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

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 14/2019

Michael Gera ID No 0701854(M)
John Gera ID No 0483160(M)
Norman Gera ID No 0532462(M)
Ana Marie Balzan ID No 0635757(M)
Catherine Vella ID No 604653 (M)
Joseph Gera ID No. 0596247(M)
Edwin Gera ID No 0731548(M) u
Stephen Gera ID No 06126569(M)

Vs

Anthony Bartolo ID No 299154(M)

Illum, 7 ta' Lulju, 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors ipprezentatat mir-rikorrenti, fejn gie premess u mitlub is-segwenti:

"Illi l-prezenti rikorennti li huma s-sidien tal-ghalqa maghrufa ta' Goggi in kontrada ma Hal Luqa ta' kejl circa erba' (4) tomniet liema ghalqa hija imqabbla ghand l-intimat bil-qbiela ta' erbatax il-ewro (ewro (14) fis-sena.

Illi l-intimat mhux qed juza r-raba skond id-destinazzjoni taghha, u fost affarijiet ohra qed juzah bhala junk yard ta' vetturi qodma,, wettaq zvilupp

kontra l-Ligi fuq l-istess art u irregistra l-karta tal-identita fuq il-post b'hekk qieghed juzah ghal-skopijiet residenzjali

Illi ghalhekk r-rikorrenti qed iressqu l-prezenti kawza quddiem dan il-Bord in virtu tal-artiklu 4 tal-Kapitlu 199 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant l-istess rikorrent umilment jitolbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzhom jirriprendu l-pussess battal ta' l-imsemmija ghalqa u ghaldaqstant jordna l-izgumbrament ta' l-intimat mil-imsemmija ghalqa fi zmien qasir u perentprju. Bl-ispejjes tal-prezenti kontra l-intimati li huma ingunti ghas-subizzjoni u bir-rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri li tikkompeti lir-rikorrenti jew l-aventi kawza minnhom kontra l-intimat jew l-aventi kawza tieghu."

Ra r-risposta tal-intimat fejn gie eccepiet:

"1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom l-oneru li jippruvaw it-titlu tagħhom fuq ir-raba mertu għar-rikors promotur u ossia r-raba magħrufa bħala Ta Goggia, li tinstab fil-kontrada ta' Ħal Farruġ sitwat fil-limiti ta' Ħal Luqa u s-Siggiewi;

2. Illi mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost, u kuntrarjament għal dak li qiegħed jiġi allegat fir-rikors promotur, mhuwiex minnu li l-intimat mhux qiegħed juża' r-raba skont id-destinazzjoni tagħha. Di fatti għalkemm l-intimat għandu 'l fuq minn sittin (60) sena, huwa għadu jaħdem ir-raba mgħotija lilu bil-qbiela, u dan kif ser jiġi pruvat waqt il-morti ta' din il-kawża;

3. Illi mhux minnhu li r-raba mertu in kwistjoni, ġiet ikkonvertita u/jew qiegħda tiġi użata għal skopijiet ta' junk yard kif qiegħed jiġi allegat fir-rikors promotur, u dan ser ikun qiegħed jiġi ippruvat fil-mori tas-smiegħ tal-kawża;

4. Illi fir-rigward tal-allegazzjonijiet li l-intimat għamel strutturi llegali ġewwa l-għalqa de quo, tali allegazzjonijiet huma infondanti kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u dan stante li l-kamra odjern kienet inbniet bil-bona u grazia ta' missier ir-rikorrenti li kien għadda għal ħajja aħjar. In oltre, ir-rikorrenti ilhom jafu b'din il-kamra għal żmien twil stante li ta' sikwiet uħud mir-rikorrenti jmorru f'din l-imsemmija għalqa fiż-żmien il-kaċċa;

5. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondanti fil-fatt u fid-dritt, mhux biss għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija iżda anke għal provi oħrajn li ser jiġu mressqa u trattati waqt il-mori ta' din il-kawża;

6. Illi f'każ li dan l-Onorabbli Bord joġġħbu jagħti lura l-pussess vakanti tal-għalqa lis-sidien u b'hekk tiġi terminata l-qbiela, l-intimamt ser inkun f'pożizzjoni ferm għar minn dik tar-rikorrenti stante li din l-għalqa hija fonti importanti għal għejxien tal-istess intimat;

7. Salv eċċezzjonijiet oħra.

Għaldaqstant, l-intimat jitlob umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joġġħbu jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Sema' l-provi;

Ra d-dokumenti pprezentati;

Ra r-rapport tal-membri teknici, il-Perit Edgar Rossignaud u l-Espert Agronomu Anthony Mifsud;

Sema' trattazzjoni;

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

Ikkunsidra;

Permezz ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti sostnew li l-intimat mhux qed juza r-raba' maghrufa bhala Ta' Goggi, in kontrada ma' Hal-Luqa2, ta' kejl ta' cirka erba' tomniet, skont id-destinazzjoni taghha, u fost affarijiet ohra, qed juza l-art bhala *junk yard* ta' vetturi qodma, wettaq zvilupp kontra l-ligi u rregistra l-karta tal-identità tieghu fuq il-post biex b'hekk qed juza r-raba' ghal skopijiet residenzjali (vide t-tieni paragrafu tar-rikors promotur). Ghaldaqstant qed jitolbu r-ripreza ta' din ir-raba'.

Da parti tieghu, fir-risposta tieghu, l-intimat oggezzjona ghat-talba tar-rikorrenti. Sostna li huwa ghadu jahdem ir-raba' moghtija lilu bi qbiela, filwaqt li cahad li r-raba' qed tigi utilizzata ghal skopijiet ta' *junk yard.* Eccepixxa li l-kamra li giet mibnija fir-raba', saret bil-buona grazzia ta' missier ir-rikorrenti, u li r-rikorrenti kienu ilhom jafu b'din il-kamra ghal zmien twil. Gie allegat li jekk tintlaqa' t-talba ghar-ripreza, l-intimat ser ikun f'pozizzjoni ferm aghar minn dik tar-rikorrenti, ghaliex din l-ghalqa hija fonti importanti ghal ghejxien tal-intimat. L-intimat sostna wkoll li preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jippruvaw l-allegat titlu taghhom fir-rigward ta' din ir-raba'.

Provi Mismugha

In kwantu provi, xehed Joseph Gera li spjega li din ir-raba' hija proprjetà tieghu, ta' hutu u tal-kugini tieghu. Sostna li din ir-raba' kienet tinhadem minn missier l-intimat, Salvu Bartolo, izda mal-mewt tieghu, din ir-raba' bdiet tigi ttraskurata. Sostna li r-raba' spiccat li ma tinhadimx peress li l-hitan huma nofshom imwaqqghin u thawwlu fiha hafna sigar ghal uzu tal-kacca, b'mod partikolari s-sigar ta' l-*eucalyptus,* li jaghmlu hsara lill-hamrija. Xehed ukoll li ddahhlu terzi persuni gor-raba', u nbniet tliet sulari dura. Spjega li l-art spiccat

mizbla ghax jitfa' hafna mbarrazz hemmhekk, inluz tnejn jew tliet vetturi. Kompla jghid li dan ghamel kamra u beda wkoll jghix hemmhekk, meta qabel, ma kien hemm l-ebda kamra mibnija.

Joseph Gera sostna bil-gurament tieghu, li l-ghalqa spiccat tintuza ghall-BBQ's u ghall-kacca. Sostna li mill-hitan li waqghu, l-unika haga li bena, kien bicca hajt sabiex ghamel grada u letter box. Spjega li l-qbiela ma gietx accettata mis-sidien, u li giet iddepozitata l-Qorti. In kontroezami, huwa spjega li huwa mar fl-ghalqa matul is-sena kollha, u dak li seta' jara, dejjem kien li din ir-raba' hija fi stat ta' abbandun. Insista li huwa ra BBQs, karrozzi abbandunati, *vegitation* selvaggi u hitan imwaqqa'. Cahad li qatt ra prodott ikkultivat f'din ir-raba'. Spjega li l-vetturi li hemm, jinstabu malli tidhol mill-grada. Spjega li hemmhekk, l-art kien tinhadem precedentement. Insista li l-hamrija li kien hemm, sar inutli ghal agrikoltura ghax giet mghottija bil-vetturi, kif ukoll bdiet tintuza bhala passagg. Spjega li huwa gieli ra lil sieheb/ragel ta' bint l-intimat jikkaccja hemmhekk.

Xehed ukoll Anthony Bartolo bil-procedura ta' affidavit, li spjega li l-familja tieghu ilha madwar mitt sena tiehu hsieb din ir-raba'. Sostna li missier ir-rikorrenti Gera, kien qal lil missieru biex jibni kamra, halli jkun jista' joqghod go fiha, peress li missieru kien joqghod jiehu bela' te fil-vann, li ghadu prezenti fuq din ir-raba'. Sostna li din il-kamra ilha mibnija ghal iktar minn erbghin sena. Sostna li kien missieru li tefa' hamrija fuq tomna minn din ir-raba', u l-bqija tar-raba' kien kollu blat. Spjega li fejn hemm is-sigar, huwa kollu blat. Spjega li meta din ir-raba' ghaddiet ghandu, huwa beda, kull sena f'Novembru, jizra' t-tewm, patata, basal u ful. Spjega li t-tewm u l-basal jinqala' ghal habta ta' Mejju u ta' Gunju tas-sena ta' wara, mentri l-patata u l-ful, normalment jitlestew ghal habta ta' April tas-sena ta' wara. Spjega li peress li huwa pensjonant, ikun meghjun minn bintu jew hatnu. Insista li huwa ilu ma jaghmel kacca 'l fuq minn tletin sena. Ikkonferma li fl-ghalqa hemm ukoll karozza, li minnha jiehu l-*spare parts*. Insista li huwa dejjem ha hsieb din ir-raba' kif suppost.

Il-Bord gie muri wkoll il-karta tal-identità tal-intimat, li minnha jirrizulta li l-indirizz hemm fuqha ndikat huwa, Rose, Triq Hal Farrug, is-Siggiewi, u cioè fl-ambjenti mertu ta' din il-kawza.

Rapport tal-membri teknici

Il-Bord ha in konsiderazzjoni l-konstatazzjonijiet maghmula mill-membri teknici, kif ukoll il-konkluzzjonijiet tal-istess membri teknici, li kkonkludew:

1. *L-uzu prinicipali tal-fond in kwistjoni huwa ta' residenza, kif ukoll ta' kacca kif jindikaw il-prezenza tad-dura fuq il-bini, kif ukoll dura ohra (rit nru 12) u l-hafna sigar tal-eucalyptus .*
2. *Il-prezenza tal-haxix selvagg gholi mal-hitan tas-sejjieh jaghti ndikazzjoni li r-raba' seta' kien mitluq jew zdingat. Fil-fatt parti zghira hafna mir-raba' kienet mahduma bi prodotti agrikoli li nzerghu ricentement.*
3. *Ir-raba' kollu u l-hitan tas-sejjieh jaghtu dehra ta' stat ta' abbandun (rit nru 12 u 13).*

Il-Bord ha in konsiderazzjoni wkoll li l-membri teknici, meta gew mistoqsija in eskussjoni, qabblu li fejn hemm iz-zewg vetturi, is-sigar ta' l-eucalyptus, il-hajt tas-sejjiegh u haxix selvagg, l-art mhux tajba biex tinzera' ghal haxix u/jew frott, peress li hemm il-blat.

Ikkunsidra;

Eccezzjoni preliminari

Ghalkemm giet imressqa eccezzjoni li r-rikorrenti ghandhom iressqu l-prova tat-titlu taghhom, jidher li l-intimat, fil-mori, ma baqax jinsisti dwarha, stante li

l-istess eccezzjoni, lanqas biss issemmiet waqt it-trattazzjoni finali. Dan il-Bord jissenjala li wiehed mir-rikorrenti, ikkonferma bil-gurament tieghu, li din ir-raba' hija proprjetà tar-rikorrenti odjerni. Din il-konferma qatt ma giet b'xi mod, ikkontestata jew ribattuta b'xi prova kuntrarja, mill-intimat. Irrizulta wkoll mill-provi prodotti, li l-intimat beda wkoll jiddepozita l-hlas tal-qbiela gewwa l-Qorti, peress li s-sidien ma baqghux jaccettaw il-qbiela.

Evalwazzjoni fil-mertu u gurisprudenza applikabbli

Il-Bord qies li din il-kawza hija msejsa bazikament, fuq l-allegazzjoni li l-intimat mhux qed juza r-raba' skont id-destinazzjoni taghha, peress li fost affarijiet ohra, qed juza l-art bhala junk yard, wettaq zvilupp kontra l-ligi fuq l-istess art u rregistra l-karta tal-identità fuq il-post, biex b'hekk qed juza r-raba' ghal skopijiet residenzjali.

Fit-trattazzjoni, l-intimat allega li l-Artikolu 4 tal-Kap 199, imkien ma jipprovdi bdil ta' destinazzjoni bhala raguni ghaliex tista' tintlaqa' talba ghal ripreza.

Fir-rigward ta' dan il-punt issollevat, il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, ippreseduta mill-Onor Imhallef Philip Sciberras, deciza fl-10 ta' April 2003 ,fl-ismijiet, **Perit Paul Mercieca vs Rosa armla Debono u ghall-interess li jista' jkollhom Salvatore u Carmela konjugi Rapa u b'digriet tas-16 ta' Frar 2000 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Salvatore u Carmela konjugi Rapa stante l-mewt ta' Rosa Debono fil-mori tal-kawza.** F'din il-kawza, kemm il-Bord, kif ukoll il-Qorti tal-Appell, hadu in konsiderazzjoni t-talba tar-rikorrenti, in kwantu kienet ibbazata fuq bdil tad-destinazzjoni tal-fond. In fatti, il-Bord kien qal hekk dwar bdil fid-destinazzjoni tal-fond:

> *"Jibqa' ghalhekk biss sabiex tigi investigata l-allegazzjoni dwar ix-xogholijiet maghmula mill-intimati fir-raba mqabbla, minghajr il-kunsens tas-sid u li bihom bidlu ddestinazzjoni tal-fond. Il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza "G. Magro v. E. Mizzi" (22.1.71), fuq appell minn decizjoni tal-Bord tal-Kera,*

li kien ittratta raguni simili fil-ligi tal-Kera ta' fondi urbani ghat-terminazzoni tal-kirja, spjegat illi:

".. biex il-ksur ta' patt kontrattwali ta' kiri jaghti lok ghaxxoljiment tal-kuntratt skond il-ligi civili, jew ghallizgumbrament skond il-ligi specjali, il-ksur irid ikun evidentement ta' xi gravita' apprezzabbli u proporzjonata".

Fil-kaz in ezami jidher illi r-rikorrent qieghed jilmenta mill-kostruzzjoni ta' diversi kmamar f'parti mir-raba mikrija, mill-inalzament tal-hitan li jiccirkondaw l-ghalqa u mill-fatt illi l-intimati Rapa nifdu l-ghalqa mad-dar taghhom, b'tali mod li parti minnha spiccat il-gnien ta' l-istess dar u nfethet apertura ohra li mill-ghalqa tikkonduci ghal raba ohra f'idejn l-intimati (ara pjanta esebita a fol. 29 fejn jidhru sew dawn il-hwejjeg). L-esperti teknici tal-Bord ukoll jikkonfermaw fir-rapport taghhom l-ezistenza ta' dawn ix-xogholijet edilizji u jaghtu deskrizzjoni dettaljata taghhom (ara rapport a fol. 21-23 tal-process)...Madankollu, saru meta saru dawn it-tibdiliet, anke jekk mhux bil-kunsens tas-sid, ma jidhirx illi huma tali lijimmeritaw is-sanzjonijiet tal-ligi, ghax kif intqal fil-kawza "Briffa vs Duca" citata mill-intimati fin-Nota ta' referenzi taghhom, (App.30.6.47 XXXIII.i.181):

"L-iskop tal-ligi li tipprojbixxi lill-inkwilin li jbiddel iddestinazzjoni tal-fond, mhux dak li javvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kull cirkostanza, anke l-izjed zghira u genwina, biex jippriva lill-inkwilin mittgawdija tal-haga mikrija".

Certament illi la l-fethiet imsemmija u lanqas iz-zewg filati zejda fuq il-hajt ma bidlu d-destinazzjoni tal-fond mikri, u dawn jistghu facilment jigu rimedjati fi tmiem il-kirja...Jibqa' biss sabiex jigi kkunsidrat jekk l-allegazzjoni li parti mir-raba giet konvertita fi gnien jikkostitwix il-bdil taddestinazzjoni tal-fond kontemplat mil-ligi. Huwa minnu illi l-periti sabu bosta sigar tal-frott fir-raba in kwistjoni, imma l-parti l-kbira xorta baqghet ghalqa ikkoltivata. Irrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni gia citat, illi sigar tal-frott gia kien hemm fir-raba, u kull ma setghu ghamlu l-intimati huwa li bidlu dawk li sadanittant kienu mietu u forsi ziedu xi ftit ohra maghhom, imma b'daqshekk ma sar ebda bdil sostanzjali fin-natura tal-fond lokat. Ghalhekk dan lanqas ma jista' jinghad li jikkostitwixxi l-hsara jew nuqqas ta' tharis tal-kundizzjonijiet tal-kirja kontemplati fl-Art. 4(2)(f) tal-Kap. 199."

Imbaghad, il-Qorti tal-Appell ukoll dahlet fuq din il-kwistjoni u spjegat:

"Ben delinejati l-portata, r-raguni guridika u l-karattru talazzjoni proposta, li jitnisslu mill-att promotorju tal-gudizzju, tant logikament kemm guridikament, din il-Qorti ser tghaddi l-quddiem ghall-ezami tal-aggravju principali li jikkaratterizza dan l-appell.

Gja fl-enuncjazzjoni illi ghamlet din il-Qorti gie ravvizat illi skond il-fehma taghha l-kirja in ezami kienet mahsuba ghal zewg skopijiet: dak primarju, l-koltivazzjoni tar-raba; dak sekondarju, it-trobbija tal-annimali. Ciononostante, anke kieku pero' kellha tikkoncedi illi dan l-ahhar skop ma kienx fl-intendiment tas-sid dakinhar tal-formazzjoni talftehim, xorta wahda ma tara xejn inkonswet, u barra millabitudini u c-cirkostanzi maghrufa ta' kirjiet konsimili fl-uzu lokali, illi gabillotti u utenti tar-raba, oltre l-koltivazzjoni taghha jrabbu ukoll fiha xi annimali.

Naturalment din tibqa' osservazzjoni generika tassitwazzjoni konswetudinarja maghrufa. 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 ilkunsens 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 issid. (Laurent, Diritto Civile, Vol XXV No. 253).

Fir-rigward tat-tibdiliet konsentiti ntqal illi "non si puo a priori ed in linea di massima stabilire quali modificazioni apportate alla cosa locata del conduttore siano legittime o meno: bisogna aver riguardo alle particolari circostanze del caso, e in ispecie alla professione, arte o mestiere del conduttore, all'uso per cui e' stato locato il fondo, al consenso espresso o tacito del locatore, ed anche all'epoca in cui le modificazioni hanno luogo" – "Margherita Giappone vedova Rutter –vs- Sir Gerald Strickland, Conte della Catena", Appell Civili, 21 ta' Gunju 1922, riportata a Vol XXV pI p206.

L-affermazzjoni rikorrenti f'bosta mid-decizjonijiet ezaminati hi dik li meta l-haga fl-assjem taghha tibqa' impjegata skond id-destinazzjoni taghha u t-tibdil li jkun sar ma jiznaturax id-destinazzjoni tal-fond ma ghandux ikun hemm ir-rigur tas-sanzjoni tal-ligi.

Uhud mill-ezemplari riskontrati fil-kazistika taghna huma dawn:-

(i) "Matteo Spiteri –vs- Leonardo Attard et", Appell, 13 ta' Mejju 1963. F'dan il-kaz l-intimat bena kamra ad uzu ta' kcina fil-bitha, bena maqjel, u dawwar b'hajt baxx bicca bitha ohra, u ballat il-gardina, li qabel kienet tinhadem;

(ii) "George Cachia –vs- In-Nobbli Robert Manduca et", Appell Civili 26 ta' April 1971. Fiha gie rilevat illi "ikun abbuz tal-kliem li jinghad li bil-bini ta' tliet ikmamar, tnejn ghall-istorage tal-prodotti ta' l-istess raba u ta' l-ghodda, u wahda bhala garage ghal van uzat ukoll ghat-trasport talprodotti u in konnessjoni max-xoghol tar-raba fuq parti zghira mhiex koltivabbli, tal-fond, b'xi mod ibiddel iddestinazzjoni tal-fond".

(iii) "Maria Scerri –vs- Domenico Mifsud", Appell, 6 ta' April 1973. Hawn l-intimat bena kamra ghat-toilet fil-bitha, bil-gebel minflok kamrin tal-injam, u bena bl-injam zewg gabubi ghall-annimali.

F'dawn il-kazijiet kollha, oltre li fihom gie ri-affermat ilprincipju illi tali kambjamenti u alterazzjonijiet fil-fond lokat, setghu jsiru anke minghajr l-ottenimant tal-kunsens tassid, gie stabbilit ukoll illi l-ksur prevvist mil-ligi "jrid ikun evidentement ta' xi gravita apprezzabbli u proporzjonata" ("Giuseppe Magro –vs- Farmacista Eric Mizzi", Appell, 22 ta' Jannar 1971).

Gie aggunt inoltre f'decizjoni precedenti bejn dawn l-istess partijiet fl-ahhar sentenza citata, illi "aktar u aktar tigi nsostenibbli l-allegazzjoni tal-lokatur li kien hemm dak ilkambjament ta' destinazzjoni jekk il-lokatur ikun aderixxa anke tacitament ghal dak l-uzu. Huwa veru li jista' jkun hemm kazijiet li fihom ix-xjenza u l-pacenjza tal-lokatur 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 nkonciljabbli ma' kull ideja ta' opposizzjoni, allura jkun il-kaz li jigi ritenut li kien hemm adezjoni tacita tal-lokatur". (Vol XLI pI p29)

Dan il-Bord iqies li din il-kawza giet imsejsa, ai termini tal-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u cioè li l-intimat abitwalment, naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja. In fatti, 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).

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 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).

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 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-kokazzjoni;
(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 ghallproduzzjoni tal-prodott";

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

Il-Bord iqies li rrizulta mill-affidavit tal-istess intimat, li f'din ir-raba' ma kien hemm l-ebda kmamar mibnija sakemm skont l-istess intimat, missier ir-rikorrenti ta permess lil missieru jibni kamra, sabiex ma jibqax jiehu bela' te' gewwa l-vann tieghu, li kien jipparkja gewwa r-raba'. Madanakollu, minn imkien ma rrizulta li din ir-raba' kienet originarjament giet imqabbla ghal skop residenzjali, jew li l-awtur fit-titlu tar-rikorrenti, ta permess jew awtorizazzjoni lil missier l-intimat, biex dan jibda jirrissjedi hemmhekk.

Jirrizulta wkoll minn dak li kkonstataw il-membri teknici, li din il-kamra msemmija fl-affidavit tal-intimat, tikkonsisti f'binja mdaqqsa, mfassla f'forma ta' terran, li ghandha kamra tas-sodda mdaqqsa, kcina kbira, inkluza kamra ta' soggorn, kuritur, kamra tal-banju u terrazzin imdawwar b'recint fuq wara. Gie kkonstat ukoll li l-binja hija fornuta bis-servizz ta' dawl u ilma, u li l-gholi intern huwa inqas minn dik regolamentari tas-Sanità, u ghalhekk, skont dawn ir-regoli, din hi binja irregolari, u ma tistax tintuza bhala residenza. Irrizulta wkoll mill-konstatazzjonijiet tal-membri teknici, li hemm struttura mibnija wkoll, biex isservi ta' dura ghall-kacca.

Il-Bord zamm f'mohhu wkoll, li nonostante li l-intimat sostna li huwa jahdem dawk il-partijiet tar-raba' li fihom il-hamrija u li ma hemmx blat fihom, u ezebixxa xi ritratti tal-prodotti li jikkoltiva, il-membri teknici waslu ghal konstatazzjonijiet ferm differenti. Dawn in fatti, ikkonstataw li apparti li kif tidhol f'din il-proprjetà, hemm sigar tal-eucalyptus u tac-cipress, kif ukoll harruba kbira u zewg vetturi mitluqin, fin-naha t'isfel tar-raba', li jikkonsisti f'erba' hbula mtarrgin, hemm mhawwla sigar ta' l-eucalyptus u harruba, izda taht is-sigar, ma hux mahrut u huwa mimli b'haxix selvagg. Gie kkonstatat li fl-ghalqa f'nofs il-lokazzjoni, kien hemm kamra minghajr saqaf, u fuq wara tal-ghalqa, kien kollu sigar tal-eucalyptus u ftit bajtar tax-xewk. Irrizulta li bicca zghira mir-raba', fin-nofs kien mahrut u mizrugh recentement bi ftit cicri, pizelli u patata, mentri mal-hitan tas-sejjiegh, kien kollu haxix selvagg kbir, l-iktar lellux. Irrizulta wkoll li l-ghalqa tan-naha ta' fuq, kienet mahduma bi ftit ful, basal u patata, u maz-zewg hitan li jaghtu ghal fuq zewg sqaqien, kien kollu bajtar tax-xewk, u kien hemm ukoll harruba, filwaqt li mal-hitan kollha, kien hemm haxix selvagg tal-lellux gholi hafna.

In oltre, l-istess membri teknici ghamluha cara fil-konkluzzjoni taghhom, li l-uzu principali tal-fond in kwistjoni, huwa ta' residenza u ta' kacca, u li l-prezenza tal-haxix selvagg gholi mal-hitan ta' sejjiegh, jindika li r-raba' seta' kien mitluq jew zdingat. In oltre, l-istess membri teknici ghamluha cara, li r-raba' kollu u l-hitan tas-sejjiegh jaghtu dehra ta' stat ta' abbandun.

Issa, dan il-Bord iqies li huwa ferm evidenti li jezistu l-estremi biex jigi applikat l-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199, peress li din ir-raba' li nghatat ghal fini ta' agrikoltura, spiccat fi stat ta' abbandun u utilizzata ghal skopijiet ta' residenza. Ghalkemm il-Bord huwa konsapevoli li 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, tikkostitwixxi akkwiexxenza jew ghal lanqas tolleranza, il-Bord iqis li apparti dan il-bdil fl-uzu tar-raba', il-bqija tal-ghelieqi thallew fi stat ta' abbandun, u lanqas ma huma qed jigu kkoltivati u mizmuma anke kif jezigu d-dettami tal-biedja u tal-argikoltura. 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 li tenut kont ta' dak li gie prodott quddiemu, din il-kawzali giet ippruvata, u dana stante li:

i. b'dan ix-xoghol edilizzju, din ir-raba' spiccat tintuza ghal skopijiet residenzjali u mhux ghal skopijiet agrikoli li ghalihom kienet giet imqabbla; u

ii. **Ir-raba' de quo ma ssoktatx tintuza fil-maggjor parti taghha u b'mod principali ghal koltivazzjoni tal-prodotti u thawwil ta' sigar, tant li thalliet fi stat ta' abbandun.**

Decide

Ghar-ragunijiet fuq premessi, dan il-Bord qed jilqa' it-talba tar-rikorrenti, skont l-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Ghall-finijiet ta' zgumbrament, il-Bord qieghed jiffissa terminu ta' disghin (90) gurnata mil-lum. Peress li t-talba tar-rikorrenti giet milqugha fuq il-bazi tal-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199, m'hemmx lok li jigi ffissat xi kumpens ghal xi benefikati agrikoli (ara Artikolu 4(4) u (5) tal-Kap.199). Spejjez kontra l-intimat.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur