BORD DWAR IL-KONTROLL
TAL-KIRI TAR-RABA'

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 30 ta' Marzu 2023

Rikors numru: 5/2002 BS

Alfred Darmanin; Adelide Darmanin; Dorothy Sammut; Amalia Azzopardi; Lina Borg; Romwaldo Darmanin; Mary Dalton kif ukoll Laurence Darmanin; Robert Elien Darmanin; Antionette Darmanin; u Jacqueline Darmanin; u b'digriet tas-16 ta' Lulju 2021 l-atti ġew trasfużi minn fuq Lawrence Darmanin (K.I. 93757M) għal fuq isem Jose'Ann sive Josephine Anne Darmanin; minn isem ta' Lawrence Darmanin (K.I. 561958M) għal fuq isem Hayet Darmanin nee' Ben Amour, Sabrine Darmanin, Salim Darmanin, Imen Darmanin u Rayenne Darmanin; minn isem Alfred Darmanin għal fuq isem Josephine Anne sive Josianne Darmanin u Hayet Darmanin nee' Ben Amour, Sabrine Darmanin, Salim Darmanin, Imen Darmanin u Rayenne Darmanin; minn isem Stephen Lawrence Dalton għal fuq isem Stephen Lawrence Dalton Jr u Rosanne Lauren Dalton Sladelman; u minn fuq isem Romualdo Darmanin għal fuq isem Marie Antoinette Darmanin u Margaret Rose Darmanin

-vs-

Lucia Mizzi

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti illi ppremettew:

ILLI huma jikru lill-intimata parti mill-għalqa magħrfua bħala "Ta' Gelmus" fil-kontrada tal-Qaddisin Kosmu u Damjan limiti ta' Victoria Għawdex ta' circa għaxart elef mija u sittax-il metru kawdru (10,116 m.k.). u dan kif soġġetta għal qbiela ta' ħames (5) liri Maltin fis-sena l-aħħar skadenza fil-ħmistax (15) ta' Awwissu 2002;

ILLI huma jixtiequ jirriprendu l-pussess tal-għalqa hawn fuq indikata stante illi (i) l-intimata ħalliet li ssir ħsara fl-istess għalqa (ii) saret ħafna ħsara u stingar, u (iii) li l-inkwilina ma baqgħetx tuża l-imsemmija għalqa għall-iskop li għalih kienet ġiet mikrija u ċioè l-għalqa qiegħda tintuża għal skopijiet ta' kaċċa u fiha ġew miżrugħa wkoll diversi siġar ħżiena u dana ai termini tal-Art. 4(2)(a)(f) tal-Kap. 199.

ILLI huma lesti jħallsu l-kumpensazzjoni talvolta dovuta lill-intimata skont il-liġi li dan il-Bord jogħġbu jillikwida għal fini tal-istess liġi;

GĦALDAQSTANT l-esponenti umilment jitolbu li dan il-Borg jogħġbu jawtorizhom jirriprendu l-pussess tal-għalqa magħrufa bħala "Ta' Gelmus" fil-kontrada tal-Qaddisin Kosmu u Damjan limiti ta' Victoria Għawdex mill-15 ta' Awwissu 2022 u dan għar-raġunijiet imsemmija li jiġu aħjar spjegati waqt it-trattazzjoni tal-kawża u għall-finijiet tal-liġi jitlob li dan il-Bord jillikwida kwalunkwe kumpens talvolta dovut skont il-liġi lill-intimata.

Ra r-risposta tal-intimata Lucia Mizzi illi eċċepiet:

ILLI preliminarjment u qabel ikun jista' jibda jinstema' dan ir-rikors r-rikorrenti għandhom iħallsu l-ispejjeż, inklużi dawk inkorsi mill-intimata, tar-rikors fl-istess ismijiet u bl-istess mertu li ġie intavolat erronjament quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'(Malta) u sussegwentament ġie rtirat mill-istess rikorrenti;

ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda fid-dritt u fil-fatt u dan stantae illi mhux minnu li r-raba′ m′għadhiex tintuża għall-iskop li għalih nkriet jew li fiha tħawlu xi siġar ħżiena u qed tintuża għal kaċċa;

ILLI jidher li r-rikorrenti ma jafux eżatt liema hija r-raba′ tagħhom stante illi l-parti li qed tintuża għall-kaċċa u li fiha tħawlu s-siġar allegatament ħżiena qatt ma kienet tagħhom u wisq anqas hija mikrija lill-intimata. Infatti din ir-raba′ hija ta′ terzi u tintuża minn terzi;

ILLI r-raba′ li hija mikrija lill-intimata parti minnha kienet sa mill-bidu nett tintuża biex issir silla stante li għalhekk biss tista′ tintuża minħabba fejn tinsab filwaqt li parti sostanzjali oħra tinħadem bi prodotti varji kull sena u għadha tinħadem sallum;

ILLI mhux talli l-intimata ma ħallietx ssir ħsara u żdingar iżda talli fl-istess raba′ hija bniet ġiebja u kamra biex fiha jinżammu l-għodod tar-raba;

Għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġi miċħuda.

Il-Bord:

Ra l-atti kollha.

Ra li dan ir-rikors ġie assenjat lil dan il-Bord kif presedut fit-22 ta′ Marzu, 2021.

Ra li fis-seduta tas-26 ta′ Frar, 2003 l-abbli difensur tar-rikorrenti iddikjara ser jirregola ruħu rigward l-ewwel eċċezzjoni ta′ l-intimata a bażi ta′ taxxa nformali.[1]

Ra ċ-ċertifikat ta′ l-Art maħruġ mir-Reġistru ta′ l-Artijiet tat-23 ta′ Awwissu, 1988.[2]

Ra li r-rikorrenti għalqu l-provi tagħhom fis-seduta tas-7 ta′ Jannar, 2004.[3]

[1] A fol 17 tal-process
[2] A fol 35 tal-process
[3] A fol 61 tal-process

Ra li fis-seduta tas-17 ta' Novembru, 2004 il-Bord innomina lil Perit Renato Laferla u lis-Sur Anthony Borg sabiex jirrelataw dwar il-kundizzjoni tar-raba mqabbel lill-intimata.[4]

Ra ir-rapport ta' l-esperti nominati minn dan il-Bord.[5]

Ra l-kuntratt tas-26 ta' Jannar, 1966.[6]

Ra li fis-seduta tas-27 ta' April, 2006 l-intimata iddikjarat li ma għandhiex aktar provi xi tressaq.[7]

Ra li fis-seduta tat-12 ta' Ottubru, 2006 il-partijiet kienu qed jesploraw il-possibilita ta' ftehim.

Ra l-verbal ta' l-aċċess li sar fis-6 ta' Mejju, 2011.[8]

Ra li fis-seduta tal-5 ta' Lulju, 2022, il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Ikkunsidra:

i) Preliminari

Din hija kawża fejn ir-rikorrenti qed jitolbu lil Bord sabiex jirriprendu l-pussess ta' għalqa magħrufa bħala "Ta' Gelmus" li tinsab fil-kontrada tal-Qaddisin Kosmu u Damjan, fil-limiti ta' Victoria, Għawdex. Skond ir-rikorrenti l-intimata ma hix qed tuża l-għalqa u jgħidu li din ħalliet issir il-ħsara fl-għalqa kif ukoll ma baqgħetx tuża l-għalqa għall-iskop illi kienet mikrija lilha.

L-intimata minn naħa tagħha tilqa' għat-talbiet rikorrenti billi fl-ewwel lok tgħid li r-rikorrenti għandhom jiġu jħallsu l-ispejjeż tar-rikors intavolat mir-rikorrenti kontra l-intimata quddiem il-Bord dwar il-

[4] A fol 113 tal-process
[5] A fol 120 sa fol 136 tal-process
[6] A fol 144 tal-process
[7] A fol 157 tal-process.'
[88] A fol 179 tal-process

Kontroll tal-Kiri tar-Raba (Malta) liema rikors ġie rtirat mir-rikorrenti stess.

Fit-tieni lok tiċħad li l-għalqa tħalliet żdingata u tgħid li l-art li fiha tħawwlu is-siġar ħżiena u li qed tintuża l-kaċċa ma hix l-istess art mikrija lilha. Tgħid għalhekk illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

ii) Provi

Ir-rikorrent **Alfred Darmanin** xehed[9] illi l-għalqa in kwistjoni tinsab f'idejn ir-rikorrenti wara li kien hemm il-qsim tal-wirt tal-bużnannu tiegħu. Jgħid li meta saret id-diviżjoni l-art li kien fiha erbgħa qasmiet kienet tinħadem minn Isidoru Mizzi u dan Isidoru Mizzi kien iħallas il-qbiela.

Jgħid li mar jara l-għalqa sitt xhur qabel, jiġifieri Settembru 2002 u li ma kien hemm xejn miżrugħ. Jgħid ukoll li fuq in-naħa ta' fuq hemm is-siġar ornamentali, mhux tal-frott. Jispjega li hemm ukoll dura tal-kaċċa u li l-għalqa tidher abbandunata tant li kien hemm anke ħitan imwaqqa.

Jispjega wkoll li kellem lil min qed hija imqabbla għalqa billi ma kienux qed iħallsuh il-qbiela u skopra li din kienet qed tiġi depożitata l-Qorti. Jkompli jgħid li sar jaf li l-għalqa hija maħduma minn terz li huwa ma jafx min hu. Jgħid li meta kellem lil Maria Mizzi din talbitu l-prova li l-għalqa hija tiegħu.

In kontro eżami jgħid[10] li huwa ċert li fejn hemm is-siġar ħżiena hija pati mill-art imqabbla lill-intimata għalkemm qatt ma raħa taħdimha. Jinsisti li Isidoru Mizzi kien iħallas il-qbiela fuq l-art kollha, inkluża dik il-biċċa fejn hemm is-siġar ħżiena.

Meta suġġerit lilu li l-intimata taħdem bejn tletin u erbgħin tomna r-rikorrent jgħid illi ma jaħsibx illi meta saret il-qasma lilhom messithom tletin tomna.[11]

Jgħid li billi ma marx fix-xitwa ma jistax jgħid x'jinżergħa fl-għalqa.

[9] A fol 12 tal-process
[10] A fol 42 tal-process
[11] A fol 44 tal-process

Alfred Darmanin xehed ulterjorment[12] illi qed jesebixxi ritratti tal-parti li messet lir-rikorrenti wara l-qasma. Jgħid li r-ritratti ittieħdu għal ħabta ta' April, Mejju tas-sena 2003 u li fl-għalqa ma kien hemm xejn miżrugħ u l-ħitan kienu mwaqqgħin. Jiċħad li r-ritratt AD8 juri li l-ħaxix inħasad u jgħid li dik ma hix l-art li fuqha saret il-kawża odjerna. Jgħid li r-ritratti ttieħdu sabiex juri s-siġar ħżiena u li fejn hemm dawk is-siġar huwa tagħhom wkoll.

Wallace Terribile xehed[13] in rappreżentanza tad-Direttur ta' l-Agrikoltura. Jgħid illi mir-rekords tagħhom jirriżulta li l-35 tomna art li jinsabu f'Ta' Gelmus qed jinħadmu minn George Mizzi.

Jispjega illi mir-rekods jirriżulta li Isidoru Mizzi huwa indikat bħala *landlord* u li ttrasferixxa bi qbiela ħamest itmiem lil George Mizzi li minn naħa tiegħu ħa bi qbiela 30 tomna oħra minn għand Joseph Pace.

L-intimata **Lucia Mizzi** xehdet[14] illi Isidoru Mizzi huwa żewgħa u li llum huwa mejjet. Tgħid li żewgħa kellu f'idejh l-art "Ta' Gelmus" u din kienet għandu bi qbiela. Tgħid li l-qbiela kienet titħallas lir-rikorrent Darmanin.

Rigward il-kejl ta' l-art tgħid li kien hemm ma tletin jew erbgħin tomna. Tgħid li l-art taħdimha hi u tħawwel prodotti ta' l-ikel u magħlef.

Rigward is-siġar ħżiena tgħid li dawn ma humiex miżrugħin ġo l-art imqabbla lilha.

Rigward il-fatt li l-għalqa imqabbla lilhom hemm terzi fiha tgħid li meta tqabblet lilhom l-għalqa t-terzi kienu diġa hemm.

L-intimata tixhed in kontro-eżami[15] illi f'Novembru tas-sena 2004 ma kien hemm xejn miżrugħ għax ma setgħax jinżergħa mentri s-sena ta' qabel kien hemm miżrugħ għalf tal-bhejjem u ħaxix tal-borma.

---

[12] A fol 79 tal-process
[13] A fol 27 tal-process
[14] A fol 37 tal-process
[15] A fol 75 tal-process

Rigward it-terzi li jaħdmu l-għalqa tgħid li ġieli ħallew lil xi ħadd jaħdem l-art mingħajr ma jieħdu xejn huma bħala qbiela, pero dan ilu ħafna u llum ma hemm ħadd ħliefhom jaħdem l-art. Tgħid li ma tafx min kienu dawn in-nies press li binha George imur fl-għalqa kemm ilu li miet missieru.

L-intimata reġgħet xehdet fis-seduta tat-12 ta' Jannar, 2006.[16] L-intimata tenfasizza li r-raba mmarkat bin-numru 6 mill-periti mqabbdin mill-Qorti qatt ma nħadem minnha għax qatt ma kien f'idejha.

In kontro eżami tghid li r-raba ilha mqabbla lil familja tagħha għal erbgħin sena. Tiċħad illi kienet ingħatat b'ċens. Tiċħad illi l-parti mmarkata numru 6 kienet għandhom.

Amalia Azzopardi xehdet[17] illi hija marret fejn għandhom l-għalqa ma ħuha r-rikorrent Alfred Darmanin. Issostni li fl-għelieqi ma kien hemm xejn miżrugħ iżda ħaxix ħażin biss. Tgħid li ma tafx fejn jiġi r-raba imqabbel lill-intimata. Tinsisti li hija ħaxix ħażin rat.

Tgħid li hija ma tafx meta jitkabbru l-prodotti għax hija ma hix bidwija u lanqas ma taf kemm ilha mikrija lil Mizzi l-għalqa. Lanqas ma taf jekk kienx hemm terzi diġa f'partijiet tar-raba meta din inkriet lil Mizzi.

Anton Grech prodott mill-intimata xehed[18] illi huwa għandu raba taħt l-għolja "Ta' Gelmus" u li man-naħa t'isfel ir-raba tiegħu jmiss ma ta' Trijesti mentri minn naħa ta' fuq imiss ma ta' Vitorja. Jgħid li l-qbiela jħallasha lil Azzopardi u Zammit.

In kontro eżami jgħid illi r-raba ilu mqabbel għandu ħamsin sena.

Tarcisio Mercieca prodott mill-intimata[19] jgħid li huwa jiġi ħu l-intimata. Jgħid li huwa u r-raġel ta' l-intimata kellhom il-bhejjem u raba u r-raba in kwistjoni kien ċedihulhom Manwel Mercieca. Jgħid li kienu marru għand is-sid u ikkurdaw.

---

[16] A fol 139 tal-process
[17] A fol 106 tal-process
[1818] A fol 149 tal-process
[19] A fol 152 tal-process

Rigward ir-raba jgħid li ilu għandhom ma l-erbgħin sena u li dejjem ħadmuh. Jgħid li l-ftehim kien fuq erbgħin tomna.

Rigward il-ħitan tas-sejjieħ jgħid li huma kienu fthiemu mas-sid li jibnu il-ħajt li jagħti għat-triq iżda mhux il-ħitan tas-sejjieħ l-oħra.

Rigward il-parti mmarkata numru 6 jgħid li din qatt ma kienet f'idejhom u li kienet għand Toni ta' Trijestri.

Ikkunsidra.

Permezz tar-rikors odjern ir-rikorrenti qed jitolbu lil dan il-Bord jawtorizzahom jieħu lura l-pussess ta' l-għalqa magħrufa bħala "Ta' Gelmus".

Sabiex sid l-art jieħu lura l-għalqa mwellija irid jipproċedi ai termini ta' l-Artikolu 4 tal-Kap 199 Liġijiet ta' Malta li jipprovdi s-segwenti :

"4.(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih –

(a) raġunijiet dettaljati l-għala jrid jieħu lura l-pussess, u

(b) talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu,u jiġi ppreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha tagħlaq il-kirja:

Iżda, meta xi kirja bħal dik ma tagħlaqx fil-15 ta' Awissu ta' xi sena, ebda deċiżjoni li tapprova dak it-teħid lura ta' pussess ma għandha sseħħ qabel il-15 ta' Awissu li jiġi wara d-data tat-terminazzjoni tal-kirja korrenti.

(2) Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li –

(a) jeħtieġ ir-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja personalment għal perijodu ta' mhux anqas minn erba'snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni; jew

(b) jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, għall-kostruzzjoni fuqu ta' bini għal skopijiet ta' residenza,negozju jew industrjali; jew

(ċ) ir-raba' jkun ġie sullokat jew il-kirja tiegħu tkun ġiet trasferita mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna oħra li ma tkunx xi kerrej ieħor tal-istess raba'jew membru tal-familja; jew

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

(e) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej ikun naqas, relattivament għal żewġ perijodi jew iżjed, li jħallas il-kera, f'kull okkażjoni, fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-ġurnata li fiha sid il-kera jkun talbu bil-miktub biex iħallas; jew

(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':

Iżda ċ-ċirkostanza msemmija fil-paragrafu (a) ma tkunx raġuni biżżejjed biex jiġi milqugħ ir-rikors ta' sid il-kera, jekk il-kerrej jipprova li r-raba' in kwistjoni jkun fonti importanti tal-għajxien tiegħu u tal-familja tiegħu u jekk il-Bord ikun sodisfatt lil-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jiġi milqugħ:

Iżda wkoll, meta r-raba' jinkludi razzett li jkun użat mill-kerrej bħala l-uniku post ta' residenza tiegħu u tal-familja tiegħu,iċ-ċirkostanza msemmija taħt il-paragrafu (b) ma tkunx raġuni biżżejjed biex jiġi milqugħ ir-rikors ta' sid il-kera jekk il-kerrej ma jitħallix iżomm dak ir-razzett bil-kera u taħt il-kondizzjonijiet li jiġu stabbiliti mill-Bord jew jekk ma jkunx provdut minn sid il-kera dar oħra fejn joqgħod, raġonevolment tajba għall-mezzi tiegħu u għall-mezzi tal-familja tiegħu u għall-bżonnijiet tagħhom dwar il-kobor.

(3) Meta parti biss mir-raba' tkun meħtieġa għal xi wieħed mill-iskopijiet imemmija fis-subartikolu (2)(a) jew (b) u l-kejl tal-bqija ta' dik l-art teċċedi 124 metru kwadru, il-kerrej jista' jitlob lill-Bord u l-Bord għandu jordna illi l-kirja tiġi mġedda relattivament għal bqija tar-raba', taħt dawk il-kondizzjonijiet kif

il-Bord, wara li jieħu kont tal-kondizzjonijiet tal-aħħar kirja ta'qabel , jista' jidhirlu xieraq li jistabbilixxi.

(4) Meta sid il-kera jieħu pussess lura tar-raba' jew ta' parti minnu bis-saħħa ta' deċiżjoni tal-Bord bażata fuq is-subartikolu(2)(a), huwa għandu jħallas lill-kerrej kumpens xieraq għal kull benefikat agrikolu li jkun sar mill-kerrej jew minn membru tal-familja fl-imsemmi raba' jew parti minnu matul il-perijodu ta'tmien snin konsekuttivi minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni.

(5) Meta sid il-kera jieħu pussess lura tar-raba' jew ta' parti minnu bis-saħħa ta' deċiżjoni tal-Bord bażata fuq is-subartikolu(2)(b), huwa għandu jħallas lill-kerrej kumpens xieraq kif provdut fl-aħħar subartikolu qabel dan u, barra minn dan, ammont daqs il-valur tal-prodotti miġbura mill-kerrej jew minn membru tal-familja mill-imsemmi raba' jew parti minnu, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż li jkunu saru għall-koltivazzjoni tiegħu, fl-aħħar erba' snin minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni:

Iżda ma għandhomx jitnaqqsu bħala parti minn dawk l-ispejjeż il-prezz tax-xogħol tal-kerrej stess jew tax-xogħol ta' xi membru tal-familja fir-raba' jew parti minnu.

(6) L-ammont li għandu jitħallas skont is-subartikolu (4) jew(5) għandu jiġi stabbilit mill-Bord, suġġett għal appell kif provdut skont l-artikolu 10. Dak l-ammont għandu jitħallas lill-kerrej fi żmien xahar mid-data li fiha d-deċiżjoni li tawtorizza t-teħid lura tal-pussess tkun finali fil-partijiet kollha tagħha. Fin-nuqqas ta' dak il-ħlas f'dak iż-żmien l-imsemmija deċiżjoni tkun mingħajr ebda effett.

(7) Jekk il-kerrej jerġa' jieħu l-pussess ta' xi raba' jew ta' parti minnu bis-saħħa ta' deċiżjoni tal-Bord skont l-artikolu 13, huwa għandu jħallas lura lill-sid il-kera kull ammont riċevut relattivament għar-raba' jew parti minnu skont is-subartikolu (4) jew (5)."

Minn qari ta' dan l-Artikolu joħroġ ċar illi biex il-Bord jilqa' t-talbiet ta' sid il-kera dan ta' l-aħħar irid jipprova xi waħda mill-kundizzjonijiet elenkati fis-sub inċiż 2 ta' l-Artikolu preċitat. Infatti ġie ritenut illi f'dan l-artikolu l-liġi tiprospetta diversi ċirkostanzi ta' inadempiment da parti tal-affittwarju li kull waħda minnhom kapaċi twassal biex is-sid jirrifjuta li jġedded il-qbiela u jinsisti għall-isfratt tal-gabillott mir-raba'. 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 mingħajr ebda distinzjoni 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 u m'għandux jinqeda biha b'mod li jista' jġib ħsara lil sid il-kera. Minbarra f'hekk il-gabbilott iwieġeb ukoll għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, sakemm ma jipprovax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu. Għandu wkoll l-obbligu li f'għeluq il-kirja jirritorna l-ħaġa mikrija fi stat tajjeb u li jkun ikkonservaha sal-kunsinna.[20]

Fil-każ odjern ir-rikorrenti fir-rikors tagħhom jgħidu li qed jibbażaw it-talba tagħhom fuq is-sub inċiż 2, paragrafi (a) u (f) ta' l-Artikolu 4 ġia ċitat. Madankollu l-Bord jibda biex josserva li minn qari tar-rikors promotur minn imkien ma jirriżulta li r-rikorrenti qed jiddikjaraw illi huma jeħtieġu r-raba' biex jiġi wżat għal skopijiet agrikoli minnhom personalment jew minn xi membru tal-familja personalment għal perijodu ta' mhux anqas minn erba'snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni tal-kirja. Dan lanqas ma jirriżulta mill-provi kollha miġjuba minnhom.

Il-Bord jinnota li l-provi kollha ressqa mir-rikorrenti kienu jiċċentraw fuq li l-għalqa ma baqgħetx skond huma tintuża għal iskop li għalih inkriet u li tħalliet żdingata, kif ukoll li nżergħu siġar ħżiena fiha. Dan ifisser illi r-rikorrenti qed jibbażaw il-lanjanzi tagħhom fuq dak provdut fil-paragrafi (d) u (f) tas-sub inċiż 2 imsemmi.

Stabbilit dan il-Bord issa ser iqis it-talbiet rikorrenti fid-dawl ta' dak provdut fil-paragrafi identifikati.

Paragrafu (d) tas-sub inċiż 2 ta' l-Artikolu 4 tal-Kap 199 Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi :

[20] Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella, Qorti tal-Appell, deciza fil 15 ta' Lulju 2009

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

Jibda biex jingħad illi meta art tiġi mqabbla lill-gabilott il-mira hija illi jkun hemm koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli versu l-korrispettiv ta' qbiela. Dan ifisser illi l-gabillott kerrej għandu d-dmir u d-dover illi li jikkoltiva r-raba u li jagħmel użu minnha *qua bonus pater familias* u skond id-destinazzjoni tagħha u dunque jikkonduċi ġestjoni produttiva u jeżerċita' attivita' agrarja. Infatti ġie anke deċiż illi 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.[21] Ir-rikorrenti ressqu diversi ritratti bħala prova li l-art ma kienitx qed tinħadem mill-intimata. Il-Bord iżda jinnota li l-kliem tal-liġi huwa ċar u ċioe li sid l-art irid jipprova li l-art ma nħadmitx ta' mill-anqas tnax-il (12) xahar konsekuttivi. Din hija prova speċifika u preċiża. Ir-rikorrenti Alfred Darmanin u Amalia Azzopardi it-tnejn xehedu illi huma ma jifmhux fil-biedja u li ma għandhomx idea liema prodotti jinżergħu u f'liema staġun. Saħqu iżda li mir-ritratti esebiti jidher ċar li r-raba fih il-ħaxix ħażin u għalhekk waslu għal konkluzzjoni illi r-raba ma hux qed jinħadem.

Il-Bord fela' r-ritratti bir-reqqa u jirrileva illi minn dak li jidher fuq dawk ir-ritratti huwa ben ċar li meta ttieħdu dawk ir-ritratti r-raba kien inħasad u ċioe illi l-prodott li kien hemm fih inqata. Barra minn hekk il-Bord jagħmel referenza għal osservazzjonijiet illi għamlu l-esperti tekniċi minnu nominati fir-rapport tagħhom minn fejn jirriżulta li dawn ikkonkludew illi l-biċċiet tar-raba mmarkata wieħed (1) sa ħamsa (5) kien miżmum sew u maħrut[22]. Il-Bord pero jinnota li r-rapport ta' l-esperti tekniċi ġie redatt fl-2005. Dan qed jingħad billi meta fit-23 ta' Frar, 2023 sar access miċ-Chairman tal-Bord din setghet tikkonstata illi mhux l-għelieqi kollha imqabbla lill-intimati kienu koltivati. Infatti dan il-Bord setgħa faċilment josserva illi filwaqt li uħud mill-għelieqi kienu miżrugħin magħlef, għelieqi oħrajn kienu viżibilment fi stat ta' abbandun.

Barra minn hekk il-Bord josserva illi rigward il-biċċa mill-għalqa mmarkata bin-numru sitta (6) fil-pjanta annessa mar-rapport peritali,

---

[21] Jensen Testaferrata pro et noe vs Galea, Appell,deciz fl-4 ta Mejju, 2005

[22] A fol 121 tal-process

filwaqt li r-rikorrenti jgħidu li din tagħmel parti mill-għalqa mikrija, l-intimata minn naħa tagħha tgħid li din qatt ma nħadmet minnhom u qatt ma kienet tifforma parti mill-għalqa lokata.

Fuq din l-għalqa l-Periti tekniċi esperti tal-Bord irrapurtaw illi f'din il-parti hemm siġar ta' l-ewkaliptus u li din il-parti tintuża għal kaċċa u mhux għal agrikoltura. Jgħidu wkoll li ghalkemm l-intimata tikkontendi li dik il-parti ma tiffurmax parti mill-oġġett lokatizju madankollu tenut kont tal-kejl ta' l-art lokata, il-parti numru sitta(6) tifforma parti mill-għalqa oriġinarjament mikrija lir-raġel ta' l-intimata.

L-intimata tul ix-xhieda tagħha konsistentement sostniet illi meta l-għalqa inkriet lil żewgħa kien hemm terzi kienu diġa jokkupaw il-parti mmarkata sitta (6). Dan iżda ma jirriżultax mill-kuntratt tal-kera. Il-Bord għalhekk a bażi tal-kejl meħud mill-esperti minnu nominati tal-biċċiet minn numru wieħed (1) sa numru sitta (6) u tenut kont tal-kejl li jirriżulta mill-kuntratt lokatizju[23] huwa tal-fehma illi l-parti mmarkat sitta (6) tifforma parti integrali mill-għalqa lokata mertu tar-rikors odjern.

Il-Bord jisħaq illi meta art tkun lokata għal biedja, l-iskop huwa wieħed agrikolu u dan huwa ċar mid-definizzjoni mogħtija lil kelma "*raba*" fil-Kap 199 Liġijiet ta' Malta. Fid-dawl tal-fatti kollha miġbura jirriżulta allura mingħajr dubju li parti biċċiet mit-territorju mqabbel ma kienx qed tintuża għal iskopijiet li għalih ġie lokat. Dan għalhekk ifisser illi l-gabilott kien qed jaħdem biss biċċiet mir-raba lokat lilu.

Ta' min jinnota wkoll li l-kuntratt lokatizju jsemmi bħala art mikrija " *...l-ghalqa msejha is-Sinet ta Ghelmuz, fil-kontrada ta San Kosimo u San Damjan limiti ta Rabat Gozo, fit-Triq li Tiehu ghal Gharb tal-kejl ta circa erbghin tomna*" u l-qbiela kienet titħallas għat-territorju kollu u mhux il-biċċiet singolarment. Dan ifisser li stante li l-liġi tipprovdi biss għal *partial eviction* fir-rigward ta' raba' meħtieġ għall-bini jew għall-bżonn tas-sid biex tinħadem minnu, fil-każ odjern, ibbażat fuq il-fatti kollha li rriżultaw waqt il-kawża, t-terminazzjoni tal-kirja trid tkun neċessarjament fir-rigward tat-territorju kollu, sewwa sew mill-erbgħin tomna u mhux minn dawk il-biċċiet li mhux jintużaw għal skop agrikolu.

[23] A fol 145 tal-process

Billi ċ-ċirkostanzi elenkati fil-paragrafi (a) sa (f) tas-sub inċiż 2 ta' l-Artikolu 4 tal-Kap 199 Liġijiet ta' Malta huma alternattivi u mhux kumulattivi u *dunque* għal finijiet ta' akkoljiment o meno tat-talba tar-rikorrenti huma jenħtiġilhom jippruvaw waħda biss minn dawk miċ-ċirkostanzi, l-Bord jista' jieqaf hawn pero għal kompletezza josserva illi rigward il-lanjanza a bazi ta' paragrafu (f) tas-sub inċiż 2 ta' l-Artikolu 4 tal-Kap 199 Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti kien jenħtiġilhom jġibu prova li matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-intimata naqset li tħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġunat jew ħalliet li tiġi kaġunata ħsara f'xi siġar tal-frott fir-raba'.

Il-Bord fela' b'attenzjoni l-kuntratt tal-kera li ġie esebit in atti[24]. Skond dan il-kuntratt tas-26 ta' Jannar, 1966, Isidoru Mizzi ingħata bi qbiela għalqa msejħa "Ta' Gelmus" tal-kejl ċirka erbgħin tomna u li tmiss man-nofs inhar mat-triq, man-naħa tat-tramuntana tmiss mal-beni ta' Antonio "Ta Triesti", minn naħa tal-punent ma l-entrata Ta Gelmus u mall-lvant mall-beni ta' Giuseppe Grech.

Jirriżulta wkoll li Isidoru Mizzi kien marbut illi isewwi u jtella a spejjeż tiegħu tul il-kirja l-ħajt li jagħti għat-triq u allura dak il-ħajt li jinsab fuq in-naħa ta' nofsinhar. Din l-obbligazzjoni ma tkoprix il-hitan kollha prezenti fl-għalqa. Tant hu hekk illi fl-istess kuntratt senjatament il-ħames (5) kundizzjoni[25] il-partijiet qablu li meta tispiċċa l-lokazzjoni l-kerrej għandu jħalli l-għalqa *"fi stat tajjeb **bil-hajt**[26] mtellgha kif fuq imsemmi."* Dan ifisser illi a bażi tal-prinċipju *Pacta sunt servanda* l-kerrej kella obbligu biss li jieħu ħsieb il-ħajt tan-nofsinhar. Il-kuntratt isemmi biss il-ħajt li jagħti għat-triq u ebda ħajt ieħor. Infatti jirriżulta wkoll mill-istess kuntratt illi fil-ħames artikolu l-kelma "*hitan*" ġiet sostitwita bil-kelma "*hajt*" u allura altru li l-ftehim kien ristrett għal ħajt wieħed biss u mhux il-ħitan kollha ta' l-għalqa.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti jgħidu li għalkemm il-kuntratt huwa sieket rigward il-ħitan tas-sejjieħ l-oħra l-gabbilott kellu xorta waħda l-obbligu illi jżommhom fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Jgħidu li dak kien il-ftehm bejn il-partijiet. Il-Bord iżda jtenni li ma nġabet ebda prova ta' ftehim ieħor għajr il-kuntratt li effettivament ġie

[24] A fol 144 tal-process
[25] A fol 146tal-process
[26] Enfasi mizjuda

esebit in atti mill-intimata. Minbarra f'dan il-Bord josserva wkoll illi meta r-rikorrenti ikkowotaw l-Artikolu 4(2)(f) in sostenn ta' l-argument tagħhom, konvenjentement ħallew barra parti mportanti minn dak provdut fil-paragrafu minnhom ċitat u ċioe li l-kerrej jrid *"**jkun marbut li jsewwi**[27] u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba"* – fil-każ odjern ir-rabta kienet li jsewwi u jtellgħa biss il-hajt tan-nofsinhar.

Il-Bord fela' l-ġurisprudenza nostrana fuq dan il-punt u għalkemm jirriżulta li ġie ritenut fost l-oħrajn li l-ħitan tas-sejjieħ huma parti integrali mill-għalqa kif ukoll illi ma hu meħtieġ l-ebda ftehim bejn is-sid u l-inkwilin sabiex jkun hemm l-obbligu tal-gabbilott li jsewwi u jieħu ħsieb il-ħitan tas-sejjieħ, dan il-Bord iżda ma jaqbilx u dan a bażi ta' dak ipprovdut fil-Paragrafu (f) tas-sub inċiż 2 ta' l-Artikolu 4 tal-Kap 199 Liġijiet ta' Malta li jipprovdi s-segwenti :

*"(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."*
(enfasi miżjuda)

Fil-każ odjern il-gabilott kien marbut li jieħu ħsieb biss il-ħajt tas-sejjieħ tan-naħa tan-nofsinhar tal-għalqa u għalhekk għalkemm huwa minnu li l-esperti nominati mill-Bord fir-rapport tagħhom irrelataw dwar l-istat tal-ħitan tas-sejjieħ u jgħidu illi dawn ma humiex miżmuma fi stat tajjeb, il-Bord jinnota li fir-rapport tagħhom huma ma jagħmlu l-ebda referenza għal ħajt tan-naħa tan-nofs inhar iżda jirreferu biss għal ħitan li jifirdu l-ħbula tar-raba minn xulxin u l-ħajt ta' l-għalqa li jagħti għal fuq it-trejqa Ta' Gelmus.

Barra minn hekk il-Bord jinnota li matul is-snin twal li din il-kawża kienet qed tinstemgħa r-rikorrenti anke qajjmu l-argument illi l-intimata ħalliet lil terzi jużaw l-għalqa mqabbla lil żewġha u dan kollu mingħajr il-kunsens tagħhom. Skond l-intimati dan il-fatt huwa biżżejjed biex il-Bord jilqa' t-talba tagħhom biex jirriprendu l-pussess ta' l-għalqa. Mill-

[27] Enfasi mizjuda

provi akkwiżiti jirriżulta li Isidoru Mizzi kien iħalli terzi jagħmlu użu minn biċċiet mill-għalqa pero l-intimata, xehdet illi dan kienu jagħmluh mingħajr ebda ħlas[28]. In vista tad-definizzjoni ta' kirja mogħtija mil-liġi fl-artikolu 2 tal-Kap.199, il-Bord huwa tal-fehma illi ftehim ta' dan it-tip ma jikkwalifikax bħala "kirja" kif imfissrha f'dan l-artikolu.

Għaldaqstant a bazi tal-kunsiderazzjonijiet ġia magħmula l-Bord ser jgħaddi sabiex jiċħad it-talba tar-rikorrenti sa fejn ibbażata fuq il-paragrafu (f) tas-sub inċiż 2 ta' l-Artikolu 4 billi jqis li l-elementi meħtieġa ma ġewx sodisfatti, pero ser jilqaha in kwantu bbażata fuq il-paragrafu (d) tas-sub inċiz ġia msemmi.

Deċide.

Għaldaqstant in vista tal-premess u l-motivi ġia espressi dan il-Bord qed jilqa' it-talba tar-rikorrenti, skont l-Artikolu 4(2)(d) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Għall-finijiet ta' żgumbrament, il-Bord qiegħed jiffissa terminu ta' sittin (60) ġurnata mil-lum.

Billi t-talba tar-rikorrenti ġiet milqugħa fuq il-bażi tal-Artikolu 4(2)(d) tal-Kap. 199, m'hemmx lok li jiġi ffissat xi kumpens għal xi benefikati agrikoli (ara Artikolu 4(4) u (5) tal-Kap.199).

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

[28] A fol 76 tal-process,