BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA'

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 2/2018 SG

Clarissa Formosa Gauci (863650M)

Anne Cole (079753M)

Joan Vella Muskat (329855M)

Michael Formosa Gauci (581958M)

Josef Formosa Gauci (68368M)

vs

Michael Farrugia (304672M)

Karen Farrugia (414579M)

Carmela Farrugia (152536M)

Marianne Borg (13769M)

Illum, 8 ta' Lulju, 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur ipprezentat fid-9 ta' Jannar, 2018, fejn gie premess u mitlub is-segwenti:

> *"Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Calolu", limiti tar-Rabat, Malta, b'access minn Triq Hal-Tartarni, Rabat, Malta, tal-kejl ta' cirka tomna wahda (1) u bil-qbiela annwali ta' hames Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€5.82) ekwivalenti ghal zewg Liri u hamsin centezmu (Lm2.50).*

Illi l-intimati kisru diversi kundizzjonijiet tal-qbiela, m'ghadhomx juzaw l-art ghal ragunijiet agrikoli kif titlob il-ligi, u ghamlu diversi strutturi fl-istess art minghajr il-kunsens tal-esponennti.

Illi ghalhekk il-kirja tal-ghalqa mertu ta' din il-kawza m'ghandhiex tigi mgedda.

Illi alternattivament u minghajr pregudizzju, il-qbiela pagabbli ghall-art li tinsab f'idejn l-intimati jew min minnhom huwa baxx paragunat ma' artijiet tal-istess kwalita'.

Illi ghalhekk hemm lok ukoll li l-qbiela pagabbli lill-esponenti tigi awmenntata ghal rata ekwa u gusta ghaz-zminijiet tal-lum ghal art tal-istess daqs u kwalita'.

Illi l-esponenti diga' interpellat lill-intimati ai termini tal-artikolu 11 tal-Kap. 199 permezz ta' ittra ufficjali datata 21 ta' Lulju 2017.

Ghaldqastant ghar-ragunijiet premessi l-esponenti titlob li dan il-Bord joghgbu:

(i) Jiddikjara li l-intimati jew mimn minnhom kisru diversi kundizzjonijiet tal-qbiela, u/jew m'ghadhomx juzaw l-art ghal ragunijiet agrikoli kif titlob il-ligi, u /jew ghamlu diversi strutturi fl-istess art minghajr il-kunsens tal-esponenti.

(ii) Konsegwentement, jawtorizza lill-esponenti jiehdu lura l-pussess tal-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Calolu", limiti tar-Rabat, Malta, b'access minn Triq Hal-Tartarni, Rabat, Malta, tal-kejl ta' cirka tomna wahda (1).

(iii) Alternattivament u minghajr pregudizzju, jordna t-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja favur l-intimati jew min minnhom tal-parti mir-raba' li tinhadem u jawmenta l-qbiela pagabbli lill-esponenti ghal

rata ekwa u gusta ghaz-zmienijiet tal—lum u ghal raba' tal-istess daqs u kwalita'.

(iv) *F'kull kaz, jordna li l-intimati jew min minnhom ikunu wahedhom responsabbli ghal kwalunkwe mannutenzjonin jew tiswija, sija ordinarja kemm straordinarja;*

(v) *Jordna li l-intimati jkun projbiti milli tissullokaw u/jew icedu b'mod shih jew in parti l-inkwilinat tal-ghalqa;*

(vi) *Jikkundanna u jordna lill-intimati sabiex, a spejjez taghhom, inehhu dawk l-istrutturi kollha li huma bnew jew stallaw fuq l-art in kwistjoni minghajr kunsens tal-esponenti u fin-nuqqas jawtorizza lill-esponenti sabiex inehhu l-imsemmija strutturi huma bl-ispejjez a karigu tal-intimati.*

Bl-ispejjez."

Ra r-risposta tal-intimati tad-9 ta' Frar, 2018, fejn eccepew li:

"Illi preliminanrjament jigi rilevat li l-esponenti ghandhom titolu ta' qbiela fuq il-proprjeta mertu tal-kawza, liema proprjeta ma hijiex ghalqa kif indikat mill-atturi izda kienet tigi mikrija bhala 'Clausura', kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, minkejja li l-esponenti kienu jhallsu il-qbiela lir-rikorrenti u ghadhom hekk jiddepozitaw il-qbiela permezz ta' cedoli fil-konfront tar-rikorrennti wara li dawn bdew jirrifjutaw il-pagament tal-qbiela, dan ghamluh fuq indikazzjoni ta' l-istess rirkorrenti li identifikaw ruhhom bhala s-sidien u ghalhekk fi kwalsiasi kaz trid issir il-prova li r-rikorrenti huma fil-fatt sidien tal-propjeta in kwistjoni;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu lkoll respinti u michuda mimnn dan il-Bord stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif del resto ser jigi pprruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti ma jissusistux l-elementi u r-ragunijiet ghat-terminazzjoni tal-kirja agrikola in kwistjoni u lanqas ghar-ripreza tal-proprjeta da parti tar-rikorrenti;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kuntrarjamennt ghal dak allegat mir-rikorrenti ma jissussistux ragunijiet ghat-talbiet tar-rikorrenti ghal tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja u/jew awmennt fil-qbiela pagabbli;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost uhud mit-talbiet huma kontradittorji ghal xulxin bi vjolazzjoni tal-principju selecta una via non dat ricurus ad alteram u ghalhekk certament li guridikament ma humiex kompatibbli u ghalhekk dan il-Bord ma jistax jilqa l-istess;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez."

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut;

Ra l-provi prodotti;

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti pprezentati;

Sema' sottomissjonijiet finali;

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra;

Provi Prodotti

Il-Perit Denis Camilleri kkonferma ir-rapport tieghu, fejn spjega li bhala strutturi, hemm zewg imhazen u residenza. Spjega li kienu saru xi ziedet ma' din ir-residenza. Spjega li hemm *glasshouse* li mhux uzata u hemm ftit hamrija. Sostna li hemm attività agrikola, li hija wahda minima. Sostna li l-estensjoni tal-art hija ta' disa' mitt metru u l-*glasshouse* hija mitluqa.

Carmela Farrugia xehdet illi Marianne Borg tigi bintha, li toqghod Dingli Road, Rabat. Spjegat li bintha hija mizzewwga u ma toqghodx maghha. Sostniet li ilha toqghod fir-razzett kemm ilha mizzewwga, madwar hamsin sena. Spjegat li hemmhekk kienet toqghod omm ir-ragel taghha u missier ir-ragel taghha, Pawla u Gorg. Spjegat li zewgha ilu nieqes tmintax-il sena u kien jismu Nazzareno. Sostniet li hija dejjem taf lil zewgha jghix f'dan ir-razzett. Sostniet li hemm garaxx bil-landa u hemm *tractor*, u jitqieghu l-ghodda go fih. Sostniet li l-kmamar ilhom hemm ghal iktar minn hamsin sena. Sostniet li fejn kien hemm roqgha art, kien pal tal-bajtar. Imbaghad huma bdew jahdmuh. Spjegat li s-serra li hija mwaqqa', kienet ilha zmien twil hemm.

Spjegat li kienet tithallas kera lil diversi persuni gewwa l-Furjana. Spjegat li mbaghad, bdiet tithallas lil Formosa Gauci f'Tas-Sliema. Spjegat li wara li dan miet, gew mitluba jhallsu lit-tfal tieghu. Kienu jhallsu lil certa Agatha Formosa Gauci, li sussegwentement, talbithom imorru jhallsu lil Avukat Francis Lanfranco.

Carmela Farrugia pprezentat affidavit, fejn spjegat li hija ilha taf lil zewgha Nazzareno Farrugia, sa mis-sena 1952. Spjegat li dan kien dejjem joqghod fir-razzett li fih tghix illum, flimkien ma' Michael u Karen. Spjegat li zewgha kien jghix f'dan ir-razzett flimkien ma' missieru George Camilleri u Pawla Camilleri.

Flimkien magħhom kien hemm jgħixu ħut ir-raġel tagħhom, u għalhekk, f'dan ir-razzett f'dak iż-żmien, kienu jgħixu 11-il persuna.

Spjegat li hija żżewġet fl-1968, u marret toqgħod flimkien ma' Pawla Camilleri, ġo dan ir-razzett, peress li ħut ir-raġel tagħha, kienu kollha żżewġu u ma kinux għadhom joqgħodu hemm. Spjegat li dak iż-żmien, meta bdiet toqgħod hemmhekk flimkien ma' żewġha u l-kunjata, kien hemm ġià servizz tad-dawl u ilma. Spjegat li George u Pawla Camilleri, kienu jħallsu l-qbiela tar-razzett, u hija kienet marret ma' Pawla Camilleri, il-Furjana, tħallas l-qbiela. Il-qbiela kienet titħallas lil aktar minn persuna waħda. Spjegat li l-irċevuta dejjem kienet toħroġ fuq Ta' Kalolu. Spjegat li George kien qal li kien għamel żmien twil ma jħallas lil ħadd, sakemm tfaċċaw xi nies li qalu li kienu sidien, u b'hekk beda jħallas lilhom tar-razzett.

Spjegat li uliedha twieldu fir-razzett u trabbew hemmhekk. Spjegat li Formosa Gauci, li kien iffirma ħafna mill-irċevuti, kien jgħid li huwa kien prokuratur tas-sidien tar-razzett. Spjegat li kienu jmorru wkoll iħallsu lis-Sur Formosa Gauci fid-dar tiegħu tas-Sliema, u li l-familja tagħha, sa minn dejjem, kienu rreġistrati li joqgħodu f'dan ir-razzett. Spjegat li fis-sena 1977, mietet Pawla Camilleri, u l-qbiela nqalbet fuq żewġha. Spjegat li uliedha, meta kibru, ġieli marru jħallsu l-qbiela huma stess. Spjegat li meta Formosa Gauci kien ser iwaqqa' l-villa tiegħu, huwa kien talabhom imorru jħallsu lit-tifel tiegħu, Michael, jew lil Joan Vella Muscat.

Spjegat li Formosa Gauci kien ġie darbtejn jara l-post. Kien qalilhom li mietet ommu u ried jagħmel id-denunzja. Spjegat li dan kien ra li hi u l-familja tagħha, kienu jgħixu f'dan ir-razzett. Spjegat li fl-1993/1994, kienet ġiet bint is-Sur Formosa Gauci tara l-post. Spjegat li mill-1996, apparti lil Michael Formosa Gauci jew Joan Vella Muscat, kienu bdew iħallsu lil Agatha Formosa Gauci, u sussegwentement, lil Dr Francis Lanfrnco. Spjegat li wara l-mewt ta' żewġha, hija baqgħet tħallas il-qbiela, u l-irċevuti bdew jinħarġu f'isem l-eredi ta' Nazzareno Farrugia. Spjegat li binha u martu baqgħu joqgħodu magħha fir-razzett u għandhom tifla. Spjegat li sal-2005, il-qbiela dejjem ġiet aċċettata, iżda mbagħad bdiet tiġi ddepożitata l-Qorti. Spjegat li fis-sena 2006, l-Avukat Lanfranco u Joan Vella Muscat ġew jaraw ir-razzett, u magħhom ġabu perit.

Michael Farrugia spjega li huwa ghandu 46 sena, u ilu jghix f'dan il-post in kwistjoni, minn meta twieled. Spjega li huma daru s-soqfa tal-kmamar. Spjega li ziedu kamra tas-sodda mal-genb, u ghamlu kamra tal-banju. Spjega li ghamel tinda tal-pjanci minhabba l-ghodda. Spjega li qabel, kienu jaghmlu l-maghlef u n-nannu kien irabbi hmara. Spjega li kien hemm sigra ta' harrub u tuta kbira. Kien hemm tigieg jigru gol-harrub. Spjega li l-kamra tas-sodda u tal-banju, gew mibnija minnu, ghoxrin sena ilu. Spjega li qabel, minflok dawn il-kmamar, kien hemm bitha tal-konkos. Spjega li huwa gieli mar ihallas il-qbiela. Spjega li l-kera qed tigi ddepozitata l-Qorti minnu, minn ommu, il-mara tieghu, Karen, u minn ohtu. Spjega li ohtu tpoggi l-ghodda tar-raba' hemmhekk. Spjega li huma ghandhom raba' ohra band' ohra, u ohtu ghandha sehem minnu. Spjega li huwa *part-time farmer* u jahdem mal-Enemalta. Qal li ohtu segretarja.

In kontroezami, huwa spjega li Giorgio Camilleri, kien ir-ragel li zzewwget in-nanna tieghu, Pawla Camilleri. Grace Camilleri tigi mizzewga lit-tifel ta' Gorg, li jismu Duminku. Ikkonferma li missieru jismu Nazzareno Farrugia.

In riezami, huwa spjega li l-kera tigi ddepozitata l-Qorti. Spjega li l-art imnizzla bhala l-Ghalqa ta' Kalolu.

Oliver Magro in rapprezentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar ezebixxa *aerial photos* li jmorru lura mill-1959 sal-2016.

Joan Vella Muskat xehdet illi meta missierha miet fis-sena 1992, hija bdiet tiehu hsieb l-amministrazzjoni tal-proprjetajiet, inkluz ta' din il-proprjetà in kwisjtoni. Spjegat li l-proprjetarji dak iz-zmien, kienu hi u hutha u l-kugini taghha, Agatina Formosa Gauci u Carmelina Debattista. Spjegat li meta mietet Carmelina Debattista, sehemha ghadda lil Dr. Francis Lanfranco, mentri sehem Agatina ghadda lill-ahwa Formosa Gauci. Fl-2017, saret divizjoni u l-ahwa Formosa Gauci gew assenjati l-kwart li kien ghand Dr. Lanfranco, biex b'hekk saru proprjetarji. Spjegat li fuq l-art, kien hemm razzett zghir li kien mikri ghal skopijiet rurali. Sostniet li meta kienet ser issir id-divizjoni, accedew fuq is-sit u osservaw li r-razzett kien gie estiz, u li kienet qed tintuza bhala residenza.

Spjegat li fuq is-sit, kien hemm Michael Farrugia, martu u ommu. Spjegat li Dr. Lanfranco kien interpella lill-inkwilini, biex jirregolarizzaw il-pozizzjoni taghhom, peress li ma kinux qed juzaw il-proprjetà ghal skopijiet agrikoli. Spjegat li l-art kienet qed tintuza bhala gnien, u mhux ghal ghixien taghhom.

In kontroezami, spjegat li mal-mewt ta' Eugenia Formosa Gauci fis-sena Jannar 1992, saru proprjetarji ta' parti minn din il-proprjetà. Spjegat li saret denunzja meta miet missierha, kif ukoll ikkonfermat li fis-sena 2006, marret fuq is-sit in kwistjoni, flimkien mal-Perit Dennis Camilleri, sabiex tkun tista' ssir divizjoni. Spjegat li meta Dr. Lanfranco kien jircievi l-qbiela, huwa kien qed jircieviha ghan-nom ta' hutu l-bniet tewmin.

Joseph Borg , Agricultural Officer mad-Direttorat tal-Agrikoltura, spjega li l-parcel 873, huwa fuq Nazzareno Farrugia, u dar fuq it-tifel, Michael Farrugia, fis-sena 2003. Spjega li qabel kien fuq George Camilleri, u mbaghad dar fuq il-mara2, Pawla Camilleri. Spjega li fil-Parcel 873, hemm imnizzel il-kobora ta' tomna bhala raba' u xi hames kejliet li kienu blat. Spjega li r-registrazzjoni ta' Nazzareno Farrugia saret fil-1978, u biex daret fuqu, kien marret Pawla Camilleri.

Carmel Gauci rapprezentant tal-ARPA spjega li mill-2003 sal-2011, kien hemm registrazzjoni ta' sussidju ghan-nom ta' Michael Farrugia.

Joseph Saliba rapprezentant tal-Jobsplus ezebixxa informazzjoni dwar Michael Farrugia, Karen Farrugia u Maryanne Borg.

Maryanne Borg xehdet li hija toqghod Triq Dingli, Rabat, u ilha hemm ghal madwar 20 sena, u cioè minn mindu zzewwget. Qabel kienet ilha toqghod madwar tletin sena gewwa St George's Farmhouse, Triq Hal Tartarni, Rabat. Spjegat li kien hemm kamra tal-annimali, li llum jorqdu fiha. Sostniet li l-uzu nbidel. Fejn kienu jitrabbew il-fniek, sar kamra tal-banju. Spjegat li l-bitha ssaqqfet. Spjegat li l-papà kien biddel is-saqaf, u in fatti, nannitha, Pawla

Camilleri, kienet infurmat lil Formosa Gauci. Spjegat li apparti l-binja, fl-art hemm sigar tat-tut li mietu u sigra taz-zebbug. Spjegat li kien hemm sigra tat-tin, li ma tafx jekk ghadhiex hemm. Spjegat li kien hemm rummiena zghira, u kien hemm harruba u pal tal-bajtar. Spjegat li hxejjex m'hemmx. Spjegat li anke meta kienet zghira, ma kienx hemm hxejjex, u kienu jilghabu gol-pal tal-bajtar.

Karen Farrugia xehdet li hija tahdem bhala ghalliema fuq xoghol klerikali. Toqghod f'St George's Farmhouse, Hal Tartarni, Rabat, u ilha tghix hemm kemm ilha mizzewga mill-2003. Sostniet li hija rregistrat bhala *part time farmer* ghaliex ghandhom postijiet ohra fejn ghandhom ir-raba'. Spjegat li missierha kien bidwi. Spjegat li hija ma taghmilx xoghol ta' biedja f'St George's Farmhouse. Spjegat li hija dejjem rat il-proprjetà kif inhi prezenzjalment. Spjegat li ma hemmx hxejjex li jigu mkabbra.

Savio Borg in rapprezentanza tal-Kummissjoni Elettorali ezebixxa informazzjoni dwar min kien registrat li joqghod f'dan ir-razzett.

Xehed ukoll **Dottor Franco Galea,** li spjega l-filmati li gew ezebiti.

Rapport tal-Membri Teknici

Fir-rapport taghhom, il-membri teknici waslu ghas-segwenti osservazzjoni:

> *Minn dan hawn fuq, jidher car li din il-proprjeta' li bdiet bhala razzett giet maz-zmien mizjuda bi kmamar u facilitajiet ohra u l-parti tal-biedja giet irrelevanti. Dan jidher ukoll fl-istat ta' dik li darba kienet serra li llum hija mitluqa u b' roqgha zghira biss mizrugha.*
>
> *Ir-rapport tal-perit Dennis Camilleri huwa fl-opinjoni taghna sostanzjalment korrett u ghalkemm ma nikkummentawx dwar il-valur moghti fl-istess rapport (la darba mhux mitlub mil-Qorti) wiehed ma jistax ma jirrelevax li ghakemm din il-binja qeghda f' zona barra miz-zoni ta' l-*

izvilupp (ODZ), din ghandha l-prekwiziti kollha biex tista tigi riabilitata taht il-provvedimenti tar-'Rural Policy Design Guidelines' mahrug mill-awtorita' tal-ippjanar.

Ikkunsidra;

Dan il-Bord sejjer l-ewwel jibda, biex jezamina l-ewwel eccezzjoni mressqa, fejn l-intimati qed isostnu li huma ghandhom titolu ta' qbiela fuq il-proprjetà, izda li l-proprjetà mhijiex ghalqa, izda li l-proprjetà kienet giet mikrija bhala clausura.

F'dan ir-rigward, dan il-Bord jissottolinja li l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta jirregola l-kiri mill-gdid ta' raba', u biex jipprovdi ghall-hwejjeg konnessi u ancillari. Skont l-Artikolu 2 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, it-terminu 'raba'' jfisser kull art li tkun principalment mikrija ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, sigar tal-frott jew dwieli, u ghal skopijiet li ghandhom x'jaqsmu mal-agrikoltura, inkluz it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames, izda ma tinkludix art intiza biex jirghu l-annimali.

Dan il-Bord issa jrid jezamina, jekk l-oggett mertu ta' din il-lokazzjoni, jaqax fil-parametri ta' din id-definizzjoni.

Il-Qrati taghna kellhom diversi okkazzjonijiet fejn iddistingwew bejn id-distinzjoni bejn fond urban u fond rustiku. Per ezempju, il-Qorti tal-Appell, fil-kawza deciza fis-17 ta' Marzu, 2003, Appell Civili Numru 38/1997/1, fl-ismijiet Thomas u Catherine Cauchi vs Lawrence Caruana, qalet:

"Il-Qrati taghna kellhom diversi okkazjonijiet jippronunzjaw ruhhom fuq id-distinzjoni bejn fond urban u fond rustiku.

Hekk fil-kaz fl-ismijiet "Giuseppe Borg –vs- Lorenzo Briffa", Appell Civili, 6 ta' Novembru 1925 gie dan rilevat:-

"Fondo urbano e' da ritenersi qualunque fabbricato, ed ogni costruzione che non sia rurale … … mentre fondo rustico e da ritenersi qualunque altro fondo,comprese le costruzioni rurali … … e che sono destinate all'abitazione di coloro che attendono col proprio lavoro alla manuale coltivazione della

terra, al ricovero del bestiame, nonche' alla custodia e conservazione delle macchine e degli attrezzi che servono alla coltivazione dei terreni medesimi."

Kemm f'dan il-kaz kif ukoll f'diversi gudikati ohra r-raguni prevalenti addottata hi dik li "razzett mikri bir-raba tieghu ghal skop ta' agrikoltura ma jistax jitqies fond urban, u ghalhekk il-Bord li Jirregola l-Kera m'ghandux gurisdizzjoni dwaru" ("Gaetano Camilleri –vs- Leonard Barbara", Appell Civili, 10 ta' Jannar 1964; "Paolo Zarb –vs- Joseph Colerio et", Appell Civili, 17 ta' April 1967; "Carmelo Sammut et –vs- Joseph Cassar", Appell Civili, 22 ta' Novembru 1971). Dan hu hekk anke fejn ir-razzett jigi mill-inkwilin uzat ghall-abitazzjoni.

F'dawn il-kazijiet kollha, fejn ghandek bini (razzett jew kmamar) u raba flimkien, b'kirja wahda, l-kriterju distintiv, u daqstant pacifiku fil-gurisprudenza taghna, biex jigi stabbilit jekk il-fond huwiex urban jew rustiku hu dak li jitqies "l-oggett principali tal-lokazzjoni", ossija "l-iskop principali tal-kuntratt" ("Annunziato Said –vs- Carmelo Mifsud", Appell Civili, 16 ta' Gunju 1941) "b'mod illi jekk jirrifletti fuq il-kultivazzjoni huwa fond rustiku, u jekk jirrifletti fuq l-abitazzjoni huwa fond urban" ("Dolores Mifsud –vs- Maria Pace et", Appell, Sede Inferjuri, 10 ta' Mejju 1943), "u ma ghandux jigi kunsidrat bhala fond rustiku billi jkollu anness mieghu gnien jew raba" ("Avukat Dr. Carmelo Agius –vs- Carmelo Tabone", Appell Sede Inferjuri, 28 ta' Settembru 1955; "Luke Vincent Gauci –vs- Anthony Grech et", Appell Civili, 11 ta' Gunju 1992; Vol XVII pI p125).

Din l-enuncjazzjoni guridika ma toffri l-ebda diffikolta.

B'danakollu jehtieg li jigu senjalati l-veri limiti taghha. Il-principju denominatur fil-kazijiet hawn ezaminati, kompriz dawk citati mill-appellanti, jikkoncerna maggorment sitwazzjonijiet fejn oltre raba jkollok ukoll il-bini. Huwa f'dawn id-dati cirkostanzi fejn ikollok zewg affarijiet flimkien b'kirja unika, li tinghata espressjoni lill-principju tal-iskop principali tal-kirja. Dan hu hekk ukoll per ezempju fil-kaz ta' kirja ta' "casa bottega".

Issib ukoll sitwazzjonijiet fejn ghad-determinazzjoni dwar jekk fond huwiex rustiku jew urban trid thares lejn l-uzu li ghalih fond ikun inkera. Hekk, per ezempju, ghalqa biex fiha jitqeghdu l-blokki ta' rham, inservjenti ghan-negozju ta' marmista, giet meqjusa bhala mahzen, u allura fond urban ("Spiridione Mizzi

nomine –vs Felice Buhagiar", Appell Inferjuri, 31 ta' Mejju 1958). U razzett ghat-trobbija fih tal-bhejjem inservjenti ghall-ezercizzju tal-industrija

talkerrej ukoll gie meqjus bhala fond kummercjali u ghalhekk protett bil-ligi tal-Kera ("Giuseppe Bugeja –vs- Carmelo Falzon", Appell Civili, 11 ta' Mejju 1956).

Il-kwestjoni hawn allura, ghal finijiet tad-definizzjoni, ma huwiex il-fond fih innifsu, jew x'jissejjah, izda l-uzu li ghalih inkera. Hekk "raba" mikri ghall-mergha tal-annimali ma jaghmlux fond agrikolu skond it-tifsira moghtija lill-kelma fil-Kap 199 tal-Ligijiet.

"Minn naha l-ohra post anke go l-abitat, u mibni, jista' jkun "'raba" fis-sens tad-definizzjoni jekk jinkera principalment ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli" – "Carmelo Bugeja –vs- Giovanni Pace", Appell, 28 ta' Frar 1969."

Il-Qorti ta' l-Appell Inferjuri fil-kawza fl-ismijiet Ines calleja et vs Nazzareno Ellul et deciza fl-24 ta' Mejju 2006 qalet:

"Premessi dawn il-fatti jibda biex jigi rilevat illi l-Qrati taghna kellhom diversi okkazjonijiet jippronunzjaw ruhhom fuq id-distinzjoni bejn fond rustiku u fond urban;

Hekk gie ritenut fis-sentenza "Avukat Carmelo Agius - vs- Carmelo Tabone", Appell Inferjuri, 28 ta' Settembru 1955 illi biex tigi determinata n-natura, urbana jew rustika, ta' fond, jinhtieg jittiehed in konsiderazzjoni x' kien l-oggett principali tal-kirja b' mod illi jekk dan l-oggett jirrifletti lkoltivazzjoni tar-raba hemm fond rustiku u jekk jirrifletti labitazzjoni hemm fond urban, anke jekk mieghu kellu anness gnien. Ara wkoll f' dan l-istess sens "Avv. Dr. Giuseppe Pace et -vs- Francesco Borg", Qorti Civili, Prim' Awla, 13 ta' Ottubru 1965 u r-rassenja ta' bosta decizjonijiet ohra f' din kompendjati;

Fil-kawza "Carmelo Bugeja -vs- Giovanni Pace", Appell Civili, 28 ta' Frar 1969 gie ritenut illi "ghall-finijiet tad-definizzjoni - tal-kelma 'raba' (Artikolu 2, Kapitolu 199) -dak li jghodd hu l-iskop principali tal-kiri, tant illi anke raba fil-kampanja li hu verament ghalqa hi eskluza jekk, per ezempju, l-iskop principali tal-kiri ma tkunx il-koltivazzjoni tal-prodotti agrikoli izda l-mergha ta' annimali. Minn naha l-ohra post anke go l-abitat u mikri jista' jkun raba fis-sens tad-definizzjoni jekk jinkera principalment ghallkoltivazzjoni ta' prodotti agrikoli";

Din ta' l-"iskop principali" hi tema rikorrenti li ghaliha jirrikorru l-Qrati. B' illustrazzjoni taghha wiehed jista' jirreferi ghal xi ezemplari. Hekk per ezempju insibu li lQorti ta' l-Appell iddeterminat li fond kompost minn razzett u tomnejn raba kien fond urban peress illi l-parti predominanti kienet kostitwita mir-razzett ("Benjamino Sultana -vs- Giuseppe Sammut", 6 ta' Frar 1950). Flistess sens hi s-sentenza fl-ismijiet "Luke Vincent Gauci -vs- Anthony Grech et", Appell, 11 ta' Gunju 1992, li, incidentalment, mal-kaz in ezami toffri xebh sorprendenti.

Inversament, gie ritenut illi kmamar abitabbli mikrijin ma' ghalqa ma kienux jaghmlu l-fond urban ghax l-oggett principali kienet l-art agrikola ("Paolo Zarb -vs- Joseph Coleiro", 17 ta' April 1967);

Fermi dawn il-ftit ezemplari rikapitulati mill-gurisprudenza, m' hemmx kwestjoni illi sabiex il-Bord adit jitqies hekk kompetenti jrid jirrizulta li l-fond inkera ghal xi wiehed milliskopijiet rientranti fid-definizzjoni li l-Kapitolu 199 jaghti lill-kelma "raba", jigifieri "ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, sigar tal-frott jew dwieli u ghal skopijiet li ghandhom x' jaqsmu ma' l-agrikoltura, inkluza it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames …".

Fid-dawl ta' dawn il-principji, il-Bord fela l-provi prodotti f'din il-kawza, u wasal ghall-konkluzzjoni, li l-oggett tal-kirja kien dak agrikolu. Mill-provi, ghalkemm jirrizulta li f'xi rcevuti kien indikat li kien qed isir hlas ta' *clausura ta' Calolu,* iktar 'il quddiem, fl-ircevuti, u cioè mill-1973 'il quddiem, gie mnizzel li qbiela skaduta f'Santa Marija ghal ghalqa Ta' Calcolu. Jirrizulta wkoll indikattiv, li l-qbiela kienet tiskadi u terga' tiggedded, nhar Santa Marija. Jirrizulta wkoll li l-istess inkwilini, qatt ma ppretendew li l-kirja li jhallsu, toghla ai termini tal-ligijiet applikabbli ghal fondi urbani u residenzjali, tant li dejjem hallsu l-ammont ta' qbiela, minghajr l-ebda awmenti li sehhew ai termini tad-dizpozizzjonijiet applikabbli ghal-ligijiet tal-kera ta' fondi residenzjali/urbani.

Jirrizulta wkoll mill-att notarili datat 3 ta' Awwissu, 2001, fl-atti tan-Nutar Eugene Montanaro, li din il-proprjetà hija *rustic property,* u giet deskritta bhala *Ta' Calolu – This property in the limits of Rabat, Malta has an approximate area of one thousand one hundred and twenty-four square metres (1124sq.m.) Together with the*

rural construction thereon...". Fl-att notarili datat 18 ta' Novembru, 2015, fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler, din l-art giet imnizzla fost *rural properties,* bhala *"the portion of land known as Ta Kalolu in the limits of Rabat, Malta, having an approximate area of eight hundred and eight square metres (803 sq m), with all its rights and appurtenances together with the rural construction thereon.."*

Ghaldaqstant, din il-kirja hija wahda li taqa' fl-ambitu tal-kompetenza ta' dan il-Bord.

Dwar it-tieni eccezzjoni mressqa, mix-xhieda prodotta moghtija minn Joan Vella Muskat, irrizulta li r-rikorrenti huma proprjetarji ta' dawn l-ambjenti. L-intimati, ghalkemm qajjmu din l-eccezzjoni waqt din il-kawza, ma baqghux jinsistu fuq din l-eccezzjoni. Dan il-Bord iqies li mill-atti notarili pprezentata mill-intimati, u mix-xhieda moghtija minn Vella Muskat, flimkien mal-fatt li l-istess intimati nfushom, fl-eccezzjoni, ikkonfermaw li huma jhallsu l-qbiela lir-rikorrenti, u ddepozitaw tali qbiela fil-konfront tar-rikorrenti gewwa r-Registru tal-Qorti, irrizulta ghalhekk sufficjentement ghal fini ta' din il-kawza, li r-rikorrenti huma sidien tal-proprjetà in kwistjoni.

Dwar l-eccezzjoni li tqajjmet mill-intimati, fis-sens li whud mit-talbiet huma kontradittorji ghal xulxin, u bi vjolazzjoni tal-principju *selecta una via non dat ricurses ad alteram,* dan il-Bord ma jaqbilx mal-istess. Il-kawza principalment, saret b'talba ghal ripreza, izda alternattivament, intalab li f'kaz li l-Bord ma jqisx li jezistu l-estremi ghal tali ripreza, ghandu jikkonsidra u jezamina jekk hemmx lok, li jigu mibdula xi kondizzjonijiet tal-kirja vigenti, inkluz b'mod partikolari, li tigi awmentata l-qbiela. Ir-rikorrenti, fl-ebda hin ma ghamlu dawn it-talbiet taghhom b'mod simultanju, fis-sens li qed jitolbu ripreza, u fl-istess nifs jippretendu li jinbidlu l-kondizzjonijiet tal-kirja. It-talba taghhom hija cara li hija wahda ta' ripreza, izda mbaghad, f'kaz li din ma tirnexxiex, u ghalhekk b'mod alternattiv biss, il-Bord intalab li jirrevedi l-kondizzjonijiet tal-qbiela. It-talba ghal ripreza mhijiex imsejsa fuq xi premessa li din l-ftehim huwa wiehed null, izda li l-inkwilini mhumiex jirrispettaw il-kondizzjonijiet tal-ftehim ta' qbiela. Ghalhekk, f'kaz li dan il-Bord ma jilqax it-talba ghal ripreza, m'hemm xejn kontradittorju fit-talba tar-rikorrenti, sabiex jigu ezaminati u riveduti l-kondizzjonijiet tal-kirja.

Ikkunsidra;

Il-Bord sejjer issa jghaddi biex jezamina t-talba ghal ripreza, u l-eccezzjonijiet li tqajjmu fir-rigward ta' tali talba.

Dwar it-talbiet maghmula mir-rikorrenti ghal ripreza, jirrizulta li dawn saru a tenur tal-Artikolu 4(2) (f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, li jaqra:

"Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li –
…(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-Ligijiet ta' Malta, il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza mogħtija minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fl-20 ta' Gunju, 2018, fl-ismijiet, Eileen Busietta et vs Paolo Borg, liema sentenza giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2019. Fiha ntqal is-segwenti:

"Il-Bord jibda biex josserva 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."

Il-Bord josserva 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 osservat:-

"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".

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 lobbligu 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 talhamrija u bhala lqugh ghall- elementi.

Timponi għal 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).

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)".

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 qiegħed 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."

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;".

Ikkunsidra;

Il-Bord sejjer issa jezamina l-kawzali li fuqhom giet imsejsa din il-kawza.

<u>Il-Kawzali li l-intimati ma ghadhomx juzaw l-art ghal ragunijiet agrikoli kif titlob il-ligi u ghamlu diversi strutturi fl-istess art minghajr il-kunsens tar-rikorrenti</u>

Irrizulta mill-provi prodotti, li fis-sit hemm razzett u raba'. Waqt din il-kawza, gew prodotti varji provi, li lkoll jikkonfermaw li dan ir-razzett kien jintuza bhala residenza tal-inkwilini, u kif ukoll sabiex jinzammu xi annimali fih. Madanakollu, irrizulta wkoll illi mat-trapass taz-zmien, dan ir-razzett beda jintuza biss bhala post ta' residenza, u zdiedu xi strutturi u kmamar sabiex jirrenduh iktar komdu ghal uzu bhala residenza. In fatti, meta wiehed iqis il-kontenut tar-rapport tal-Perit ex parte nkarigat mir-rikorrenti, irrizulta li *the present residence footprint to have increased from 108.7square metres to 153.8 square metres.* Skont l-istess rapport tal-pPerit ex parte, irrizulta wkoll li mis-*survey sheets* relevanti, irrizulta li *from the 1968 survey sheets, the footprint area of farmhouse and stores at ground level had an approximate floor area of 127 square metres, whilst the recent survey sheet indicates a floor area of 251.5 square metres.*

Il-Bord iqies ukoll li mir-rapport tal-Membri Teknici, u anke mir-rapport tal-Perit ex parte nkarigat mir-rikorrenti, irrizulta li l-parti tal-biedja giet irrelevanti. Dana jirrizulta mill-istat ta' dik li darba kienet serra, u llum hija mitluqa, u anke mil-fatt li l-ghalqa hi biss roqgha zghira li qed tigi mahduma, u hi mdawra b'harruba, ftit bajtar tax-xewk, rummiena, palma u xi hames jukka. Irrizulta mix-xhieda, anke ta' whud mill-intimati, li qatt ma kienu jigu kkultivati xi hxejjex f'din l-ghalqa.

Il-Bord iqies illi l-provi mressqa ghall-konsiderazzjoni tieghu, juru illi s-suggett mertu tal-kirja, huwa raba' b'razzett moghtija ghal skopijiet agrikoli, u li maz-zmien, fir-razzett baqghet tghix il-familja tal-inkwilini fih, liema inkwilini kabbru iktar dan ir-razzett, bil-konsegwenza li l-parti agrikola giet imminata u eliminate, hlief ghal "roqgha zghira", hekk kif spjegaw il-Membri Teknici.

Tajjeb illi jinzamm fil-mira, illi din hija lokazzjoni li tmur lura ghal snin twal. L-iskop tal-kera kien ghal razzett u r-raba' mieghu. Il-Bord iqis li ghalhekk irrizulta, li maz-zmien, ir-razzett ma baqax jintuza' bhala l-post ta' residenza ordinarja tal-inkwilini. Jirrizulta li dan sehh zmien ilu, peress li l-istess inkwilin attwali twieled u trabba f'dar ohra, u mhux f'dan ir-razzett. Minkejja dan, kien biss permezz ta' din il-kawza, li ntalab li l-intimati jigu zgumbrati fuq dan l-allegat bdil ta' destinazzjoni. Ghandu jigi rilevat li mill-perspettiva tal-ligi specjali misjuba f'Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, l-uzu divers allegat jinkwadra ruhu 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, deciza mill-Qorti tal-Appell, fl-10 ta' Mejju, 2006).

Dan il-Bord iqies li jrid jigi ezaminat il-punt, jekk f'kaz ta' assenza ta' patt espress jew awtorizazzjoni preventiva, jistax il-gabbillott jaghmel modifikazzjonijiet fil-haga lokata lilu minghajr il-kunsens tas-sid. Intqal li dan il-kunsens mhux rikjest ad validitataem mill-ligi li jkun bilfors espress (vide Art. 1564(1) tal-Kap 16). Tajjeb li jigi nnotat illi l-Kap. 199 ma jsemmiex, kif hekk taghmel il-ligi ordinarja, illi l-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. Dan ifisser li gialadarba l-gabbillott ghandu dritt igawdi l-fond, allura ghandu jkollu l-fakoltà li jadattah ghal konvenjenzi u ghal bzonnijiet tieghu, b'obbligu naturalment, li jpoggih fl-istat li kien, jekk ikun irid hekk is-sid (vide Laurent, Diritto Civile, Vol XXV No 253).

Intqal ukoll li "*aktar u aktar tigi nsostenibbli l-allegazzjoni tal-lokatur li kien hemm dak il-kambjament ta' destinazzjoni jekk il-lokatur ikun aderixxa anke tactiament ghal dak l-uzu. Huwa veru li jista' jkun hemm kazijiet li fihom ix-xjenza u l-pacenzja tal-lokaur ma tfisserx ratifika u adezjoni; izda meta l-mutament ikun parzjali u mhux abbuziv u s-sid ikun akkonsenta ghal dak il-kambjament b' atti li huma nkinciljabbli ma' kull ideja ta' oppozizzjoni, allura jkun il-kaz li jigi ritenuto li kien hemm adezjoni tacita tal-lokatur.*" (Vol XLI.i.29).

Il-Bord iqies li huwa improbabbli hafna, li s-sid jew is-sidien ma kinux jafu bil-fatt, li r-razzett kien ilu zmien twil jigi uzat bhala dar ta' residenza mill-gabbillot. Kif insenjat fis-sentenza fl-ismijiet, Emmanuele Magro vs Nicola

Agius, Appell Civili, 13 ta' Jannar, 1964, l-inazzjoni da parti tas-sid ghal tul ta' zmien, bil-konsapevolezza tat-tibdil li kien sar fl-uzu tal-fond, tikkostittwixxi akkwiexxenza jew ghal lanqas tolleranza. Il-Bord ma jistax izda, ma josservax li l-inkwilini ffokaw fuq l-uzu residenzjali biss, mentri l-parti tar-raba' u s-serra li kien hemm, ma baqghux jintuzaw ghal koltivazzjoni tal-prodotti u sigar. Irrizulta wkoll li l-ammont tal-hamrija tnaqqas maz-zmien, bil-bini u tkabbir tar-razzett ghal uzu residenzjali.

In oltre, minn dak li rrizulta mix-xhieda prodotta mill-intimati, dawk l-istrutturi li ghandhom jigu utilizzati sabiex fihom jitpoggew ghodda mehtiega ghal hdim u koltivazzjoni ta' raba, jitpoggew go fihom, ghodda li jintuzaw ghal hdim ta' raba' iehor, li mhux mertu ta' din il-kwistjoni. Tant hu hekk, li gie wkoll imsemmi, li Marianne Borg li ma toqghodx f'dan ir-razzett, ghadha xorta wahda thalli xi ghodda tar-raba' f'dawn l-istrutturi, peress li ghandha xi raba' iehor. Jinghad li f'materja ta' kambjament ta' destinazzjoni tal-fond mikri, ghandhom dejjem jigu valjati c-cirkustanzi partikulari ta' kull kaz, u dan minhabba dik li tissejjah *a degree of difference,* peress li kollox jiddependi mill-gravità tal-fatti (Kollez. Vol. XLI.i.14 u Zammit Haber vs Xewkija Tigers, deciza fis-26 ta' April, 2006). F'dan il-kaz, il-Bord iqis ghalhekk, li minn dak li ra dan il-Bord mill-filmati ezebiti u mir-rapporti tal-Perit ex parte u tal-Membri Teknici, kif ukoll mill-provi li tressqu, jirrizulta li din il-kawzali giet ippruvata, stante li l-kerrejja ma komplewx jaghmlu mill-haga lokata, dak l-uzu li ghalih kienet iddestinata l-haga, u ghamlu tibdil fl-immobbli, li komplew ibiddlu d-destinazzjoni tal-lokazzjoni, tant li l-iskop agrikolu sar negliggibli, u kwazi inezistenti.

Decide

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, dan il-Bord qieghed jichad l-eccezzjonijiet imressqa mill-intimati, u qieghed jilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti, b'dana li qed jaghti zmien ta' disghin (90) gurnata, sabiex l-intimati jaghtu lura l-pussess tal-ambjenti mertu ta' din il-kawza, lir-rikorrenti.

Dwar ir-rimanenti talbiet, dawn jirrizultaw li kienu talbiet alternattivi, f'kaz li l-ewwel talbiet ma jigux milqugha minn dan il-Bord, u ghalhekk il-Bord qed jastjeni li jiehu konjizzjoni ulterjuri taghhom.

Jordna li l-ispejjez rigwardanti l-ewwel u t-tieni talbiet, ghandhom ikunu a karigu tal-intimati, mentri l-ispejjez rigwardanti l-bqija tat-talbiet ikunu a karigu tar-rikorrenti.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur