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

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH B.A., LL.D., Mag. Jur. (EU Law)

Rikors Numru 11/2017 SG

Alfred Manduca (ID 502658M)

U b'digriet tal-15 ta' Marzu 2019, l-atti ġew assunti minn

Allegra Limited (C29522)

vs

Felic Muscat (ID 672750M)

Illum, 7 ta' Novembru, 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur ta' Alfred Manduca ppreżentat fit-30 ta' Awwissu, 2017, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti :

"1. Illi huwa jikri lill-intimat razzett u raba' Ta' Tewma l-Imġarr versu l-qbiela ta' €13.98 fis-sena pagabbli fil-15 ta' Awwissu u l-iskadenza li tmiss tagħlaq fil-14 ta' Awwissu 2017.

2. Illi l-qbiela ilha ma tiġi aċċettata għal dawn l-aħħar erbgħin sena.

3. Illi l-intimat jew il-predeċessuri fit-titolu tiegħu bnew garaxx illegalment u mingħajr il-permess tas-sid u għamlu ħsara fil-propjeta' relattiva u l-ħitan limitrofi tar-raba' m'humiex qiegħdin miżmuma fi stat tajjeb ta' riparazzjoni.

4. Illi għalhekk kiser l-kondizzjonijiet tal-kirja.

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord:

i. *Jiddikjara illi l-intimat kiser l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni; u*

ii. *Jawtorizzah jirriprendi l-pusses tal-propjeta' fuq imsemmija' u konsegwentement*

iii. *Jordna l-iżgumbrament tal-intimat fi żmien qasir uu perentorju li jiġi lilu prefiss; u jekk ikun il-kaz,*

iv. *Jillikwida kwalsijasi kumpens pagabbli taħt il-provvedimenti tal-liġi.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimat fejn ġie eċċepiet li:

"1. Illi fl-ewwel lok, u preliminarjament jigi eccepit illi r-rikorrenti irid jipprova x'titolu qed jivvanta fuq l-immobli mertu tal-kawza;

2. Illi fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dan kif ser jirrizulta b'mod car mill-provi u t-trattzzjoni tal-kawza;

3. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi eccepit illi ma tirrizulta l-ebda wahda mir-ragunijiet indikati fl-Artikolu 4(2) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta li tippermetti lil dan il-Bord jordna li ma tigix imgedda il-kera mertu tal-kwaza de quo;

4. Salv eccezjonijiet ulterjuri."

Ra li din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut;

Sema' l-provi prodotti;

Ra d-dokumenti eżebiti;

Sema' trattazzjoni orali da parti tal-legali tar-rikorrenti, filwaqt li ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati;

Ra l-atti kollha tal-kawża, inkluż il-provi miġbura fil-kawża 9/2017;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Xhieda prodotta

Alfred Manduca eżebixxa ritratt li fih jidher l-post li kien qed jikri Feliċ Muscat, u mmarka fuqu l-garaxx li nbena kontra l-liġi. Spjega li Feliċ Muscat bena kamra illegali xi tletin jew ħamsa u tletin sena ilu. Spjega li kien jgħix ma' ommu. Spjega li riċentement, ħu Feliċ, ċertu Leli, martu u t-tifel, reġgħu daħlu jgħixu ma' Feliċ biex jippruvaw ikollhom dritt fuq il-post. Spjega li l-kera ilha ma tiġi aċċettata madwar 35 sena.

Ippreżenta wkoll affidavit, fejn spjega li minn *aerial photograph* eżebit fl-atti, tidher parti mill-binja li ġiet imqabbla. Spjega li kemm missieru, u kemm hu, ma aċċettawx il-qbiela, iktar għaliex ġie mtella' bini illegali u mingħajr il-permess tas-sid, madwar erbgħin sena ilu. Spjega li oriġinarjament, din il-porprjetà kienet imqabbla lill-ġenituri ta' Feliċ Muscat, iżda meta mietu, huwa baqa' jgħix hemmhekk. Spjega li riċentement, marru jgħixu f'dan il-post, Leli Muscat u l-mara tiegħu Judith, li qabel kienu joqgħodu aktar 'l isfel fit-triq. Spjega li peress li dan il-bini sar mingħajr il-permess tagħhom, u anke l-ħitan mhumiex qegħdin miżmuma fi stat tajjeb, huwa qed isostni li nkisru l-kondizzjonijiet tal-kirja, u qed jitlob il-proprjetà lura.

In kontroeżami, huwa spjega li Bernardino Manduca jiġi z-ziju ta' missieru. Spjega li din il-kirja saret minn qabel żmien Bernardino. Spjega li din il-proprjetà, ilha fil-familja tagħhom. Meta Bernardino Manduca kien għadu ħaj, kien jieħu ħsieb il-qbiela hu stess. Ikkonferma li Bernard Manduca miet fis-6 ta' Jannar, 1971. Spjega li missieru kien jiddiskuti ma' omm Feliċ u Leli, għaliex kienet għadha ħajja dak iż-żmien. Spjega li missieru kien ġià waqaf li jaċċetta l-qbiela fi żmienu, u ċioè fis-sena 1972. Ċaħad li ż-żingu kien qiegħed hemm fi żmien Bernard Mercieca. Huwa sostna li l-bini illegali sar bejn l-1971 u l-1973. Sostna li ma aċċettawx il-qbiela minn dakinhar, u li l-avukat tal-familja, Dr Godfrey Randon, kien bagħat ittra u avżahom dwar dan il-bini illegali. Spjega li l-kwistjoni hija fuq il-bini illegali, u li ma hemmx kwistjoni fuq ir-raba'. Huwa sostna li ma jaqbilx li l-bini biż-żingu, ġie mibni fi żmien Bernardu Manduca, u li kien hu stess li awtorizzahom jagħmlu dak kollu li hemm bżonn.

In rieżami, huwa spjega li missieru miet fil-1993. Spjega li huwa għandu ħuħ jismu Joseph. Spjega li saret diviżjoni bejniethom, u din il-proprjetà ġiet għandu. Spjega li l-proprjetà kienet mikrija lil omm Feliċ u Leli. Leli għandu mara jisimha Judith, li kienet taħdem magħhom fil-Kastell Żammitellu, u li huwa parti mill-istess proprjetà. Spjega li huwa jaf eżatt fejn kienet tgħix Judith, u ma kienx fir-razzett in kwistjoni, iżda f'post fejn illum jgħix it-tifel tagħha. Ikkonferma li l-qbiela baqgħet tiġi ddepożitata fil-Qorti, u Feliċ qatt ma ġie jkellmu. Spjega li l-problema tal-kamra illegali kienet ilha hemm, minn qabel beda jieħu ħsieb l-affarijiet huwa. Spjega li din il-kwistjoni kienet ġiet diskussa mal-ġenituri tiegħu, u dawn kienu ddeċidew li ma jaċċettaw kera iżjed, għax kien hemm bini illegali.

F'seduta oħra, Manduca sostna li ma nstabitx fil-*file*, l-ittra legali li allegatament kienet intbagħtet mill-avukat dwar il-bini illegali.

Xehdu wkoll **Oliver Magro** in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar, **Joseph Borg** in rappreżentanza tal-Għammieri u **Keith Mallia** in rappreżentanza tal-Paying Agency.

Feliċ Muscat ippreżenta affidavit, fejn spjega li huwa għandu tmienja u sittin sena, u f'ħajtu twieled u għex dejjem ġo 4, Ta' Tewma, limiti tal-Imġarr. Dan ir-razzett qiegħed għand il-familja tiegħu bi qbiela. Spjega li kemm hu u anke ħutu, Emanuel, Marċella u Karmni, twieldu u għexu f'dan il-post. Spjega li minn twelidu, dejjem jaf li kien hemm struttura msejjħa gorboġ, li kienet tintuża għal xi affarijiet tar-raba' tal-ġenituri tiegħu, kif ukoll sabiex iżommu l-ħxejjex hemmehkk. Spjega li dejjem kien jisma' lill-ġenituri tiegħu jgħidu li kienu jidħlu ħafna ġrieden u jagħmlulhom il-ħsara fil-ħxejjex li kienu jkabbru u jżommu ġo dan il-gorboġ.

Spjega li missieru kien tkellem ma' Bernardinu Manduca, li kien il-persuna li kienu jagħtu l-qbiela lilu, u dan kien ta permess lil missieru biex jirranġa dan il-gorboġ ħalli ma jibqax isofri danni. Spjega li Bernardinu kien jiffrekwenta dan il-gorboġ, u qatt ma qal xejn wara li dan il-gorboġ ġie rranġat biż-żingu. Spjega li baqa' jaċċetta l-qbiela sa mewtu, u dana għaliex it-tibdil seħħ bl-awtorizżażżjoni tiegħu. Il-ftehim ma' Bernardinu seħħ madwar ħamsa u ħamsin sena ilu, u l-istruttura ilha mibnija kif inhi llum-il ġurnata, għal ħamsa u ħamsin sena fil-wisgħa.

In kontroeżami, huwa spjega li joqgħod fil-kamra ta' Tewma, li kien mikri mingħand Bernardino Manduca. Spjega li hemm ħuħ Leli joqgħod miegħu. Spjega li ħuħ għamel żmien ħareġ minn dan il-post, iżda reġa' daħal lura fih iktar minn għaxar snin. Spjega li mart ħuħ, ukoll toqgħod miegħu u ma' ħuħ. Qal li dawn kellhom post ieħor qabel ma' tinżel il-Ġnejna. Spjega li ħuħ għandu tifel wieħed biss, u kien hemm żmien fejn dawwru l-indirizz ta' fuq il-karta tal-identità tagħhom, fuq post ieħor minħabba t-tifel tagħhom. Ikkonferma li Bernardinu kien ta l-kunsens tiegħu biex il-gorboġ jinbena u jgawdih. Spjega li kien hemm saqaf taż-żingu, peress li fil-kamra jitpoġġew affarijiet tal-bdiewa. Sostna li kulma hemm, ftit konkos madwar żewġ pulzieri. Sostna li apparti s-saqaf taż-żingu u l-konkos b'żewġ pulzieri, hemm ukoll garaxx żgħir. Sostna li dan il-garaxx inbena mill-ġenituri tiegħu meta kien għadu ħaj Bernardinu.

Huwa ċaħad li missier ir-rikorrenti, kien irrabja għaliex inbena l-garaxx, u li minn dakinhar, ma baqax jaċċetta qbiela. Sostna li kienet omm ir-rikorrenti, li ma aċċettatx il-qbiela. Spjega li ilu ma jiġi aċċettat il-qbiela, madwar ħamsin sena. Ċaħad li l-qbiela ma ġietx aċċettata iktar, għax inbena dan il-garaxx. Ikkonferma li r-raba' jinħadem kollu minnu u minn ħuħ. Qal li entrambi l-porzjonijiet ta' raba' jinħadmu. Qal li jħawwlu patata u tewm. Spjega li r-raba' hija importanti għall-għixien tagħhom. Ikkonferma li hemm madwar tomnejn u nofs raba'.

In kontroeżami ulterjuri, Feliċ Muscat spjega li huwa mhux jorqod għand oħtu. Spjega li ġieli mar jara lil oħtu. Qal li jiekol fil-ħanut, u li għand oħtu ma jżomm xejn mill-oġġetti personali tiegħu.

In kontroeżami ulterjuri, spjega li huwa magħruf bħala Feliċ taż-Żabbari, għaliex missieru hekk kienu jsibuh. L-indirizz li hemm imniżżel fuq il-biljett tar-reġistrazzjoni tal-biedja, huwa tar-razzett. Spjega li r-raba' qiegħed mar-razzett.

John Muscat xehed li hu kuġin ta' Feliċ, u dejjem għex bieb ma' bieb mal-kuġini tiegħu. Qal li r-razzett tagħhom huwa wkoll bi qbiela, li kienet titħallas lil Bernardinu Manduca. Spjega li jaf fiċ-ċert, li Manduca, dak iż-żmien, kien awtorizza lil zijuh Piu Muscat, sabiex il-gorboġ jagħmillu ż-żingu, sabiex jevita li jidħlulu l-ġrieden u jeqirdulu l-ħxejjex kollha. Spjega li huwa kien trabba mal-kuġini tiegħu, u jaf bil-konverżazzjonijiet li dan Bernardinu kien ikollu maz-zijiet tiegħu, u anke ma' missieru. Spjega li din l-istruttura biż-żingu, ilha hemm għal mhux inqas minn ħamsa u ħamsin sena.

In kontroeżami, huwa spjega li jiġi kuġin ta' Feliċ, u joqgħod Ta' Tewma Lane, numru ħamsa. Spjega li huwa ilu joqgħod hemm ħajtu kollha. Qabel kienu jgħixu f'dan il-post, il-ġenituri tiegħu. Spjega li hemm joqgħodu Feliċ, Leli u Judith. Spjega li hu ma jħallasx kera, għax qatt ma żammewlu xejn. Spjega li huwa joqgħod ġo żewġt ikmamar waħdu. Spjega li Feliċ dejjem ħadem ir-raba'. Spjega li fil-garaxx, jitpoġġew l-affarijiet tar-raba'. Spjega li l-garaxx huwa msaqqaf bil-pjanċi, u ilu mibni 'l fuq minn ħamsin sena. Spjega li Bernardinu kien jgħidilhom ibnu u gawdu. Spjega li ġie nkarigat bennej mill-Imġarr, jismu Ġanni Fattar. Feliċ u Leli nkarigaw lill-bennej. Spjega li huwa ra l-garaxx jinbena. Spjega li huwa ilu ħafna ma jidħol hemm.

In rieżami, huwa kkonferma li lil Ġanni Fattar, kienu nkarigawh jibni l-garaxx il-persuni li kienu joqgħodu f'dan ir-razzett. Sostna li kien Piu, li jiġi ħu ommu, li nkariga lil Fattar biex jibni l-garaxx.

In kontroeżami ulterjuri, huwa kkonferma li Piju kien qabbdu lil bennej. Spjega li meta nbena l-garaxx, Leli u Feliċ kienu għadhom tfal. Piju kien għadu ħaj meta nbena l-garaxx. Sostna li l-baruni dak iż-żmien, kien għadu ħaj.

In rieżami ulterjuri, huwa spjega li kien għadu tifel meta nbena l-garaxx. Illum huwa għandu 73 sena.

Marcella Beerman ikkonfermat il-kontenut kollu tal-affidavit ta' ħuha, Feliċ Muscat. In kontroeżami, din spjegat li hija tiġi oħt Feliċ Muscat. Hija spjegat li toqgħod ġewwa ż-Żebbiegħ. Fir-razzett in kwistjoni, joqgħodu ħuha Feliċ, ħuha Leli u martu Judith. Ċaħdet li Leli u Judith kienu joqgħodu x'imkien ieħor ħlief fir-razzett. Ikkonfermat li mar-razzett kien hemm xi raba. Sostniet li l-garaxx ilu mibni madwar 60 sena. Spjegat li l-qbiela qed tiġi ddepożitata l-Qorti. Sostniet li Bernardino kien jaf li l-garaxx ser jinbena. Ċaħdet li l-garaxx inbena wara li miet Bernardino. Sostniet li dan inbena biż-żingu. Hija spjegat li ma tafx jekk dan inbeniex bil-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar. Sostniet li dan għadu biż-żingu, imma hemm naqra konkos. Iż-żingu huwa taħt, u hemm ftit konkos fuqu biex ma jidħolx ilma. Ċaħdet li apparti l-garaxx oriġinali, nbniet xi parti oħra, jew saret xi estensjoni ta' dan il-garaxx.

In rieżami, hija spjegat li Bernardino kien iħobbhom ħafna u kienu jilgħabu miegħu.

Rapport tal-Membri Tekniċi

Fit-13 ta' Marzu, 2019, ġew maħtura il-Periti M'Louise Caruana Galea u Anthony Mifsud bħala membri tekniċi. Dawn ippreżentaw ir-rapport tagħhom, fejn wara li għamlu diversi osservazzjonijiet u konstatazzjonijiet, ikkonkludew li:

> *"Il-kmamar indikati f' Dok P1 u P4 huma fi stat tajjeb u jintuzaw ghal skop residenzjali kif ukoll bhala mahzen ta' oggetti li ghandhom x' jaqsmu mal-biedja. Minn kejl preliminarju mehud mis-sit elettroniku tal-Awtorità tal-ippjanar (geoportal) jidher li l-kejl tar-residenza hija ta' circa 80 mk u dik tal-garaxx/mahzen ta' circa 27 mk.*
>
> *Ir-raba' kien fi stat tajjeb u mahdum skont il-mistier.*
>
> *Il-hitan tas-sejjieh kienu baxxi u ma kien hemm l-ebda sliehi fihom."*

Saret ukoll eskussjoni tal-Membri Tekniċi.

Ikkunsidra

Qabel xejn, il-Bord iqies li għalkemm saret referenza kemm-il darba, għal kawża bin-numru 10/2017, f'diversi verbali ta' din il-kawża, qatt ma ngħata l-ebda digriet sabiex l-atti ta' dik il-kawża, jiġu allegati. Għaldaqstant, dan il-Bord sejjer jgħaddi biex jikkonsidra t-talbiet magħmula f'din il-kawża, wara li jeżamina l-provi prodotti f'dan il-proċess, u fil-proċess allegat ma' dawn l-atti, li jġib in-numru 9/2017.

Dwar l-eċċezzjoni tat-titlu, jidher li l-intimat ma baqax jinsisti dwar din l-eċċezzjoni. Waqt rieżami li sarlu, ir-rikorrenti spjega kif huwa spiċċa proprjetarju ta' dawn l-ambjenti. In oltre, matul is-smigħ ta' din il-kawża, l-atti ġew assunti minn Allegra Limited, li llum-il ġurnata hija l-proprjetarjà tal-ambjenti, in kwistjoni u kif ukoll assumiet id-drittijiet litiġjużi fir-rigward ta' din il-kawża odjerna. Għandu jiġi osservat ukoll, li l-intimat dejjem sostna li l-qbiela qed tiġi mħallsa, billi tiġi depożitata l-Qorti. Qatt ma tqajjmet xi kontestazzjoni oħra dwar lil min suppost titħallas din il-qbiela. Għalhekk fid-dawl ta' dan kollu, din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata.

Il-Bord sejjer issa jqis it-talbiet tar-rikorrenti fid-dawl tal-provi prodotti.

Jirriżulta li t-talbiet tar-rikorrenti huma msejsa fuq allegazzjoni li (i) l-intimat jew il-predeċessuri fit-titolu tiegħu, bnew garaxx illegalment u mingħajr il-permess tas-sid; (ii) li għamlu ħsara fil-proprjetà relattiva u (iii) li l-ħitan limitrofi tar-raba' m'humiex qegħdin miżmuma fi stat tajjeb ta' riparazzjoni.

Dwar it-tieni u t-tielet kawżali, dan il-Bord sejjer jistrieħ fuq dak ikkonstatat mill-membri tekniċi tiegħu. Dawn ikkonkludew li l-ambjenti mibnija, huma fi stat tajjeb u jintużaw għal skop residenzjali u bħala maħżen ta' xi oġġetti li għandhom x'jaqsmu mal-biedja. Ġie wkoll konkluż li r-raba' kien fi stat tajjeb u maħdum skont il-mistier, u li l-ħitan tas-sejjieħ huma baxxi u ma kellhom l-ebda slieħi fihom.

Il-Bord qiegħed għalhekk, xħin jikkonsidra l-provi kollha prodotti, jqis li t-talbiet tar-rikorrenti msejsa fuq dawn l-allegazzjonijiet u kawżali, ma ġewx ippruvati, u għalhekk sejrin jiġu miċħuda.

Il-Bord sejjer issa, jqis il-kawżali konċernanti l-bini tal-garaxx. Skont ir-rikorrenti, dan il-garaxx inbena illegalment u mingħajr il-kunsens tas-sid, tant li malli nbena, is-sidien ta' dak iż-żmien, ma baqgħux jaċċettaw il-qbiela relattiva. Ir-rikorrenti ressaq lir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, li skontu, xehed li nonostante li jidher li hemm bini, ma jirriżultax li dan il-bini ġie mtella' wara li nħareġ permess ta' żvilupp. Mill-banda l-oħra, l-intimat isostni li dan il-bini tal-garaxx seħħ fi żmien meta kien għadu ħaj Bernardu Manduca, u li kien dan stess li awtorizza lill-ġenituri tiegħu biex jibnu u jgawdu.

Il-Bord qies il-provi prodotti. Mix-xhieda tal-intimat, jirriżulta li fejn illum il-ġurnata hemm il-garaxx, kien hemm oriġinarjament il-gorboġ. F'dan il-post, kienu jitpoġġew il-ħxejjex, iżda minħabba li l-ġrieden kienu jikkaġunaw dannu lill-prodott, skont l-intimat, il-ġenituri tiegħu kienu talbu lis-sid, dak iż-żmien Bernardu Manduca, sabiex jirranġaw dan il-gorboġ, u jagħmlu dak li huwa neċessarju. Dan kollu ġie wkoll ikkonfermat minn Marcella Beerman. Mill-banda l-oħra, ir-rikorrenti ma jaqbilx, u sostna li dan il-bini illegali sar wara l-mewt ta' Bernardu Manduca, tant li immedjatament, malli sar u malli l-ġenituri tiegħu ndunaw b'dak li kien seħħ, huma ma baqgħux jaċċettaw il-ħlas tal-qbiela mingħand l-inkwilin.

Dan il-Bord għalhekk, huwa rinfaċċat b'verżjonijiet konfliġġenti u kontradittorji dwar meta verament nbniet din l-istruttura illegali, u jekk kienx hemm awtorizzazzjoni li jsir dan il-bini.

Il-Bord iżda jqies, li mingħajr ma joqgħod jidħol fuq kwistjoni dwar liema verżjoni hija l-iktar waħda verosimili, huwa għandu jevalwa dak li jistipola l-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-ġurisprudenza eżistenti fuq l-istess artikolu.

Dan l-artikolu jistipola, li 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 kkaġunata ħsara, ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott fir-raba.

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-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 tal-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` tal-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 tal-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-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."

Premessi dawn il-prinċipji, jingħad qabel xejn, 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 tagħha. L-obbligu hu dak allura, li l-kerrej jikkonduċi ġestjoni produttiva u jeżerċita attività agrarja.

Il-Bord iqies ukoll, li din il-kirja in kwistjoni kienet tikkomprendi razzett għall-abitazzjoni, flimkien ma' porzjonijiet ta' raba'. Il-kwistjoni tirrivolvi madwar garaxx, li allegatament inbena mingħajr il-kunsens tas-sidien. Jirriżulta li l-kejl tar-residenza, hija ta' ċirka 80 metri kwadri, mentri l-garaxx/maħżen huwa ta' ċirka 27 metri kwadri. Il-kejl ta' porzjon raba' indikata bħala art numru wieħed, huwa ta' ċirka 703 metri kwadri, mentri l-kejl tal-porzjon raba' indikata bħala art numru tnejn, ma setax jiġi kkalkulat. Dan kollu jirriżulta mir-rapport tal-membri tekniċi.

Minkejja li jirriżulta li sar dan il-bini konsistenti f'garaxx, jirriżulta li fl-ewwel lok, dan ilu eżistenti għal diversi snin, u qiegħed jiġi utilizzat għal skopijiet agrikoli. Irriżulta li l-estensjoni ta' dan il-garaxx, meta kkomparat mal-kejl tar-raba' indikat bin-numru wieħed (fuq ir-rapport tal-membri tekniċi) u tar-razzett, huwa ta' kejl ferm iżgħar, u dana mingħajr ma qed tiġi kkunsidrata li hemm raba' oħra, formanti parti minn din il-kirja. Il-Bord iqis li hija parti minima meta kkomparata mal-art kollha mqabbla, li fiha hemm dan il-garaxx in kwistjoni. Il-bqija hija kollha art li qed tintuża għal skopijiet agrikoli, u/għal skopijiet ta' residenza in kwantu dak li jikkonċerna r-razzett mikri. Il-Bord josserva li l-iżvilupp huwa wieħed minimu meta kkomparat mal-estensjoni tal-art kollha mqabbla, u per konsegwenza, ma jkunx diffiċili li l-intimat jirritorna l-art fi stat tajjeb, meta xi darba tittermina l-kirja. Il-Bord huwa sodisfatt li nonostante li verament saret estensjoni billi nbena garaxx/maħżen, l-intimat ma għamel ebda użu ħażin tar-raba mikri, u l-istess raba' qed jinżamm fi stat tajjeb, kif huwa obbligat jagħmel.

Il-Bord jagħmel referenza 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 garaxx għat-tqegħid fiha ta' karozzi qodma, biex minnhom jestraji l-ispares 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 blat 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 għal konkluzzjoni, 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 kinitx tajba għall-koltivazzjoni.

Il-Bord iqies li anke fil-każ li għandu quddiemu, ġie sodisfaċentement ippruvat li l-partijiet kultivabbli, kollha qegħdin jiġu utilizzati bl-aħjar mod possibbli mill-intimat. Jirriżulta wkoll minn dak li ġie eżebit, u minn dak osservat mill-membri tekniċi, li l-parti fejn hemm l-istruttura tekwivali perċentwal żgħir biss tal-art imqabbla. L-użu prinċipali tal-għalqa baqa' u huwa dak agrikolu, kif kienet oriġinalment intiża.

Il-Bord jagħmel referenza wkoll għas-sentenza ċitata mill-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, fl-ismijiet, Carmelo Agius (u b'digriet tas-26 ta' Jannar 2009 wara l-mewt tar-rikorrent, l-atti kienu leġittimati f'isem Ġiuseppa sive Ġuża Agius) vs Frances Bugeja, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru, 2015. Il-kawżali ta' dik il-kawża kienu li fir-raba', inbnew diversi strutturi u tgħattew partijiet mir-raba' bil-konkos mingħajr il-permessi meħtieġa skont il-liġi, u mingħajr il-kunsens tas-sid. Fis-sentenza tiegħu, il-Bord iddeċieda fost oħrajn, li l-bini ta' din il-kamra ma żnaturax id-destinazzjoni oriġinali tal-kuntratt pattwit, għaliex l-art kienet u għadha tinħadem għal skopijiet agrikoli; l-edilizzju jokkupa parti verament żgħira tar-raba' lokat, u ma tressqet l-ebda prova, u ma allegat bl-ebda mod, li r-raba' mhux qed jinħadem. Fl-appell, tqajjmu aggravji fis-sens, li l-intimata neħħiet ħamrija u bniet kamra b'veranda fuq saff ta' konkos. Xogħol li sar mingħajr permess. Għalhekk fis-sit oġġett tal-kawża, hemm illegalità u li l-aġir tal-intimata ma kienx de minimis, tant li bl-aġir tagħha esponiet lil sid ir-raba' għal multi u aġir ieħor min-naħa tal-MEPA.

Dwar dawn l-aggravvji, il-Qorti tal-Appell spjegat hekk dwar l-ewwel aggravvju:

> *"...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.*

1.4 Jirrizulta li l-kamra u shed inbnew minghajr permess ta' zvilupp. Fit-twegiba l-intimata qalet: "Pero' din l-insistenza tar-rikorrenti dwar il-MEPA ghandu jinghad illi anke fir-raba' agrikolu tezisti l-policy illi kmamar ta' dimensjoni zghar jinghataw minhabba l-ghodda u l-mutur tal-hart illi certament wiehed mhux se joqghod jigi bih minn post ghalliehor. Id-dimensjonijiet huma zghar. Il-kamra in kwistjoni hija zewg metri bi tlett metri cirka" (fol. 12). M'hemmx dubju li sabiex tinbena l-kamra kien hemm bzonn ta' permess ta' zvilupp. ***Madankollu l-qorti ma tistax tikkonkludi li l-bini li sar fuq porzjon daqstant zghira tar-raba' oggett tal-kawza, jissarraf fi ksur tal-obbligu tal-inkwilin li jinqeda bilhaga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja****. Jibqa' wkoll 'il fatt li d-destinazzjoni tal-kirja baqghet l-istess. Ir-raba' kienet u ghadha tintuza' ghal skop agrikolu.*

1.5 L-argument li l-istruttura mibnija bla permess qeghda tesponi lil sid il-kera ghal multi kbar u azzjonijiet ohra mill-Awtorità pubblika, baqa' biss argument. L-appellanti m'ghamlitx riferenza ghall-provvedimenti tal-ligi. Il-bini sar mill-inkwilin minghajr il-kunsens ta' sid il-kera. Ghalhekk is-sid ma wettaqx reat. Dan apparti li sid il-kera dejjem ghandha rimedju alternattiv u mhux estrem daqs it-terminazzjoni tal-kirja. M'hemm xejn milli jzommha milli tiehu passi kontra l-intimata sabiex tnehhi l-kamra u shed gialadarba nbnew bla permess ta' zvilupp. F'dan ir-rigward m'hemmx ghalfejn tistenna sakemm xi darba tigi tterminata l-kirja.

Ladarba l-istruttura saret bla permess, l-inkwilin m'ghandux dritt jippretendi li jhallihom minkejja li bihom qieghed jaghmel uzu ahjar mir-raba' mikrija. Is-sid tista' wkoll taghmel rapport fl-ufficcju tal-MEPA fejn tgharrafhom dwar il-ksur u titlob li tittiehed azzjoni. Ghalhekk l-argument tal-appellanti li l-agir tal-intimata "…. Jista' jkollu konsegwenzi serji u horox konsistenti f'multi kbar u azzjonijiet ohra mill-awtoritajiet kompetenti" (fol. 3), hu ezagerat." (enfazi mizjud)

Dwar it-tieni aggravvju, il-Qorti tal-Appell sostniet li dak li hu rilevanti huwa li:

i. Il-Qorti hija sodisfatta li mill-provi rrizulta li l-kamra in kwistjoni hi zghira hafna meta paragunata mad-daqs tar-raba' oggett tal-kirja. Fatt li d-difensur tal-appellanti kkonferma waqt ittrattazzjoni quddiem din il-qorti.

ii. Kif jirrizulta mir-ritratti esebiti mill-partijiet (fol. 13 u fol. 31), il-kamra ma nbnietx f'parti centrali tar-raba' imma hija biswit hajt tas-sejjieh, b'dan illi l-bqija tal-porzjon tar-raba' baqa' mhux mittiefes. Inoltre, m'hijiex ta' ostakolu biex tinhadem ilkumplament tar-raba'.

iii. Il-Bord kien korrett meta kkonkluda li minn dak li rrizulta mill-provi, il-kamra ma ttellef xejn mill-uzu u l-iskop originali tal-kirja tal-art in kwistjoni. L-ghan agrikolu tar-raba' baqa' l-istess wara li nbniet il-kamra. Ir-raba' kien u baqa' mhawwel b'sigar tal-frott u dan l-uzu f'ebda hin ma nbidel tant li kien hemm zieda ta' xi sigar tal-frott.
iv. Il-kamra in kwistjoni u shed facilment jitnehhew meta tispicca l-kirja.
v. Il-presenza ta' kamra f'raba' hi ta' utilita' ghal min jahdimha."

Għaldaqstant, anke fid-dawl ta' dan l-insenjament meta kkomparat mal-evidenza li nġabret f'dan il-każ odjern, dan il-Bord jasal għal konklużżjoni, li l-bini li sar m'huwiex estensiv. Il-garaxx m'huwiex tat-tip li ttrasforma n-natura u d-destinazzjoni tar-raba'.

Jirriżulta għalhekk, illi l-bażi tar-ripreża kif imressqa mir-rikorrenti abbażi tal-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199, ma jissusistix.

Deċide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq esposti, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża, billi jilqa' t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-intimat, filwaqt li jiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu a karigu tar-rikorrenti.

Maġistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur