BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA' (MALTA)
MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 12/2021SG

L-aħwa Vincenza Grech u Catherine Caruana
vs
Mario Spiteri

Illum, 13 ta' Frar, 2023

Il-Bord;

Ra r-rikors tal-aħwa Vincenza Grech u Catherine Caruana, rispettivament karta ta' identità numri 362863M u 122766M, fejn ġie premess:

"Illi huma komproprjetarji uniċi fi kwoti indaqs tal-għalqa magħrufa bħala 'Tal-Ħlas' limiti ta' Ħal-Qormi tal-kejl ta' ċirca żewġt itmiem (2tom), konsistenti f'biċċtejn raba' b'waħda tagħti għall-ohra.

Illi din l-għalqa hija mikrija esklussivament lill-intimat bir-rata ta' qbiela ta' għaxar euro (Eur 10) fis-sena (eur 5 għal kull biċċa) , kif turi l-irċevuta għall-iskadenza tal-15 ta' Awissu, 2019 (annessa kopja Dok. A), b'dan il-ħlas kien l-aħħar wieħed li l-esponenti aċċettaw mingħand l-intimat.

Illi is-sajf li għadda qabel ma saret dovuta l-iskadenza tal-15 ta' Awissu, 2020, l-esponenti marru sal-imsemmija raba' u raw li kienet ġiet installata kamra magħmulha mill-injam, li qatt qabel ma kienet teżisti u li qabilha ukoll qatt ma kien hemm xi kamra oħra flokha la tal-injam u lanqas tal-ġebel.

Illi in segwitu xi xahar wara l-ewwel vista u wara li saret dovuta l-aħħar skadenza tal-15 ta' Awissu, 2020 (li il-ħlas tagħha ma ġiex aċċettat), l-esponenti reġgħu marru fuq il-post u sabu li fir-raba' ġie mibni forn tal-ġebel u tqegħdet anke ċangatura mal-art.

Illi bis-sempliċi fatt li l-kamra tal-injam, il-forn tal-ġebel u t-tqegħid taċ-ċangatura saru mingħajr il-kunsens tal-esponenti sidien, l-intimati ġew li

kisru il-kondizzjoni tipika u inerenti fil-kirja li ma jsirx bini ta' strutturi u tibdil fil-wiċċ raba', jekk mhux bl-awtorizzazjoni tas-sid.

Illi l-imsemmija kamra tal-injam, forn tal-ġebel u tqegħid ta' ċangatura oltre li saru mingħajr il-kunsens tal-esponenti, minnhom infushom jindikaw bidla għal użu mhux agrikolu u ċioe' li r-raba qegħda tintuża bħala 'picnic area' u b'hekk kisru l-kondizzjoni essenzjali ta' kirja ta' raba' ossija il-kondizzjoni ta' użu uniku u esklussiv għal skop agrikolu.

Għaldaqstant, l-esponenti sidien umilment jitolbu li dan il-Bord jogħġbu:

1. *Jiddikjara li l-intimat inkwilin matul is-sentejn qabel it-terminazzjoni tal-kirja fil-15 ta' Awissu, 2021, installa karma tal-injam, qiegħed forn tal-ġebel u ċangatura fuq wiċċ parti mir-raba' mingħajr il-kunsens tas-sidien u in oltre ir-raba' de quo intużat għal skopiijiet mhux agrikoli.*
2. *Jiddikjara li bl-imsemmija kamra tal-injam, forn u tqeghid ta' ċangatura magħmulha mingħajr il-kunsens tas-sidien fil-perjodu riferit fl-ewwel talba, l-intimat abitwalment naqas li jħares kondizzjoni tal-kirja bi ksur tal-artikolu 4, (2) . (f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*
3. *Jiddikjara ukoll bl-imsemmi użu mhux agrikolu tar-raba' fil-perjodu riferit fl-ewwel talba, għal darba ohra abitwalment naqsu li jħarsu kondizzjoni tal-kirja bi ksur tal-artikolu 4. (2) . (f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*
4. *Jikkudanna u jordna, b'konsegwenza tat-tieni u tielet talbiet separati minn xulxin, lill-intimat sabiex f'kull każ irodd lura lill-esponenti sidien il-pussess ta' din l-għalqa u dana fit-terminu perentorju, li jogħġbu jipprefiġġi dan il-Bord.*

Salv kwalunkwe azzjoni ulterjuri skond il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat, minn issa inġunti għas-subizzjoni."

Ra r-risposta ta' Mario Spiteri fejn ġie eċċepit li:

"1. Illi l-pretensjonijiet kontenuti fir-rikors tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, kif ukoll kompletament żbaljati, kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazjoni tal-kawża, u għalhekk qegħdin jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;

2. Illi kuntrarjament għal dak indikat mir-rikorrent, l-art mqabbla dejjem intużat għall-skopijiet agrikoli biss u l-intimat dejjem ħadem ir-raba' skond is-sengħa u skont il-mudell konswet ta' mġieba ta' bonus paterfamilias;

3. Illi l-installazzjoni tal-kamra tal-injam li qegħdin jilmentaw fuqha ir-rikorrenti saret għall-bżonnijiet tal-intimat għax hija utli u neċċessarja għax-xogħol tal-gabbillot. Illi din il-kamra ta' daqs zgħir bl-ebda mod ma biddlet id-destinazzjoni tal-fond u tista' titneħħa bl-eħfef faċilita' f'kull waqt, stante li mhijiex ta' natura permanenti. L-istess japplika għall-oġġetti l-oħra ta' natura insinifikanti msemmija fir-rikors.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri oħra kif tippermetti il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

Sema' l-provi;

Ra d-dokumenti ppreżentati;

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

Sema' trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Xhieda prodotta

Vincenza Grech xehdet permezz tal-proċedura tal-affidavit fejn spjegat li hi u oħtha wirtu l-għalqa magħrufa bħala "Tal-Ħlas" b'daqs ta' żewġt itmiem wara l-mewt ta'missierhom, Francesco Caruana. Fi żmien missierhom, din l-għalqa kienet imqabbla lil ċertu Pawlu Spiteri u meta dan miet, ħadha iben l-istess Pawlu, u ċioè l-intimat Mario Spiteri. Xehdet li meta wirtu din l-għalqa, huma

ma kinux jafu fejn qiegħda u kien għalhekk li huma ltaqgħu mal-intimat sabiex jurihom fejn tinsab. Vincenza Grech spjegat li hi u oħtha kienu aċċettaw il-qbiela sal-15 ta' Awwissu 2019, u ffirmaw irċevuta għal għaxar ewro [€10].

Żiedet tgħid li għall-aħħar ta' Lulju 2020, oħtha u hi kienu marru biex jittawlu l-għalqa u raw kamra tal-injam, u n-neputi ta' Paul Spiteri li kien qed jagħti l-membrane fuq is-saqaf tal-kamra. Spjegat li meta staqsiet lin-neputi tal-intimat x'kien qiegħed jagħmel, dan qalilhom li l-għalqa kienet tiegħu, iżda huma nfurmawh li huma s-sidien. Kompliet tgħid li għamlu żjara oħra wara li għalqet il-qbiela u f'din iż-żjara, raw biċċa mdaqqsa, mgħottija ċangaturi, kif ukoll forn, liema affarijiet juru li l-għalqa kienet qed tintuża għal skop ta' divertiment, bħal *picnic area*, u kien proprju ħabba f'hekk li hi u oħtha ma aċċettawx il-qbiela f'Awwissu 2020 u bagħtu l-flus lura, flimkien ma ittra b'avukat. Hija kkonkludiet tgħid, li peress li saru xogħolijiet mingħajr permess, kif ukoll tibdil ta' użu tal-art, hi u oħtha ntavolaw kawża biex l-art tintradd lura għandhom.

Ir-rikorrenti Vincenza Grech xehdet in kontroeżami nhar l-1 ta' Ġunju 2022, fejn spjegat li minflok il-kamra u l-ispazju mogħti biċ-ċangatura, qabel kien hemm art bil-ħamrija li tinħadem. Żiedet li wara li wirtu din il-biċċa raba' mingħand missierhom, hi u oħtha ma kellhomx idea ċara ta' fejn qiegħda din il-biċċa għalqa, u għalhekk kienu staqsew lil Mario Spiteri biex jurihom fejn. Spjegat li meta marru miegħu, l-art fejn illum hemm il-kamra u ċ-ċangatura, kienet tinħadem. Kompliet tispjega li l-forn huwa qisu *barbeque,* u magħmul professjonalment, u mhux kif qed jallega l-intimat, u ċioè gradilja fuq żewġ *bricks*. In fatti, hija spjegat li dan il-forn huwa fiss fil-post u magħmul skont is-sengħa, ta' daqs approssimattiv ta' metru kwadru. Xehdet li dan il-forn kien jintuża għal xi *parties*, għax rat madwar tnax (12) jew erbatax (14)-il siġġu fil-kamra, filwaqt li kompliet tgħid li l-ispazju fejn hemm il-kamra, kif ukoll iċ-ċangatura, huma approssivament kwart mir-raba' kollu bi qbiela ma' Mario Spiteri.

Ir-rikorrenti **Catherine Caruana** kkonfermat il-kontenut tal-affidavit ta' oħtha Vincenza Grech, u dan permezz ta' affidavit.

Mario Spiteri xehed nhar l-20 ta' Jannar, 2022, fejn spjega li hu għandu għalqa bi qbiela mingħand Vincenza Grech u Catherine Caruana, fuq liema għalqa hu bena kamra, bl-iskop li jżomm xi għodda fiha, kif ukoll isservih biex jistkenn fix-xita, u għal kull bżonn ġenerali. Qal li hu ma talabx permess għax il-kamra għamilha tal-injam. Spjega li huwa kien bena qisu forn biex jixwi biċċa ħobż, u għamel ċangatura biex ikun jista' jnaddaf saqajh u l-inġenji qabel jidħol fil-kamra. L-intimat spjega li l-*area* okkupata miċ-ċangaturi, hija daqs il-kamra. Mistoqsi dwar l-isem "Teresa's Cottage", huwa kkonferma li naqqax l-isem li jirrappreżenta l-isem ta' oħtu, li mietet sena u nofs qabel. In oltre, u mistoqsi fuq xi injam li jidher f'ritratt numru 7 tar-rapport, xehed li l-injam għamlu hu, peress li hu jinżel bil-vann biex iħott l-għodda u jgħabbi xi affarijiet tar-raba', u hija ta' indikazzjoni għalih biex meta jinżel bil-vann, ma jirfisx prodott agrikolu.

Mario Spiteri reġa' xehed permezz ta' affidavit, fejn spjega li huwa wiret ir-raba' in kwistjoni, mingħand missieru Paul Spiteri, liema raba' kienet inizjalment imqabbla lil dan tal-aħħar, mingħand Francesco Caruana.

Xehed li huwa reġistrat bħala *part time farmer* u juża r-raba' għal skopijiet agrikoli. Kompla jgħid li huwa minnu li bena kamra tal-injam, kif indikat mir-rikorrenti, iżda spjega li din il-kamra tintuża sabiex ipoġġi l-mutur tal-ħart u għodda oħra tal-agrikoltura. Żied li għamel ukoll biċċa mill-art li ma kinitx tinħadem, b'ċangatura sabiex ikun jista' jneħħi żarbun mit-tajn u jbiddel iż-żarbun meta jlesti mix-xogħol. Spjega li l-ewwel biċċa tar-raba', hemm miżrugħ tewm, patata u ful, u kienu jinżergħu minn meta kien jaħdem l-istess raba' missieru, filwaqt li fuq il-biċċa ta' wara, għandu miżrugħ qamħ, basal u ful.

L-intimat spjega li huwa jaħdem ir-raba' madwar tlieta jew erbgħa darbiet fil-gimgħa, għal nofs ta' nhar kull darba. Kompla jgħid li għamel żewġ *bricks* u biċċa gradilja fuqhom, sabiex ikun jista' jixwi naqra ħobż waqt li jkun ir-raba', u ċaħad li huwa qiegħed jagħmel xi *picnics*, jew juża' r-raba' għal skopijijet rekreazzjonali, kif qiegħed jiġi allegat mir-rikorrenti.

Rapport tal-Membri Tekniċi

Il-membri tekniċi, il-Perit Edgar Rossignaud u l-Espert Agronomu Anthony Mifsud, ippreżentaw ir-rapport tagħhom, fejn wara li għamlu diversi osservazzjonijiet u kostatazzjonijiet, ikkonkludew li:

1. *Għalkemm l-istrutturi magħmula mill-intimat huma persentaġġ żgħir ħafna tal-qies tar-raba, il-preżenza tal-barbecue u l-użu tal-kamra jidher li hu ta' 'kitchenette', jagħti dehra li l-użu prinċipali tar-raba huwa ta' rekrejazzjoni.*
2. *L-esponenti ma sabu ebda evidenza li qatt saret xi applikazzjoni fuq din ir-raba, dwar il-kamra msemmija*
3. *Ir-raba huwa maħdum bi prodotti agrikoli.*

In eskussjoni, il-membri tekniċi qablu li l-kamra tal-injam mhijiex struttura permanenti, peress li hija tal-injam. Qablu li l-BBQ huwa maghmul mill-*bricks* u li jista' jitneħħa faċilment. Qablu wkoll li l-għalqa li kienet għadha ma ġietx miżrugħa, kienet lesta biex tinżera'. Sostnew li ma jidhrilhomx li kien hemm preżenza ta' għodda ta' agrikoltura fil-kamra magħmula mill-injam. Ikkonfermaw ukoll li r-rampa u ċ-ċangatura mhumiex qed jokkupaw iżjed minn 2% tal-għalqa. Sosntew li ghalkemm ir-raba' hi f'partijiet miżrugħa, jidher li l-użu prinċipali ta' dan ir-raba' huwa dik ta' rikrejazzjoni.

Evalwazzjoni fil-mertu u ġurisprudenza applikabbli

Din l-azzjoni hija msejsa fuq l-artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, peress li r-rikorrenti qed jallegaw li l-intimat mhux qed juża r-raba' skont id-destinazzjoni tagħha, billi qed juża l-art għal użu rekreattiv. L-artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta 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':»*

Dan il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, ippreseduta mill-Onor Imħallef Philip Sciberras, deċiża fl-10 ta' April 2003, fl-ismijiet, **Perit Paul Mercieca vs Rosa armla Debono u għall-interess li jista' jkollhom Salvatore u Carmela konjuġi Rapa u b'digriet tas-16 ta' Frar 2000 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Salvatore u Carmela konjuġi Rapa stante l-mewt ta' Rosa Debono fil-mori tal-kawza.** F'din il-kawża, kemm il-Bord, kif ukoll il-Qorti tal-Appell, ħadu in konsiderazzjoni t-talba tar-rikorrenti, in kwantu kienet ibbażata fuq bdil tad-destinazzjoni tal-fond. In fatti, il-Bord kien qal hekk dwar bdil fid-destinazzjoni tal-fond:

> *"Jibqa' għalhekk biss sabiex tiġi investigata l-allegazzjoni dwar ix-xogħolijiet magħmula mill-intimati fir-raba mqabbla, mingħajr il-kunsens tas-sid u li bihom bidlu d-destinazzjoni tal-fond. Il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza "G. Magro v. E. Mizzi" (22.1.71), fuq appell minn deċiżjoni tal-Bord tal-Kera, li kien ittratta raġuni simili fil-liġi tal-Kera ta' fondi urbani għat-terminazzoni tal-kirja, spjegat illi:*
>
> *".. biex il-ksur ta' patt kontrattwali ta' kiri jagħti lok għax-xoljiment tal-kuntratt skond il-liġi ċivili, jew għall-iżgumbrament skond il-liġi speċjali, il-ksur irid ikun evidentement ta' xi gravita' apprezzabbli u proporzjonata".*
>
> *Fil-każ in eżami jidher illi r-rikorrent qiegħed jilmenta mill-kostruzzjoni ta' diversi kmamar f'parti mir-raba mikrija, mill-inalzament tal-ħitan li jiċċirkondaw l-għalqa u mill-fatt illi l-intimati Rapa nifdu l-għalqa mad-dar tagħhom, b'tali mod li parti minnha spiċċat il-ġnien ta' l-istess dar u nfetħet apertura oħra li mill-għalqa tikkonduċi għal raba oħra f'idejn l-intimati (ara pjanta esebita a fol. 29 fejn jidhru sew dawn il-ħwejjeġ). L-esperti tekniċi tal-Bord ukoll jikkonfermaw fir-rapport tagħhom l-eżistenza ta' dawn ix-xogħolijet edilizji u jagħtu deskrizzjoni dettaljata tagħhom (ara rapport a fol. 21-23 tal-proċess)...Madankollu, saru meta saru dawn it-tibdiliet, anke jekk mhux bil-kunsens tas-sid, ma jidhirx illi huma tali li jimmeritaw is-sanzjonijiet tal-ligi, għax kif intqal fil-kawża "Briffa vs Duca" ċitata mill-intimati fin-Nota ta' referenzi tagħhom, (App.30.6.47 XXXIII.i.181):*

"L-iskop tal-liġi li tipprojbixxi lill-inkwilin li jbiddel id-destinazzjoni tal-fond, mhux dak li javvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn kull ċirkostanza, anke l-iżjed zgħira u ġenwina, biex jipprova lill-inkwilin mit-tgawdija tal-haġa mikrija".

Ċertament illi la l-fetħiet imsemmija u lanqas iż-żewġ filati żejda fuq il-ħajt ma bidlu d-destinazzjoni tal-fond mikri, u dawn jistgħu faċilment jiġu rimedjati fi tmiem il-kirja...Jibqa' biss sabiex jiġi kkunsidrat jekk l-allegazzjoni li parti mir-raba ġiet konvertita fi ġnien jikkostitwix il-bdil tad-destinazzjoni tal-fond kontemplat mil-liġi. Huwa minnu illi l-periti sabu bosta siġar tal-frott fir-raba in kwistjoni, imma l-parti l-kbira xorta baqgħet għalqa ikkoltivata. Irriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni ġia ċitat, illi siġar tal-frott ġia kien hemm fir-raba, u kull ma setgħu għamlu l-intimati huwa li bidlu dawk li sadanittant kienu mietu u forsi żiedu xi ftit ohra magħhom, imma b'daqshekk ma sar ebda bdil sostanzjali fin-natura tal-fond lokat. Għalhekk dan lanqas ma jista' jingħad li jikkostitwixxi l-ħsara jew nuqqas ta' tħaris tal-kundizzjonijiet tal-kirja kontemplati fl-Art. 4(2)(f) tal-Kap. 199."

Imbagħad, il-Qorti tal-Appell ukoll daħlet fuq din il-kwistjoni u spjegat:

"Ben delinejati l-portata, r-raġuni ġuridika u l-karattru tal-azzjoni proposta, li jitnisslu mill-att promotorju tal-ġudizzju, tant loġikament kemm ġuridikament, din il-Qorti ser tgħaddi l-quddiem għall-eżami tal-aggravju prinċipali li jikkaratterizza dan l-appell.

Gia fl-enunċjazzjoni illi għamlet din il-Qorti ġie ravviżat illi skond il-fehma tagħha l-kirja in eżami kienet maħsuba għal żewg skopijiet: dak primarju, l-koltivazzjoni tar-raba; dak sekondarju, it-trobbija tal-annimali. Ciononostante, anke kieku pero' kellha tikkonċedi illi dan l-aħħar skop ma kienx fl-intendiment tas-sid dakinhar tal-formazzjoni tal-ftehim, xorta waħda ma tara xejn inkonswet, u barra mill-abitudini u ċ-ċirkostanzi magħrufa ta' kirjiet konsimili fl-użu lokali, illi gabillotti u utenti tar-raba, oltre l-koltivazzjoni tagħha jrabbu ukoll fiha xi annimali.

Naturalment din tibqa' osservazzjoni ġenerika tas-sitwazzjoni konswetudinarja magħrufa. Dak li jgħodd hawn, bħala proposizzjoni ta' dritt, jikkonċerna l-punt jekk, f'kaz ta' assenza ta' patt espress jew awtorizazzjoni preventiva, jistgħax il-gabbillott jew detentur tal-kirja jagħmel modifikazzjonijiet fil-haġa lokata lilu mingħajr il-kunsens tas-sid. Kunsens li mhux rikjest ad validitatem mil-liġi li jkun bilfors espress (Art 1564(1) tal-Kodiċi Ċivili).

Tajjeb li jiġi notat illi l-liġi speċjali (Kap 199) ma ssemmiex, kif hekk tagħmel il-liġi ordinarja, illi "il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-haġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera". Invece tillimita ruħha għall-espressjoni "abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja" (Art 4(2)(f)). Fin-nuqqas ta' ftehim jew ta' xi patt espress, il-kondizzjoni tal-kera trid tkun indotta mid-disposizzjonijiet ġenerali tal-kuntratt ta' kera. Inter alia, għalhekk, l-Art 1564 (1) surreferit. Għat-tifsira tal-prinċipju enunċjat fil-liġi, it-tagħlim dottrinali hu fis-sens illi dan ma għandux jiġi ntiż fis-sens li l-kerrej ma jista' jagħmel ebda modifikazzjoni fil-fond. Dan in raguni għad-deduzzjoni illi gjaladarba huwa għandu dritt igawdi l-fond allura għandu jkollu l-fakolta` li jadattah għal konvenjenzi u għal bżonnijiet tiegħu, b'obbligu naturalment li jpoggih fl-istat li kien jekk ikun irid hekk is-sid. (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-deċizjonijiet eżaminati hi dik li meta l-haġa fl-assjem tagħha tibqa' impjegata skond id-destinazzjoni tagħha u t-tibdil li jkun sar ma jiżnaturax id-destinazzjoni tal-fond ma għandux ikun hemm ir-rigur tas-sanzjoni tal-liġi.

Uħud mill-eżemplari riskontrati fil-kazistika tagħna huma dawn:-

(i) "Matteo Spiteri –vs- Leonardo Attard et", Appell, 13 ta' Mejju 1963. F'dan il-każ l-intimat bena kamra ad użu ta' kċina fil-bitħa, bena maqjel, u dawwar b'ħajt baxx biċċa bitħa oħra, u ballat il-ġardina, li qabel kienet tinħadem;

(ii) "George Cachia –vs- In-Nobbli Robert Manduca et", Appell Ċivili 26 ta' April 1971. Fiha ġie rilevat illi "ikun abbuż tal-kliem li jingħad li bil-bini ta' tliet ikmamar, tnejn għall-istorage tal-prodotti ta' l-istess raba u tal-għodda, u waħda bħala garage għal van użat ukoll għat-trasport tal-prodotti u in konnessjoni max-xogħol tar-raba fuq parti zgħira mhiex koltivabbli, tal-fond, b'xi mod ibiddel id-destinazzjoni tal-fond".

(iii) "Maria Scerri –vs- Domenico Mifsud", Appell, 6 ta' April 1973. Hawn l-intimat bena kamra għat-toilet fil-bitħa, bil-ġebel minflok kamrin tal-injam, u bena bl-injam żewg gabubi għall-annimali.

F'dawn il-każijiet kollha, oltre li fihom gie ri-affermat il-prinċipju illi tali kambjamenti u alterazzjonijiet fil-fond lokat, setgħu jsiru anke mingħajr lotteniment tal-kunsens tas-sid, ġie stabbilit ukoll illi l-ksur prevvist mil-liġi "jrid ikun evidentement ta' xi gravita apprezzabbli u proporzjonata" ("Giuseppe Magro –vs- Farmacista Eric Mizzi", Appell, 22 ta' Jannar 1971).

Ġie aġġunt inoltre f'decizjoni preċedenti bejn dawn l-istess partijiet fl-aħħar sentenza ċitata, illi "aktar u aktar tiġi nsostenibbli l-allegazzjoni tal-lokatur li kien hemm dak il-kambjament ta' destinazzjoni jekk il-lokatur ikun aderixxa anke taċitament għal dak l-użu. Huwa veru li jista' jkun hemm każijiet li fihom ix-xjenza u l-paċenjza tal-lokatur ma tfissirx ratifika u adezjoni; iżda meta l-mutament ikun parzjali u mhux abbużiv, u s-sid ikun akkonsenta għal dak il-kambjament b'atti li huma nkonċiljabbli ma' kull ideja ta' opposizzjoni, allura jkun il-każ li jiġi ritenut li kien hemm adeżjoni taċita tal-lokatur". (Vol XLI pI p29)

Fis-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, intqal is-segwenti:

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

"kull art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu 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 għandu jinqeda bil-ħaġa bħala missier tajjeb tal-familja, u f'deċizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet 'Carmen Lia vs Anthony Coreschi' tal-10 ta' Jannar 2007, dik il-qorti osservat:-

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

Fil-kawza Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella deċiza fit 2 ta' Ottubru 2008 mill-Bord u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Lulju 2009 intqal li s-segwenti prinċipji kienu jirriżultaw mill-provvedimenti tal-Liġi:

F'dan l-artikolu l-ligi tiprospetta diversi ċirkostanzi ta' inadempiment da parti ta' l-affittwarju li kull waħda minnhom kapaċi twassal biex is-sid jirrifjuta li jġedded il-qbiela u jinsisti għall-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-fattispeċi singolari ta' kull każ partikolari in kwantu mhux possibbli li wieħed ifassal gwidi ġenerali li jgħoddu indistintement għall-każijiet kollha.

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

- *Il-kerrej għandu obbligu li jinqeda bil-ħaġa mikrija u jaħdem ir-raba' bħala missier tajjeb tal-familja (Art. 1554 u 1555 tal-Kodici Civili) u m'għandux jinqeda biha b'mod li jista' jġib ħsara lil sid il-kera;*

- *Iwieġeb ukoll għal "...tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, meta ma jipprovax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu." (Artikolu 1561 tal-Kodiċi Ċivili);*

- *Il-kerrej għandu l-obbligu li f'għeluq il-kirja jirritorna l-ħaġa mikrija fi stat tajjeb;*

- *L-obbligazzjoni li għandu l-kerrej li jirritorna lura l-ħaġa fi stat tajjeb, hemm ukoll l-obbligu li "....li jikkunsinna l-ħaġa, u li jikkonservaha sal-kunsinna." (Artikolu 1126 tal-Kodiċi Ċivili).*

- *"Il-liġi hi severa ma min jitraskura l-obbligu li jżomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-ħitan tar-raba għax hi konxja mill-importanza tagħhom għall-preservazzjoni tal-hamrija u bħala lqugħ għall-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 deċiza fil-25 ta' Ġunju 1996)

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

Dak li jgħodd hawn, bħala proposizzjoni ta' dritt, jikkonċerna l-punt jekk, f'każ ta' assenza ta' patt espress jew awtorizazzjoni preventiva, jistgħax il-gabbillott jew detentur tal-kirja jagħmel modifikazzjonijiet fil-ħaġa lokata

lilu mingħajr il- kunsens tas-sid. Kunsens li mhux rikjest ad validitatem mil-liġi li jkun bilfors espress (Art 1564(1) tal-Kodiċi Ċivili). Tajjeb li jiġi notat illi l-liġi speċjali (Kap 199) ma ssemmiex, kif hekk tagħmel il-liġi ordinarja, illi "il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera". Invece tillimita ruħha għall-espressjoni "abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja" (Art 4(2)(f)).

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

Għat-tifsira tal-prinċipju enunċjat fil-liġi, it-tagħlim dottrinali hu fis-sens illi dan ma għandux jiġi ntiż fis-sens li l-kerrej ma jista' jagħmel ebda modifikazzjoni fil-fond. Dan in raġuni għad-deduzzjoni illi gjaladarba huwa għandu dritt igawdi l-fond allura għandu jkollu l-fakolta` li jadattah għall-konvenjenzi u għall-bżonnijiet tiegħu, b'obbligu naturalment li jpoġġih fl-istat li kien jekk ikun irid hekk is-sid. (Laurent, Diritto Civile, Vol XXV No. 253)". Kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawża 'Carmelo Agius vs Francis Bugeja' deciza fil 25 ta' Novembru 2015,

"Hi ġurisprudenza paċifika li l-kerrej jista' jagħmel tibdil fl-immobbli li qiegħed għandu b'kirja, għalkemm ma jkunx ottjena l-kunsens tas-sid basta li dan it-tibdil:

(a) ikun parzjali u mhux ta' importanza;

(b) ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni;

(c) ma jippreġudikax id-drittijiet tas-sid;

(d) ikun utli jew neċessarju għall-godiment tal-fond;

(e) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista' jiġi b'faċilita' eliminat u l-fond ikun jista' jiġi repristinat u mqiegħed fl-istat li kien qabel (ara per eżempju Pantaleone Vella et vs John Farrugia deċiza mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-26 ta' Marzu 1996);

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

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

Premessi dawn il-varji aspetti estratti mill-aggravji, jingħad qabel xejn, bħala oservazzjoni introduttiva ta' indoli generali, 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' haġa produttiva u għalhekk l-affitt ta' raba jista' jiġi definit bħala 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 jagħmel użu minnha qua bonus paterfamilias, u skond id-destinazzjoni tagħha. L-obbligu hu dak allura li l- kerrej jikkonduċi ġestjoni produttiva u jezerċita attivita` agrarja.

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

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

Issa, fil-kaz in eżami, il-Bord iqies li filwaqt li l-Periti kkonkludew li r-raba' tintuża prinċiparjament għal użu ta' rekreazzjoni, dawn ikkonfermaw li r-raba' tinħadem. Meta mbaghad il-Bord ghadda biex ħa in konsiderazzjoni, ix-xhieda kollha prodotta, il-Bord m'huwiex sodisfatt li l-intimat biddel id-destinazzjoni

tar-raba'. Minkejja dak li rriżulta mir-Rapport tal-Esperti, u ċioè li r-raba' qiegħda tintuża għal skop rekreattiv, l-istess esperti kkonfermaw ukoll, li l-istrutturi saru fuq medda ta' 2% tar-raba'. Irrizulta li r-rimanenti, u ċioè l-maġġior parti tar-raba' qiegħda tinħadem, fis-sens li kellha diġà xi prodotti miżrugħin u partijet minnha kienet lesta biex tinżera'.

In oltre, jiġi senjalat li l-fatt li saret kamra tal-injam, forn u ċangatura, ma eskludewx l-użu agrikolu ta' din ir-raba'. In oltre, fit-terminazzjoni ta' din il-lokazzjoni, dawn jistgħu jitneħħew biex din il-porzjon żgħir minn raba' ferm ikbar, tiġi ripristinata għal kif kienet preċedentement.

Għaldaqstant, il-Bord ma huwiex sodisfatt li għandu japplika s-sanzjoni estrema ta' żgumbrament.

Deċide

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

Spejjeż ta' din il-kawża jkunu a karigu tar-rikorrenti.

Maġistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur