l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba, ossija Kap 199, jiddefinixxi "raba" bħala:

"kull art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu mal-agrikoltura, inkluż it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames, iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali."

Il-Bord josserva wkoll illi l-Artikolu 1544(a) tal-Kodici Civili jipprovdi li kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa bħala missier tajjeb tal-familja, u f'deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet 'Carmen Lia vs Anthony Coreschi' tal-10 ta' Jannar 2007, dik il-qorti osservat:-

"In tema legali, hi disposizzjoni ċara tal-liġi li l-kerrej, sia ta' fond urban jew dak rustiku jew agrikolu, hu fl-obbligu li jagħmel mill-ħaġa lokata lilu dak l-użu li għalih hi ddestinata l-ħaġa u skont il-mudell konswet ta' mġiba tal-bonus paterfamilias. Dan, ma għandux jiġi tradott fis-sens assolut illi lill-kerrej ma huwiex konsentit ċertu jus variandi għall-aħjar godiment tal-ħaġa purke, s'intendi dan jagħmlu fil-limiti senjalati mid-destinazzjoni maqbula bejn il-kontraenti".

Fil-kawża Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella deċiża fit-2 ta' Ottubru 2008 mill-Bord u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Lulju 2009 intqal li s-

segwenti prinċipji kienu jirriżultaw mill-provvedimenti tal-Liġi: F'dan l-artikolu l-ligi tiprospetta diversi ċirkostanzi ta' inadempiment da parti tal-affittwarju li kull waħda minnhom kapaċi twassal biex is-sid jirrifjuta li jġedded il-qbiela u jinsisti għall-isfratt tal-gabillott mir-raba'.

Skont il-fehma tal-Qorti, l-ipotesijiet ta' inadempiment previsti mid-disposizzjoni ma jridux ikunu ta' importanza skarsa.

Naturalment, il-gravità tal-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeċi singolari ta' kull każ partikolari in kwantu mhux possibbli li wieħed ifassal gwidi ġenerali li jgħoddu indistintement għall-każijiet kollha.

F'dan il-kuntest il-prinċipji li jirriżultaw mill-provvedimenti tal-liġi huma li:-

- Il-kerrej għandu obbligu li jinqeda bil-ħaġa mikrija u jaħdem ir-raba' bħala missier tajjeb tal-familja (Art. 1554 u 1555 tal-Kodiċi Ċivili) u m'għandux jinqeda biha b'mod li jista' jġib ħsara lil sid il-kera;
- Iwieġeb ukoll għal "...tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, meta ma jipprovax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu." (Artikolu 1561 tal-Kodiċi Ċivili);
- Il-kerrej għandu l-obbligu li f'għeluq il-kirja jirritorna l-ħaġa mikrija fi stat tajjeb;
- L-obbligazzjoni li għandu l-kerrej li jirritorna lura l-ħaġa fi stat tajjeb, hemm ukoll l-obbligu li "....li jikkunsinna l-ħaġa, u li jikkonservaha sal- kunsinna." (Artikolu 1126 tal-Kodiċi Ċivili).
- "Il-liġi hi severa ma' min jittraskura l-obbligu li jżomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-ħitan tar-raba' għax hi konxja mill-importanza tagħhom għall-preservazzjoni tal-ħamrija u bħala lqugħ għall-elementi. Timponi għal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima tal-evizzjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu" (Carmela Aquilina vs Tereza Magro deċiża fil-25 ta' Ġunju 1996).

Fis-sentenza 'Perit Paul Mercieca vs Rosa Debono et', il-Qorti tal-Appell Inferjuri qalet ukoll:

"Dak li jgħodd hawn, bħala proposizzjoni ta' dritt, jikkonċerna l-punt jekk, f'każ ta' assenza ta' patt espress jew awtorizazzjoni preventiva, jistgħax il-gabbillott jew detentur tal-kirja jagħmel modifikazzjonijiet fil-ħaġa lokata lilu mingħajr il-kunsens tas-sid. Kunsens li mhux rikjest ad validitatem mil-liġi li jkun bilfors espress (Art 1564(1) tal-Kodiċi Ċivili). Tajjeb li jiġi notat illi l-liġi speċjali (Kap 199) ma ssemmiex, kif hekk tagħmel il-liġi ordinarja, illi "il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera".

Invece tillimita ruħha għall-espressjoni "abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja" (Art 4(2)(f)).

Fin-nuqqas ta' ftehim jew ta' xi patt espress, il-kondizzjoni tal-kera trid tkun indotta mid-disposizzjonijiet ġenerali tal-kuntratt ta' kera. Inter alia, għalhekk, l-Art 1564 (1) surreferit.

Għat-tifsira tal-prinċipju enunċjat fil-liġi, it-tagħlim dottrinali hu fis-sens illi dan ma għandux jiġi ntiż fis-sens li l-kerrej ma jista' jagħmel ebda modifikazzjoni fil-fond. Dan in raġuni għad-deduzzjoni illi ġjaladarba huwa għandu dritt igawdi l-fond allura għandu jkollu l-fakoltà li jadattah għal konvenjenzi u għal bżonnijiet tiegħu, b'obbligu naturalment li jpoġġih fl-istat li kien jekk ikun irid hekk is-sid. (Laurent, Diritto Civile, Vol XXV No. 253)".

Kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawża 'Carmelo Agius vs Francis Bugeja' deċiża fil 25 ta' Novembru 2015,

"Hi ġurisprudenza paċifika li l-kerrej jista' jagħmel tibdil fl-immobbli li qiegħed għandu b'kirja, għalkemm 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 jippreġudikax id-drittijiet tas-sid;
(d) ikun utli jew neċessarju għall-godiment tal-fond;
(e) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista' jiġi b'facilità eliminat u l-fond ikun jista' jiġi repristinat u mqiegħed fl-istat li kien qabel (ara per eżempju Pantaleone Vella et vs John Farrugia deċiża mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-26 ta' Marzu 1996);

Għalhekk ir-regola ġenerali li ma jistgħux isiru innovazzjonijet fil-fond lokat mingħajr il-kunsens tas-sid, m'għandhiex tinftiehem bħala regola assoluta u hu mħolli għall-apprezzament tal-ġudikant dwar l-importanza tat-tibdil li jkun sar."

Fil-kawża Nicholas Jensen et vs Emanuel Galea deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju 2005, dina tkellmet dwar x'għandu jinftiehem minn kliem użu tar-raba' fil-kuntest ta' akkuzi illi l-art saritilha ħsara billi intużat għal skopjijiet oħra, u dina qalet:-

Premessi dawn il-varji aspetti estratti mill-aggravji, jingħad qabel xejn, bħala osservazzjoni introduttiva ta' indoli ġenerali, illi l-kuntratt ta' kiri ta' fond rustiku, tneħħi ċerti tipi partikulari fejn ikun hemm arranġamenti assoċjati bħal per eżempju l-koltivazzjoni tar-raba' flimkien mat-trobbija ta' bhejjem, di regola għandu bħala oġġett il-godiment ta' ħaġa produttiva u għalhekk l-affitt ta' raba'

jista' jiġi definit bħala l-lokazzjoni ta' art għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli versu l-korrispettiv ta' qbiela;

Minn dan jemerġi l-obbligu fil-gabillott kerrej li jikkoltiva r-raba' u li jagħmel użu minnha qua bonus paterfamilias, u skont id-destinazzjoni taghha. L-obbligu hu dak allura li l-kerrej jikkonduċi ġestjoni produttiva u jeżerċita attività agrarja.

Kif espress fid-deċiżjoni fl-ismijiet "Markiż Joseph Scicluna -vs- Joseph Bezzina et", Appell, 6 ta' Ottubru 1999, "meta l-liġi titkellem dwar l-użu tar-raba' riedet tfisser illi r-raba' jkun maħdum skont is-sengħa biex jiġi utilizzat għall-produzzjoni tal-prodott";

Naturalment huwa leċitu li jiġi sottolinejat illi l-art mikrija trid tkun suxxettibbli ta' koltivazzjoni;".

Ikkunsidra

Il-Bord sejjer issa jeżamina l-kawżali li fuqhom ġiet imsejsa din il-kawża.

<u>*Il-Kawżali li l-intimat naqas milli juża r-razzett għal skopijiet residenzjali wara li tbiddel id-destinazzjoni tal-istess*</u>

Irriżulta mill-provi prodotti, li fis-sit hemm razzett u raba', iżda r-razzett mhuwiex jiġi utilizzat għal skopijiet residenzjali, hekk kif kien destinat li jintuża. Ir-rikorrenti jinsisti li dan ir-razzett ġie mikri għal skopijiet residenzjali, u llum-il ġurnata, parti minnu qed jintuża għal skopijiet ta' magazzinaġġ relatat ma' użu agrikolu, u in parti mas-sajd, u in parti m'hu qed jintuża xejn.

Mill-banda l-oħra, l-intimat sostna tramite x-xhieda tiegħu u ta' ħuh, li r-razzett ilu ma jintużax għal skopijiet residenzjali għal aktar minn 60 sena, u li dan il-fatt kien magħruf mill-aventi kawża tar-rikorrenti. In fatti, entrambi xehdu fis-sens, li missierhom kien iżżewweġ it-tieni darba, u ommhom ma riditx toqgħod f'dan ir-razzett, li lanqas ma kellu l-faċilitajiet sanitarji. Kien għalhekk li huma twieldu u trabbew f'dar viċin ir-razzett in kwistjoni. L-istess intimat sostna li huwa jiftakar li s-sid preċedenti għal missier ir-rikorrenti, kien ġieli jżurhom fid-dar tagħhom, u kien ben konsapevoli li r-razzett ma kienx għadu jintuża għal skopijiet residenzjali. Irriżulta wkoll li l-qbiela, semmai, kienet baqgħet tiġi aċċettata mill-predeċessur ta' missier ir-rikorrenti, u kien snin wara li l-fond intiret minn missier ir-rikorrenti Alfred Manduca, li l-qbiela ma baqgħetx tiġi aċċettata.

Il-Bord iqis illi l-provi mressqa għall-konsiderazzjoni tiegħu juru illi s-suġġett mertu tal-kirja, huwa raba' b'razzett mogħtija għal skopijiet agrikoli, u li maż-żmien, fir-razzett ma baqgħux jgħixu l-familja tal-inkwilini fih, għalkemm l-antenati tagħhom

kienu jghixu hemm. Tajjeb illi jinżamm fil-mira, illi din hija lokazzjoni li tmur lura għal snin twal. L-iskop tal-kera kien għal razzett u r-raba' miegħu. Il-Bord iqis li għalhekk irriżulta li maż-żmien, ir-razzett jirriżulta li ma baqax jintuża bħala l-post ta' residenza ordinarja tal-inkwilini. Jirriżulta li dan seħħ żmien ilu, peress li l-istess inkwilin attwali twieled u trabba f'dar oħra, u mhux f'dan ir-razzett. Minkejja dan, kien biss permezz ta' din il-kawża, li ntalab li l-intimati jiġu żgumbrati fuq dan l-allegat bdil ta' destinazzjoni. Għandu jiġi rilevat li mill-perspettiva tal-liġi speċjali misjuba f'Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, l-użu divers allegat jinkwadra ruħhu fil-provvediment tal-Artikolu 4(2)(f), ossija l-ksur tal-kondizzjoni tal-kirja, u mhux f'dak tal-Artikolu 4(2)(d) (Vide Nicholas Micallef vs Anthony Scicluna deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Mejju, 2006).

Dan il-Bord iqis li irid jiġi eżaminat il-punt jekk, f'każ ta' assenza ta' patt espress jew awtorizazzjoni preventiva, jistax il-gabbillott jagħmel modifikazzjonijiet fil-ħaġa lokata lilu mingħajr il-kunsens tas-sid, fis-sens li ma jibqax jutilizza dan ir-razzett bħala l-post ta' residenza tiegħu. Intqal li dan il-kunsens mhux rikjest ad validitataem mil-ligi li jkun bilfors espress (Vide Art 1564(1) tal-Kap 16). Tajjeb li jiġi nnotat illi l-Kap 199 ma ssemmiex, kif hekk tagħmel il-liġi ordinarja, illi l-kerrej matul il-kirja, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera. Invece, tillimita ruħha għall-espressjoni abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja*. Dan ifisser li ġaladarba l-gabbillott għandu dritt igawdi l-fond, allura għandu jkollu l-fakoltà li jadattah għall-konvenjenzi u għall-bżonnijiet tiegħu, b'obbligu naturalment, li jpoġġih fl-istat li kien jekk ikun irid hekk is-sid (Vide Laurent, Diritto Civile, Vol XXV No 253).*

Intqal ukoll li "aktar u aktar tiġi nsostenibbli l-allegazzjoni tal-lokatur li kien hemm dak il-kambjament ta' destinazzjoni jekk il-lokatur ikun aderixxa anke taċitament għal dak l-użu. Huwa veru li jista' jkun hemm każijiet li fihom ix-xjenza u l-paċenzja tal-lokatur ma tfisserx ratifika u adeżjoni; iżda meta l-mutament ikun parzjali u mhux abbużiv u s-sid ikun akkonsenta għal dak il-kambjament b'atti li huma inkonciljabbli ma' kull ideja ta' oppożizzjoni, allura jkun il-każ li jiġi ritenut li kien hemm adeżjoni taċita tal-lokatur." *(Vol XLI.i.29).*

Il-Bord iqis li huwa improbabbli ħafna, li s-sid jew is-sidien ma kinux jafu bil-fatt li r-razzett kienu ilu żmien twil ma jiġi użat bħala dar ta' residenza mill-gabbillot. Kif insenjat fis-sentenza fl-ismijiet Emmanuele Magro vs Nicola Agius, Appell Ċivili, 13 ta' Jannar 1964, l-inazzjoni da parti tas-sid għal tul ta' żmien, bil-konsapevolezza tat-tibdil li kien sar fl-użu tal-fond, tikkostitwixxi akkwiexxenza jew għall-anqas tolleranza. Il-Bord iqis li minkejja dan il-bdil fl-użu tar-razzett, l-għelieqi baqgħu jintużaw għall-koltivazzjoni tal-prodotti u siġar, kif ukoll ir-razzett baqa' jintuża biex

ġo fih, jitħallew l-għodda meħtieġa għal għan prinqipali ta' din il-kirja, u cioè għal ħdim tal-għelieqi u koltivazzjoni tal-prodott agrikolu. Jingħad li f'materja ta' kambjament ta' destinazzjoni tal-fond mikri, għandhom dejjem jiġu valjati ċ-ċirkustanzi partikulari ta' kull każ, u dan minħabba dik li tissejjaħ a degree of difference *peress li kollox jiddependi mill-gravità tal-fatti (Kollez. Vol. XLI.i.14 u Zammit Haber vs Xewkija Tigers deċiża fis-26 ta' April 2006). F'dan il-każ, il-Bord iqis għalhekk li mill-provi li tressqu, jirriżulta li l-aventi causa tar-rikorrenti kienu aċċettaw il-bidla fl-użu tal-proprjetà, u baqgħu jirċievu l-qbiela. Il-Bord għalhekk, ma jqisx li din il-kawżali ġiet ippruvatha.*

<u>Il-Kawżali li r-razzett huwa fi stat ħażin ta' riparazzjoni</u>

Ir-rikorrenti sostna li l-binja fejn hemm ir-razzett, m'huwiex qed jiġi miżmum fi stat tajjeb. Argumenta li fil-mori tal-kawża, l-intimat litteralment ta laqa' zebgħa u għamel ftit manutenzjoni fuq il-post, u għalhekk il-membri tekniċi sabu l-post fi stat daqsxejn aħjar milli kif kien qabel.

Il-Bord iqis li mir-rapport tal-membri tekniċi jirriżulta li l-binja tar-razzett tinsab fi stat tajjeb, u l-istruttura oriġinali għadha waħda integra. Irriżulta wkoll li l-ambjenti qed jiġu utilizzati.

In oltre, il-Bord iqis li s-suġġett tal-kirja huwa r-raba', u l-liġi regolanti d-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, jitkellem dwar r-raba' u mhux l-istrutturi li jinsabu fuqu. L-iskop tal-kirja mertu tal-kawża, huwa r-raba' u mhux l-kmamar. Meta il-kirja hija ta' razzett u raba', u "l-oggett prinċipali tal-lokazzjoni" *huwa dak agrikolu, allura oltre li dan il-fatt waħdu joħloq il-kompetenza ta' dan il-Bord, l-istess razzett jirrientra fid-definizzjoni ta' raba' ravviżat fl-Artikolu 2 tal-Kap 199, jiġifieri "art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli." (Thomas Cauchi et vs Lawrence Caruana App 17.3.2003). Il-kwistjoni hawn devoluta, iżda hi dwar raba', li fuqu hemm kamra jew kmamar li huma inċidentali għall-oġġett prinċipali tal-kirja. Huwa minnu li l-kerrej għandu ukoll jieħu ħsieb dawn il-kmamar, però dawn huma utilizzati għall-ħażna ta' prodott agrikolu u xi għodda, anke li kieku dawn il-kmamar mhumiex miżmuma bl-aħjar mod possibli, ikun inġust li dan il-Bord jittermina din il-kirja, meta l-oġġett prinċipali huwa r-raba', li hu miżmum fi stat tajjeb u utilizzat skont is-sengħa.*

Għaldaqstant, dan il-Bord lanqas ma jqis li din il-kawżali ġiet ippruvata.

<u>Il-Kawżali li l-intimat bena kmamar illegali fuq is-sit u anke fetaħ bieb kbir illegalment u għamel xatba</u>

Ir-rikorrenti sostna li fil-11 ta' Marzu 1982, sar protest minn missieru, peress li l-intimat kien tella' bini mingħajr permess, u kien fil-kors li jtella' iktar bini mingħajr permess tas-sid. Dan il-protest ġie notifikat lil missier l-intimat, u minn dak iż-żmien 'il quddiem, il-qbiela ma baqgħetx tiġi aċċettata. Min-naħa tiegħu, l-intimat saħaq li xi bini kien ittella' bil-kunsens tas-sid preċedenti, u ċioè s-sid preċedenti għal missier l-intimat, iżda ma jiftakarx jekk ittellax bini ieħor wara li l-qbiela ma baqgħetx tiġi aċċettata minn missier ir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti sostna wkoll li l-intimat fetaħ ħajt diviżorju bejn il-proprjetà in kwistjoni u t-triq, biex bieb zgħir li kien hemm, ġie konvertit f'xatba enormi sabiex tiddaħħal cabin cruiser *minn hemm. Da parti tiegħu, l-intimat u ħuh ammettew li huma għamlu din il-fetħa, u ma kinux talbu permess tar-rikorrenti, iżda meta kienu tkellmu dwar l-istess kwistjoni, huma kienu offrew li din tingħalaq, iżda r-rikorrenti Alfred Manduca, kien infurmahom li issa setgħu jħalluha kif inhi.*

Il-Bord jerġa' jagħmel referenza għal dak ġjà kkwotat minnu, b'mod partikolari għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-4 ta' Mejju 2005, fl-ismijiet, Nicholas Jensen Testaferrata f'ismu proprju, kif ukoll għan-nom ta' oħtu l-imsiefra Irene Bache vs Emanuel Galea, u ċioè fejn intqal li l-affitt ta' raba' jista' jiġi definit bħala l-lokazzjoni ta' art għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, versu l-korrispettiv ta' qbiela, u li l-obbligu hu li l-kerrej jikkonduċi ġestjoni produttiva u jeżerċita attività agrarja fejn l-art mikrija tkun suxxettibbli ta' koltivazzjoni.

*Il-Bord ikompli jagħmel referenza għal dik l-istess sentenza fejn f'dak il-każ, l-Onorabbli Qorti tal-Appell spjegat li, in linea ta' prinċipji, ma jistax ikun disputat illi meta kerrej juża r-raba' jew parti minnha bħala speċi ta' maħżen jew garage għat-tqegħid fiha ta' karozzi qodma, biex minnhom jestraji l-i*spares *għas-sengħa prinċipali tiegħu ta' mekkanik, dan iġib ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja [subparagrafu (f)] billi hu ma setax juża r-raba' għal tali skop. (Ara a propożitu sentenza fl-ismijiet "Rosalie Mifsud et -vs- Carmelo Pace Gasan et", Appell, 28 ta' Frar 1994, fejn irriżulta li l-kerrej uża l-għalqa għall-magazzinaġġ ta' rħam konness man-negozju tiegħu). Madanakollu, il-Qorti tal-Appell kompliet tispjega li fil-każ in eżami, irriżulta, mhux kontraddett, illi l-intimat ippermetta li fuq parti mill-art li kienet xagħri jew blat, jinżammu vetturi qodma. Dan però waħdu, mhux biżżejjed biex iġib dik il-vjolazzjoni li jsemmi s-subparagrafu (f). Il-Qorti kompliet tispjega li r-rikorrenti appellanti, filwaqt li jirrikonoxxu li l-art kienet in parti blati u in parti bil-ħamrija, imkien ma ġabu prova konvinċenti illi fil-parti koltivabbli, din intużat xort'oħra milli għall-produzzjoni tal-prodotti agrikoli. Għaldaqstant, il-Qorti tal-Appell waslet għall-konklużjoni li ma jistax għalhekk jingħad, li ż-żamma tal-vetturi fuq il-parti blati tal-art, tikkostitwixxi ksur tal-obbligu tal-ħarsien tal-kondizzjonijiet*

tal-kirja, aktar 'il fuq imfisser. L-integrità tal-parti koltivabbli baqgħet dik li hi, u dak li hu aktar importanti, l-ebda abbuż ma ġie kostitwit bil-fatt tat-tqegħid ta' xi vetturi, fuq il-parti li minn dejjem ma kienetx tajba għall-koltivazzjoni. Kien għalhekk li l-Qorti tal-Appell, f'dak il-każ, kompliet tgħid li dan iwassal għall-konsiderazzjoni, illi jekk kif irriżulta mill-istess provi, il-parti koltivabbli baqgħet regolarment tintuża għall-iskop intiż minnha, ma tistax lanqas tiġi sorretta l-kawżali illi l-art "tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju" *[Artikolu 4 (2) (d)].*

Il-Bord iqis li anke fil-każ li għandu quddiemu, ġie sodisfaċentement ippruvat li l-partijiet koltivabbli kollha qegħdin jiġu utilizzati bl-aħjar mod possibbli mill-intimat. In fatti, il-Bord iqis li parti mill-art imqabbla, jidher li ma kinitx tintuża biex jitkabbru prodotti agrikoli, stante li l-ħamrija mhix fonda u hemm il-blat fil-wiċċ. Jirriżulta wkoll minn dak li ġie eżebit, u minn dak osservat mill-membri tekniċi, li l-parti fejn inbnew l-istrutturi, tekwivali perċentwal żgħir biss tal-art imqabbla, u b'mod partikolari, fejn tinħazen din id-dgħajsa, kif ukoll fejn inbnew dawn l-istrutturi, jirriżulta li kienu proprju dawk il-partijiet tal-art li ma kienx hemm ħamrija fonda, u li kien hemm blat fil-wiċċ, bil-konsegwenza li ma setgħux jinħadmu.

Irriżulta wkoll li l-bini li nbena ma ġiex miżjud jew appoġġjat mar-razzett oriġinali, li kien ġie mqabbel flimkien mar-raba'. Ghalhekk, huwa possibbli li l-istess binijiet jitneħħew mingħajr ma tiġi kkaġunata xi ħsara għar-razzett oriġinali.

<u>Il-Kawżali li l-proprjetà mhux qed tintuża għal skopijiet agrikoli</u>

Finalment, ir-rikorrenti jargumenta wkoll li għalkemm f'parti mir-raba' hemm serer, u r-raba' qed tiġi kkoltivata, hemm partijiet oħra li mhumiex. Sostna li hemm partijiet li fuqhom ġie mtella' bini illegali, u anke parti fejn qed tinħażen cabin cruiser. *Ġie sostnut li hemm wkoll partijiet mill-bini li fihom imbarazz jew oġġetti relatati mas-sajd.*

Il-Bord iqis li l-intimat iddikjara bil-ġurament tiegħu, li huwa bidwi full-time*, u anke ġew imressqin provi li din ir-raba' hija rreġistrata fuq ismu, u anke jieħu sussidju mill-Unjoni Ewropea. Irriżulta minn dak osservat mill-membri tekniċi, li r-raba' tinħadem b'mod intensifikat. Ir-rikorrenti jargumenta li l-intimat kien għamel xi żmien sajjied* part-time*, u għalhekk b'xi mod, dan juri li l-proprjetà ma kinitx qed tintuża għal skopijiet agrikoli. Madanakollu, dan il-fatt ma jwassalx lil dan il-Bord li jqis li r-raba' ma kinitx qed tiġi utilizzata għal skop agrikolu u bl-aħjar mod possibbli.*

Ir-rikorrenti reġa' għamel referenza għall-fatt li partijiet minn din ir-raba', intużat għall-bini, u anke għall-ħażna ta' dgħajsa, iżda kif ġjà ġie osservat, dan il-Bord ma

jqisx li dan il-fatt jwassal għall-konvinzjoni rekwiżita sabiex jiġi meqjus li din il-proprjetà ma baqghetx tintuża għal skopijiet agrikoli. Il-Bord iqis li minkejja li saru xi strutturi, u fuq parti mill-art tħalliet dgħajsa (li issa rriżulta li ġiet mibjugħa u tneħħiet mill-intimat), ma tellef xejn mill-użu u l-iskop oriġinali tal-kirja. Il-Bord huwa sodisfatt li wħud mill-istrutturi, in fatti ġew mibnija għall-aħjar godiment tal-art, sabiex l-attività agrikola tkun tista' tkompli tavvanza u titjieb. Dana b'mod partikolari għal dak li għandu x'jaqsam mal-istrutturi li qegħdin issa jintużaw biex fihom jitħallew inġenji tar-raba', u anke għal dak li għandu x'jaqsam ma' ġiebja u vaska tal-ilma, li wkoll huma neċessarji għall-aħjar użu tar-raba'.

*Dwar raġun simili għal dik msemmija fil-paragrafu (f) fuq isemmi fil-Kap. 69, intqal mill-Qorti tal-Appell illi: "….*Biex il-ksur ta' patt kuntrattwali ta' kiri jagħti lok għax-xoljiment tal-kuntratt, skont il-liġi ċivili, jew għall-iżgumbrament skont il-liġi speċjali, il-ksur irid ikun evidentement ta' xi gravità apprezzabbli u proporzjonata*". (Appell mill-Bord tal-Kera: G.Magro vs E.Mizzi:22.01.1971). Fil-kawża fl-ismijiet, Thomas u Catherina konjuġi Cauchi vs Carmelo Psaila (App 8/6/2006), l-Onorabbli Qorti tal-Appell, irriteniet illi "*avolja d-disposizzjonijiet normattivi tal-liġi huma daqstant ċari, huwa diskuss, kemm fid-dottrini, kif ukoll fil-ġurisprudenza, il-limiti posti mill-istess disposizzjonijiet, senjatament l-Artikolu 1564(1) Kodiċi Ċivili, fir-rigward tad-destinazzjoni tal-fond, in relazzjoni għat-trasformazzjonijiet li jista' jintroduċi l-kerrej. Hu fil-fatt paċifiku skont ċerta dottrina – ara l-kummenti tal-Pacifici Manzoni "Delle Locazione" akkolta fis-sentenza a Vol. XXV P I p 206 – illi lill-affittwarju hu konsentit ċertu jus variandi ta' dak li jista' jagħmel fil-fond, dejjem, s'intendi, fil-limiti senjalati mid-destinazzjoni li, fil-każ, preżenti, hi waħda prettament agrikola*".*

Il-Bord iqis li ma rriżultax li, bi tpoġġija ta' din id-dgħajsa fil-parti minn din l-art imqabbla li għandha l-blat fil-wiċċ, u bil-ftuh ta' fetħa ikbar fil-ħajt diviżorju sabiex tkun tista' tiddaħħal dgħajsa għal parti fejn it-triq stess li għandha l-blat fil-wiċċ, qed tiġi kkważata xi ħsara konsiderevoli li timmerita x-xoljiment tal-kirja. Il-Bord iqis li, jekk il-bini u l-istrutturi li ttellgħu saru għall-aħjar godiment tal-ħaġa mikrija, u jekk il-fetħa tista' tkun riprestinata b'intervent minimu wara t-terminazzjoni tal-kirja, tali infrazzjoni ma tistgħax titqies bħala moventi tajjeb għall-iżgumbrament tal-intimat. Opportunement ifakkar dan il-Bord, l-insenjament, anke jekk naxxenti minn kawżi fil-Bord li Jirregola l-Kera, però ugwalment applikabbli, jiġifieri li l-iskop tal-liġi mhux li tivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħhu minn kwalunkwe ċirkostanza biex jippriva [recte] *lill-kerrej mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija (Kollezz Vol XXXI pI p110 u Vol XXXVI pI p 168). Kwindi ma hemmx lok li dan il-Bord jilqa' t-talba rikorrenti fuq din il-kawżali."*

L-Appell

6. L-appellanta ippreżent r-rikors tal-appell tagħha fis-16 ta' Marzu, 2021 fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, u b'hekk tilqa' t-talbiet tagħha, bl-ispejjeż kontra l-appellat. L-aggravji tagħha huma fir-rigward tas-segwenti kawżali: (i) ir-razzett ma kienx qed jintuża għal skopijiet residenzjali; (ii) ir-razzett ma kienx qed jinżamm tajjeb; (iii) parti mir-raba' ma kinitx qiegħda tintuża għal skopijiet agrikoli; u (iv) saru xogħlijiet strutturali mingħajr il-kunsens tas-sid.

Ir-Risposta tal-Appell

7. L-appellat wieġeb fl-20 ta' Mejju, 2021, fejn qed jissottometti li s-sentenza appellata hija waħda ġusta, u għalhekk timmerita konferma fl-intier tagħha.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji tas-soċjetà appellanta fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord, u filwaqt li tqis ukoll is-sottomissjonijiet magħmula mill-appellat.

9. Is-soċjetà appellanta tispjega li l-aggravju tagħha huwa fir-rigward ta' dak li ddeċieda l-Bord dwar it-tliet kawżali li fuqhom serraħ ir-rikors tiegħu. Tibda bl-ewwel kawżali ta' nuqqas ta' użu tar-razzett għal skopijiet residenzjali. Filwaqt li tagħmel riferiment għall-konklużjoni tal-Bord li kien hemm il-kunsens

taċitu tas-sid, tirrileva li minn qari tal-protest li kien sar, jirriżulta li s-sid ta' dak iż-żmien kien ilmenta dwar il-fatt li l-parti residenzjali tar-raba' kienet qiegħda tintuża għal skopijiet tat-trobbija tal-annimali. Tirrileva wkoll li llum din il-parti kienet qiegħda tintuża bħala *store* għall-affarijiet tas-sajd u anki għall-affarijiet agrikoli u f'partijiet oħra hija abbandunata. Is-soċjetà appellanta tikkontendi li għalkemm hija disposta li taċċetta li meta Francis Micallef iżżewweġ it-tieni darba huwa ma baqax jgħix fir-razzett, l-ambjenti strutturali xorta waħda ma kellhomx jintużaw b'dan il-mod, iżda dan kollu ġie injorat mill-Bord. Dwar it-tieni kawżali li tolqot parti mill-art li allegatament ma kinitx qiegħda tintuża għal skopijiet ta' koltivazzjoni, u fejn sar żvilupp ukoll mingħajr il-kunsens tas-sid, tgħid li din torbot mal-kawżali fejn hija kienet qiegħda tikkontendi li sar żvilupp mingħajr il-permess tas-sid. Tirrileva li mill-1982 'il hawn is-sidien ma aċċettawx il-qbiela, u waħda mir-raġunijiet kienet għaliex is-sid kien osserva li kien hemm bini ġdid u saħansitra kien qed isir xogħol sabiex jitlesta bini ieħor. Is-soċjetà appellanta tgħid li dan jirriżulta mill-*aerial photos* li ppreżenta Oliver Magro u anki mir-rapport tal-membri tekniċi. Tkompli billi tissottometti li x-xogħlijiet kellhom l-effett li jbiddlu għalkollox in-natura tal-kirja, u jekk ma kienx hemm il-kunsens tas-sid, b'hekk l-inkwilin kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja. Żiedet tgħid ukoll li fir-raba' għal numru ta' snin l-appellat kien żamm *cabin cruiser* u dgħajsa, u dan kif kien jidher ċar mir-ratratti esebiti mir-rikorrent. Madankollu fil-mori tal-kawża, l-appellat kien neħħa l-*cabin cruiser* mir-raba', iżda l-Qorti kellha tqis il-mument li fih ġiet intavolata l-kawża odjerna.

10. L-appellat jirrileva li hawn l-appellant qed jagħmel l-istess argumenti li huwa kien għamel quddiem il-Bord, u li l-Bord ċaħad permezz ta' sentenza

mirquma sew u b'hekk huwa ma kien qed iressaq l-ebda argument ġdid. L-appellat jgħid li għalhekk huwa qed jagħmel riferiment għan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu kif magħmula quddiem il-Bord, liema sottomissjonijiet a skans ta' ripetizzjoni huwa kien qed jagħmel riferiment għalihom fir-risposta.

11. Il-Qorti tgħid li l-Bord iddeċieda sew, u ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-osservazzjonijiet tiegħu li wassluh għad-deċiżjoni appellata. Wara li l-Bord għamel riferiment għar-rapport tal-membri tekniċi tiegħu u saħansitra ċċita l-konklużjoni tagħhom, kif ukoll ħa inkonsiderazzjoni dak li qalu in eskussjoni, għaraf li r-rikors promotur kien sar a tenur tal-paragrafi (d) u (f) tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Bord imbagħad ikkwota estensivament minn sentenza tiegħu stess fl-ismijiet **Eileen Busietta et *vs.* Paolo Borg** deċiża fl-20 ta' Ġunju, 2018, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell[2], fejn filwaqt li sar riferiment għad-definizzjoni ta' 'raba'' kif magħmula fl-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kap. 199), ġew dibattuti l-obbligi tal-inkwilin fil-kura tal-ħaġa mikrija lilu, partikolarment bħala *bonus paterfamilias* kif jipprovdi għalihom il-Kodiċi Ċivili, iżda fil-kuntest aktar wiesgħa tad-dispożizzjonijiet tal-para. (f) tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199*,* u anki l-parametri li fihom l-inkwilin jista' jagħmel użu mill-ħaġa u jagħmel tibdiliet għall-aħjar użu, mingħajr il-bżonn ta' kunsens mingħand is-sid. Minn hemm il-Bord għadda sabiex eżamina kull waħda mill-kawżali li fuqhom ġiet imsejsa l-kawża odjerna.

12. Għal dak li jirrigwarda <u>l-kawżali ta' bidla fl-użu tal-fond</u> minn wieħed intiż bħala residenza, li wassal għal bidla fid-destinazzjoni, l-Arbitru għaraf li mill-

[2] 12.07.19.

provi kien irriżulta li r-razzett li kien hemm fuq ir-raba', ma kienx qed jintuża għal skop residenzjali kif destinat. Il-Qorti tirrileva li l-appellat stess u ħuh George Micallef fl-*affidavits* rispettivi tagħhom[3], ikkonfermaw li huma dejjem għexu f'dar ftit 'il bogħod mill-fond inkwistjoni, u li missierhom u ommhom kienu ilhom jgħixu f'dik id-dar sa minn meta żżewwġu fl-1957, wara li ommhom ma ridetx toqgħod hemm minħabba n-nuqqas ta' faċilitajiet sanitarji u servizzi ta' dawl u ilma. Il-Bord osserva li l-appellat u ħuh xehdu li r-razzett kien ilu ma jintuża bħala residenza għal aktar minn 60 sena, u dan kienu jafuh sew l-aventi kawża tas-soċjetà appellanta għaliex kien imur iżurhom fid-dar fejn trabbew, b'dana li l-qbiela kienet baqgħet tiġi aċċettata u kien snin wara li l-fond intiret minn missier ir-rikorrent, li l-qbiela ma kinitx baqgħet tiġi aċċettata.[4] Il-Bord filwaqt li sewwa osserva li skont il-provi kien jirriżulta li l-kirja kienet għar-razzett, iżda wkoll għar-raba' miegħu, imma żmien ilu r-razzett ma baqax jintuża bħala residenza, irrileva korrettement li l-użu divers kif allegat jinkwadra ruħu fil-provvediment tal-para. (f) tas-subartikolu 4(2) bħala ksur tal-kundizzjoni tal-kirja u mhux fil-provvediment tal-para. (d) tal-istess subartikolu. Osserva li fis-sentenza fuq ċitata, intqal li l-kunsens mhux rikjest mil-liġi li jkun wieħed espress u in linea mal-insenjament tal-qrati, iddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 ma jitolbux bħal fil-każ tal-liġi ordinarja, li l-kerrej ma jistax matul il-kirja jagħmel tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, u minflok dawn jipprovdu għal ċirkostanzi fejn hu *"...abitwalment naqas li jħares xi kundizzjoni oħra tal-kirja".* Il-Bord filwaqt li għamel riferiment għal dak li sostna l-awtur Laurent fuq is-suġġett u anki dak li qalu l-Qrati, stqarr li ġaladarba gabillott

[3] *A fol.* 72 u 74.
[4] Ara *affidavits* rispettivi *ibid.*

għandu dritt li jgawdi r-raba', huwa seta' wkoll jadattah għall-konvenjenza u għall-bżonnijiet tiegħu, bl-obbligu li jpoġġih fl-istat oriġinali tiegħu jekk jirrikjedi s-sid. Il-Bord sostna ġustament li fil-każ odjern ftit seta' kien il-każ li s-sid jew is-sidien ma kinux jafu bil-fatt li r-razzett kien ilu żmien twil ma jintużax bħala dar ta' residenza mill-gabbillott, u tajjeb jirrileva li kif intqal fis-sentenza tal-appell **Emmanuele Magro *vs.* Nicola Agius**, deċiża fit-13 ta' Jannar, 1964, dan kien ifisser akkwiexxenza jew ta' mill-inqas tolleranza. Il-Bord osserva li fil-każ odjern l-għelieqi baqgħu jinħadmu u r-razzett baqa' jintuża għall-ħażna tal-għodda meħtieġa, u filwaqt li rrileva li fil-każ odjern l-aventi causa tas-soċjetà appellanta kienu aċċettaw il-bidla fl-użu u baqgħu jirċievu l-qbiela, iddikjara li huwa ma setax iqis li din l-ewwel kawżali kienet ġiet ippruvata. Il-Qorti taqbel mal-fehma tal-Bord għaliex ma jirriżultax li s-sidien oriġinali tar-raba' qatt oġġezzjonaw għall-fatt li r-razzett ma baqax jintuża mill-kerrej bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Jekk l-aventi causa tas-soċjetà appellanta ħass li kellu jieħu azzjoni meta sar bini fuq ir-raba' mingħajr il-permess tiegħu, hekk ukoll il-Qorti tikkonsidra li kellu jkun il-każ jekk huwa verament ma kienx aċċetta li l-kerrej ma jibqax juża r-razzett bħala r-residenza tiegħu. Iżda hawn il-Qorti żżid tgħid li dak li qiegħda tippretendi s-soċjetà appellanta mill-appellat ma jistax jitqies f'dawn iż-żminijiet bħala raġonevoli, jekk wieħed jikkonsidra li meta l-kirja kienet ingħatat, kif jirriżulta mill-provi, ir-razzett ma kellu l-ebda faċilitajiet sanitarji jew servizzi ta' dawl u ta' ilma. Ċertament ma jkunx ukoll la raġonevoli u lanqas ġust li tintemm il-kirja, meta wieħed iqis dawn iċ-ċirkostanzi, li ma kinux jippermettu li r-razzett ikompli jservi ta' residenza.

13. Għal dak li jirrigwarda t-tieni kawżali, il-Bord spjega li s-soċjetà appellanta kienet qiegħda tikkontendi li l-bini tar-razzett ma kienx qed jiġi miżmum fi stat tajjeb u li fil-mori tal-kawża l-appellat kien għamel daqsxejn manutenzjoni sabiex b'hekk il-membri tekniċi sabuh fi stat kemxejn aħjar. Iżda l-Bord qal li skont ir-rapport tal-membri tekniċi, kien irriżulta li r-razzett kien jinsab fi stat tajjeb, l-istruttura oriġinali għadha waħda integra u kien qed isir użu mill-ambjenti. Il-Qorti tirrileva li kliem il-membri tekniċi kien diġà kkwotah il-Bord aktar kmieni fid-deċiżjoni appellata. Tagħraf li dawn huma pjuttost deċiżivi, u għalhekk huwa opportun li jiġu ċċitati hawn ukoll: *"B'kumment ġenerali jista' jingħad il-kmamar indikati f'Dok P1 u P4 huma fi stat tajjeb u l-bini kollu huwa wżat għal skop agrikolu bħala stores/garaxxijiet ta' inġenji u oġġetti oħra li għandhom x'jaqsmu mal-biedja".* Imma l-Bord għaraf tajjeb li madankollu s-suġġett u l-iskop tal-kirja inkwistjoni huwa r-raba' u mhux l-istrutturi ta' fuqu, filwaqt li l-kmamar huma inċidentali għall-oġġett prinċipali tal-kirja. Il-Bord għaraf ukoll li l-inkwilin madankollu għandu jieħu ħsieb ukoll dawn il-kmamar, iżda anki jekk mhumiex miżmuma bl-aħjar mod possibbli, il-Bord iddikjara li jkun inġust li jittermina l-kirja meta l-oġġett prinċipali huwa r-raba' li huwa miżmum fi stat tajjeb u l-użu tiegħu kien skont is-sengħa. Il-Qorti tikkondividi dan il-ħsieb, u hawn għal darb'oħra tagħmel riferiment għall-konklużjoni li laħqu l-membri tekniċi tal-Bord, li proprju jġibu fix-xejn dak li qiegħda tallega s-soċjetà appellanta. Tqis ukoll li l-ftit manutenzjoni li seta' sar fil-mori tal-proċeduri odjerni, ma setax itejjeb wisq l-istat li kien jinsab fih ir-razzett. Ċertament ukoll wieħed ma jistax iwarrab il-fatt li dak li kien ovvju għas-soċjetà appellanta, kellu jkun ovvju wkoll għall-membri tekniċi tal-Bord, li bla dubju kienu jagħmlu l-

kostatazzjonijiet tagħhom għall-bqija, jekk verament ir-razzett huwa miżmum fi stat tant ħażin li jimmerita saħansitra x-xoljiment tal-kirja tar-raba'.

14. Dwar it-tielet kawżali li tikkonċerna l-allegata kostruzzjoni ta' kmamar u bieb kbir illegali, il-Bord irrileva li skont ir-rikorrent missieru kien intavola protest fil-11 ta' Marzu, 1982 li kien ġie notifikat lil missier l-appellat, u b'hekk ma baqgħetx tiġi aċċettata l-qbiela. Il-Bord qal ukoll li l-appellat iddikjara li xi bini kien ittella' bil-kunsens tas-sid preċedenti, jiġifieri s-sid ta' qabel missier l-appellat, iżda dan tal-aħħar ma setax jiftakar jekk ġiex kkostruwit xi bini ieħor wara li l-qbiela ma baqgħetx tiġi aċċettata minn missier ir-rikorrent. Il-Bord ikkonsidra l-allegazzjoni tas-soċjetà appellanta li l-appellat kien kabbar il-bieb żgħir mat-triq sabiex għamel xatba kbira fejn kien idaħħal *cabin cruiser.* Irrileva li l-appellat ammetta dan kollu u kkonferma li hu u ħuh ma kinux talbu l-permess tas-sid, iżda meta qamet il-kwistjoni u huma offrew li jerġgħu jagħlqu l-fetħa, ir-rikorrent kien qalilhom li setgħu jħallu kollox kif inhu.[5] Filwaqt li l-Bord għamel riferiment għal dak diġà ċċitat minnu, u in partikolari għal dak li ġie rilevat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Nicholas Jensen Testaferrata f'ismu proprju, kif ukoll għan-nom ta' oħtu l-imsiefra Irene Bache *vs.* Emanuel Galea** deċiża fl-4 ta' Mejju, 2005, fejn intqal li l-lokazzjoni ta' raba' hija waħda intiża għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli versu l-korrispettiv ta' qbiela, u li l-obbligu tal-kerrej huwa li jassigura l-produttività u li jeżerċita attività agrarja meta l-art tkun tista' tinħadem. Il-Bord irrileva li f'dik is-sentenza l-Qorti tal-Appell qalet li jekk mill-provi jirriżulta li l-parti koltivabbli baqgħet tintuża b'mod regolari għall-iskop intiż minnha, ma tistax tirriżulta l-kawżali li l-art *"...tħalliet*

[5] Ara *affidavit a fol.* 73.

ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju". Il-Bord iddikjara li fil-każ odjern kien ġie ppruvat b'mod sodisfaċenti li l-partijiet koltivabbli tar-raba' kienu qegħdin kollha jintużaw bl-aħjar mod possibbli mill-appellat. Il-Bord osserva li fejn parti tal-art imqabbla ma kinitx tintuża biex jitkabbru prodotti agrikoli, dan kien peress li l-ħamrija ma kinitx fonda u kien hemm il-blat fil-wiċċ. Fejn imbagħad irriżulta li nbnew l-istrutturi, din kienet tagħmel biss perċentwali żgħir tal-fond u flimkien ma' dik il-parti fejn kienet tinżamm dgħajsa, il-ħamrija ma kinitx fonda u kien hemm blat fil-wiċċ, sabiex b'hekk ma setgħetx tinħadem. Il-Bord fl-aħħar nett osserva li l-bini l-ġdid ma kienx ġie miżjud jew appoġġjat mar-razzett oriġinali, u għalhekk seta' jitneħħa mingħajr ħsara għall-istess razzett. Il-Qorti tikkondividi pjenament il-fehmiet tal-Bord. Tqis li l-ebda prova ma nġabet mis-soċjetà appellanta quddiem il-Bord li setgħet turi li l-bini kien sar fuq art li qabel kienet tintuża għall-koltivazzjoni, u lanqas li dan jintuża għal skopijiet li mhumiex agrikoli. Għal dak li jirrigwarda l-fetħa fil-ħajt li tkabbret mill-appellat, ma jidhirx li ġie kkontestat il-fatt li r-rikorrent sussegwentement akkweixxa għal dan ix-xogħol, filwaqt li din ma naqqset xejn mill-attività agrikola fir-raba'.

15. Għal dak li jirrigwarda <u>r-raba' kawżali</u> li l-proprjetà mhux qed tintuża għal skopijiet agrikoli, il-Bord irrileva li s-soċjetà appellanta hawn kienet qiegħda tikkontendi li għalkemm f'parti mill-fond kien hemm is-serer u r-raba' kien qiegħed jiġi kkoltivat, dan ma kienx l-istess f'partijiet oħra fejn kien sar bini illegali u fejn saħansitra kienet tinżamm *cabin cruiser* jew imbarazz jew oġġetti tas-sajd. Min-naħa tiegħu l-appellat ikkonferma bil-ġurament li huwa bidwi *full-time,* u l-provi kienu juru li r-raba' kien reġistrat fuq ismu u anki kien jieħu xi

sussidju mill-Unjoni Ewropea.[6] Il-Bord irrileva li mir-rapport tal-membri tekniċi kien jirriżulta li r-raba' tinħadem intensivament, u l-Qorti żżid tgħid li ġie osservat minnhom li dan kien qed isir *"...skont il-mistier bl-użu tas-serer li jirrikjedu mistier u attenzjoni kbira u regolari mill-aspett agrikolu."* Dawn il-kostatazzjonijiet tgħid il-Qorti jikkontradixxu b'mod qawwi l-allegazzjoni magħmula mis-soċjetà appellanta, u r-ritratti esebiti mar-rapport tal-membri tekniċi proprju jixhdu l-kobor tal-attività u anki l-intensità tagħha. Il-Bord kompla jgħid li l-allegazzjoni tas-soċjetà appellanta li l-appellat kien għamel xi żmien jaħdem bħala sajjied *part-time,* u għalhekk skont hi l-fond ma kienx qed jintuża għal skop agrikolu, ma setax iwassal lill-Bord sabiex jaċċetta din l-aħħar allegazzjoni. Il-Qorti taqbel ma' din il-konsiderazzjoni tal-Bord, u tirrileva li l-allegazzjoni waħedha mingħajr l-iċken prova li l-appellat kien abbanduna l-koltivazzjoni tar-raba', u qabad jagħmel xogħol ieħor, ma tistax tirnexxi. Il-Bord kompla jgħid ġustament li dak allegat mis-soċjetà appellanta fil-fatt ma kien itellef xejn mill-iskop oriġinali tal-kirja. Kompla wkoll billi kkonsidra li fil-fatt xi strutturi minn dawk mibnija, kienu saru sabiex jitgawda aħjar il-fond u osserva li fihom kienu qed jitħallew inġenji tar-raba' u li l-ġiebja u l-vaska tal-ilma huma neċessarji sabiex isir użu aħjar tal-istess raba'. Qies li dan kollu kien proprju sabiex titjieb l-attività agrikola eżerċitata fih. Hawn il-Bord għamel riferiment għal żewġ sentenzi ta' din il-Qorti, waħda deċiża fit-22 ta' Jannar, 1971 fl-ismijiet **G. Magro *vs.* E. Mizzi** u l-oħra deċiża fit-8 ta' Ġunju, 2006 fl-ismijiet **Thomas u Catherina konjuġi Cauchi *vs.* Carmelo Psaila**, filwaqt li kkonsidra li t-tqegħid ta' dgħajsa fejn kien hemm blat fil-wiċċ[7] u l-ftuħ ta' fetħa ikbar fil-ħajt sabiex tidħol

---

[6] Ara Seduta 21.02.18 xhieda ta' Joseph Borg rappreżentanti l-Għammieri fid-Direttorat tal-Agrikoltura u xhieda ta' Keith Mallia rappreżentanti l-Paying Agency a *fol.* 38 *et seq.*
[7] Ara *affidavit* tal-appellat kif ikkonfermat minn ħuh fl-*affidavit* tiegħu a *fol.* 73 u 74 rispettivament.

din id-dgħajsa mit-triq, ma kienx ikkawża xi ħsara konsiderevoli li titlob li l-kirja tiġi xolta. Għal darb'oħra l-Qorti tqis li l-allegazzjoni tas-soċjetà appellanta ma tista' tirnexxi fid-dawl tan-nuqqas ta' prova ulterjuri min-naħa tagħha dwar xi attività oħra prinċipali li kienet qiegħda tiġi eżerċitata fir-raba' mill-appellant a detriment tal-istess raba' u tal-iskop agrikolu tiegħu. Il-Bord tajjeb hawn li ħa inkonsiderazzjoni li dik il-fetħa setgħet tingħalaq bl-inqas intervent wara li tiġi tterminata l-kirja, u li l-bini u l-istrutturi saru għall-aħjar tgawdija tal-ħaġa mikrija. Osserva b'mod raġonevoli u ġust li dan kollu ma kienx biżżejjed sabiex jiġi żgumbrat l-appellat mir-raba'. Sabiex isaħħaħ l-argument tiegħu, il-Bord hawn għamel riferiment għall-insenjament tiegħu stess, li l-iskop tal-liġi ma kienx li s-sid jiġi vantaġġjat b'mod li huwa jkun jista' juża kwalunkwe ċirkostanza kontra l-inkwilin. Għalhekk iddikjara li ma setax jilqa' t-talba tas-soċjetà appellanta kif imsejsa fuq din il-kawżali.

16. Il-Qorti tqis li minn dan kollu jirriżulta li l-Bord eżamina bir-reqqa l-provi kollha miġjuba quddiemu, u dan kemm mil-lat fattwali kif ukoll legali, u tgħid li m'għandha xejn x'iżżid għajr dak li kellha l-opportunità tirrileva aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

17. Għalhekk filwaqt li hija qiegħda tagħmel tagħha l-osservazzjonijiet kollha li għamel il-Bord, tgħid li ma tarax kif kellu jasal għal deċiżjoni oħra, u b'hekk tiċħad l-aggravji kollha tas-soċjetà appellanta.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà appellanta billi tiċħdu, filwaqt li tiċħad it-talbiet tagħha u tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u dawk tal-appell odjern għandhom ikunu wkoll a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur