BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA' (MALTA)

CHAIRMAN MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH LL.D.

Rikors Numru: 7/2019SG

L-Avukat Dottor Francis Lanfranco [K.I. Nru 381250M]

vs

Emmanuela Ellul [K.I. Nru 16836M] armla ta' Giuseppi Ellul u John Ellul [K.I. Nru 593759M] għall-kull interess li jista' jkollu

Illum 26 ta' Frar, 2024

Il-Bord,

Ra ir-Rikors tal-Avukat Dottor Francis Lanfranco ppreżentat nhar it-2 ta' Awwissu, 2019, fejn ġie premess is-segwenti:

1. *Illi huwa proprietarju uniku tar-razzett li jgib l-indirizz 25 Triq Tal-Handaq Qormi flimkien mal-gonna / raba' estensivi tal-kejl komplessiv ta' circa ghoxrin elf, tmien mija u sitta punt tlieta, erbgha metri kwadri (20,806.34 m.k.) kif ukoll tal-barumbara u strutturi ohra ezistenti f'parti mill-gonna/raba. Filwaqt illi ir-razzett/dar principali hija fornita b'sienja, il-gonna / raba' kienu forniti b'sistema ta' akkwadotti u kanali tal-ilma li oltre ghat-tisqija tal-istess gonna/raba kienu wkoll jipprovdu l-ilma gieri anki lid-dar principali – sahansitra fis-sular ta' fuq! Kull gnien kien cirkondat u separat mill-gonna l-ohra bil-hitan tas-sejjieh gholjin hafna u separat ukoll bil-bibien rispettivi taghhom. Il-proprjeta' kollha hija kollettivament maghrufa bhala "Gnien Tal-Handaq" u hija indikata fil-pjanta hawn annessa bhala Dokument A. Il-proprjeta' tikkonfina u hija accessibbli ukoll ghal proprjeta' ohra tar-rikorrenti maghrufa bhala "Giandino Coleiro" li dwarha infethu proceduri kontestwali quddiem dan il-Bord;*

2. *Illi l-istess proprjeta' kollha kienet imqabbla ghal hafna snin lil zewg l-intimata, Giuseppi Ellul li miet fis-16 ta' April tas-sena 2008 u dana unikament ghal skopijiet ta' biedja, bil-qbiela annwali ta' tlieta u disghin ewro u sbatax-centezmu (Eur93.17) fis-sena pagabbli kull hamsa u ghoxrin (25) ta' Dicembru liema qbiela ilha ma tigi accettata mill-proprjetarji ghal hafna snin;*

3. *Illi meta dina il-proprjeta' tqabblet lill-imsemmi Giuseppi Ellul kemm ir-razzett kif ukoll il-barumbara, kif ukoll il-gonna/raba' u l-hitan ta' madwarhom u anki is-sienja u s-sistema tal-ilma – inkluzi l-akkwadotti u l-kanali - kienu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u dana kif ser jirrizulta waqt it-tratttazzjoni tal-kawza, pero' illum - kif jirrizulta ampjament mir-rapport mahrug mill-Perit Arkitett Michael Lanfranco – hawn anness bhala document B – u mir-ritratti annessi mieghu il-proprjeta' in kwistjoni tinsab fi stat ta' telqa totali u bizzejjed jinghad illi sabiex ir-razzett u s-sienja jigu rijintegrati ghal istat originali taghhom tinhtieg is-somma approssimattiva ta' tmien mija u tletin elf Euro (EUR830,000) (ara l-ahhar paragrafu rapport). Kemm ir-razzett, il-barumbara, il-hitan, is-sienja u s-sistema tal-ilma kif ukoll is-sigar huma fi stat orrur ta' manutenzjoni u mhumiex qeghdin jigu uzati ghal iskop li ghalihom inkrew – dan ukoll kif jirrizulta ampjament mit-mija u seba u tletin (137) ritratt formanti parti mir-rapport peritali dokument B;*

4. *Illi in oltre irrizulta lir-rikorrenti illi fit-30 ta' Jannar tas-sena 1964 l-imsemmi Giuseppi Ellul ghadda lil terzi s-subutili dominju temporanju rimanenti dak inhar tal-fond ta' residenza tieghu numru 17, Triq San Bastjan, Hal-Qormi u dana permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar George Cassar -DOK C – pero' huwa u l-intimata martu baqghu residenti f'dana l-fond sas-sena 1970 – DOK D. Illi, kif jirrizulta mill-anness DOK E l-imsemmi Giuseppi Ellul flimkien ma martu l-intimata ttrasferew ir-residenza taghhom ghar-razzett fuq imsemmi – numru 25 Triq Tal-Handaq, Qormi u dana 'ad insaputa' u minghajr il-permess tas-sidien u l-intimat binhoma John Ellul huwa wkoll registrat bhala votant fl-istess indirizz – DOK F;*

5. *Illi l-agir illegali ingenti tal-intimata fuq imsemmi jikkonsisti fi bdil tad-destinazzjoni tal-fond u ksur tal-kondizzjonijiet lokatizzji taht il-provedimenti tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta u specifikjament tal-artikolu 4(2)(f) tal-istess Kapitolu.*

Ghaldaqstant, in forza tal-premess, ir-rikorrenti, jitlob bir-rispett illi dana l-Onorabbli Bord joghgbu jordna l-izgumbrament tal-intimata u tal-intimat binha John Ellul mir-razzett numru 25, Triq Tal-Handaq, Qormi kif ukoll mill-gonna/raba' u il-barumbara u l-accessorji kollha taghhom tal-kejl komplessiv ta' cirka ghoxrin elf, tmien mija u sitta punt tlieta, erbgha metri kwadri (20,806.34 m.k.) flimkien imsejjha "Gnien tal-Handaq" fi Triq tal-Handaq Qormi.

Bl-ispejjez, u salv ukoll kull azzjoni ghad-danni spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati li minn issa jibqghu mharrka ghas-subizzjoni.

Ra ir-risposta ta' Emmanuela Ellul u John Ellul ippreżentata nhar l-4 ta' Novembru, 2019, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

Mhux minnu li l-esponenti bidlu d-destinazzjoni tal-fond jew kisru jew naqsu li jharsu l-kundizzjonijiet tal-kirja fit-termini tal-artikolu 4(2)(f) tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta).

F'kull kaz it-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

Sema' l-provi;

Ra d-dokumenti ppreżentati;

Ra li fis-seduta tat-13 ta' Novembru, 2019, dan il-Bord ħatar lill-Espert Agrikolu Anthony Mifsud u lill-Perit David Pace sabiex jagħmlu aċċess fl-ambjent in kwistjoni u jirrelataw dwar l-istat li jinsab fih u l-użu li qed isir mill-istess fond;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi ppreżentat nhar it-23 ta' Diċembru, 2020;

Sema' t-trattazzjoni finali tal-partijiet tal-10 ta' Lulju, 2023;

Ra l-atti kollha tal-każ bin-numru 8/2019 fl-ismijiet, Lanfranco Avukat Dottor Francis vs Ellul Emmanuela, in vista tal-verbali tas-7 ta' Novembru, 2022, u tal-11 ta' Mejju, 2023;

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

Ikkunsidra:

Xhieda Prodotti f'din il-kawża

Il-**Perit Michael Lanfranco** kkonferma r-rapport ippreparat minnu u eżebit bħala Dokument B mar-rikors promotur. Spjega li l-proprjetà tikkonsisti f'dar residenzjali li mhux razzet, iżda dar li kienet ta' familja nobbli b'ġonna estensivi madwar id-dar. Spjega li f'xi żmien, dawn il-ġonna kienu b'siġar tal-frott u ħitan għoljin li sfortunatament ma għandhomx hemm. Kien hemm ukoll awkadotti u kanali tal-ilma li kienu jservu biex isaqqu l-ġonna u lir-raba'. Spjega li ġo nofs ir-raba' u ġnien hemm torri ta' tliet sulari, pjan terrran li jikkonsisti f'żewġt ikmamar, fl-ewwel sular hemm sala kbira u oħra żgħira bl-affreski u fit-tielet sular hemm barumbara ossija żewġt ikmamar imħaffrin biex ibidu l-ħamiem. Xehed ukoll li hemm taraġ doppju li kien jintuża għal skop rikrejazzjonali u li madanakollu, huwa fi stat ta' abbandun u dilapidat ħafna.

Kompla li l-art totali fiha kejl ta' 20,806.34 metri kwadri. Minn diversi *site inspections* ikkonkluda li l-kundizzjoni tar-raba' u l-binjiet, dejjem marret mill-ħażin għall-agħar. Ħafna ħitan ma għadhomx jeżistu, liema ħitan kienu għolja ħafna biex iservu ta' kenn għas-siġar. Ħafna siġar bdew imutu u r-raba' hija maħnuqa b'ħaxix ħażin u siġar mejta. Xehed li anke l-aperturi tal-injam lanqas għandhom jeżistu, iżda għad hemm it-toqob u travi ta' barumbara f'kundizzjoni ħażina.

Huwa xehed li s-sistema tal-akkwadotti u ilma ma għadhiex teżisti għax hija mwaqqa' kollha u kkonkluda billi qal li minn riċerka li huwa għamel, irriżulatu li fis-sena 1964, fl-atti tan-Nutar George Cassar, Giuseppe Ellul kien biegħ id-dar ta' residenza tiegħu bin-numru 17, Triq San Bastjan, Ħal Qormi, u fis-sena 1970, il-familja Ellul kienu għadhom reġistrati fuq dak il-fond. Żied jgħid li l-ewwel darba li dehru reġistrati fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża, kien proprju fis-sena 1971.

Xehed ukoll **Dr. Francis Lanfranco**, fejn ikkonferma r-rikors promotur fl-intier tiegħu, kif ukoll ir-rapport u dokumenti oħra annessi mal-istess rikors. Xehed li l-art in kwistjoni kienet *hunting lodge* soffistikata ħafna, b'diversi ġonna tas-siġar tal-frott,

maqsuma permezz ta' ħitan għoli, li llum ħafna minnhom jinsabu mwaqqgħin peress li l-gabillotti ma għamlu l-ebda manutenzjoni. Qal ukoll li l-barumbara li qabel kienet *honeymoon home* imżejjna b'affreski, illum tinsab fi stat dilapidat. Spjega li l-inkwilini fetħu selħiet fil-ħitan mingħajr permess. Huwa kompla jgħid li għalkemm il-familja Ellul kienet ittrasferiet ir-residenza tagħha fir-razzett, l-proprjetà ma hiex fi stat abitabbli.

Ir-rikorrenti xehed in kontroeżami nhar l-14 ta' Lulju, 2021, fejn spejga li fis-sena 1990 kien amministratur ta' żewġt aħwa, u f'tali amministrazzjoni kienet inkluża l-proprjetà in kwistjoni. Fis-6 ta' Awwissu, 2000, hu kien wiret nofs dawk iż-żewġ propretajiet, iżda preċedentament u bħala amministratur tul ħajjet dawn iż-żewgt aħwa, hu kien jiġbor il-qbiela. Madanakollu, huwa kkonferma li qatt ma resaq fuq il-post u kien mar biss meta effettivament wiret hu. Xehed li l-qbiela kienet titħallas minn missier Johnnie Ellul, li flimkien mat-tifel tiegħu kienu jmorru l-uffiċċju tiegħu r-Rabat. Spjega li huwa baqa' jaċċetta l-qbiela sas-sena 2006, iżda bi qbil mal-proprjetarju ta' nofs l-art, u ċioè Frans Cutajar, iddeċidew li ma jaċċettawx il-qbiela, minħabba l-istat ħażin li fih kienet il-proprjetà fejn kien hemm ħsara kbira. Żied jgħid li meta s-Sinjuri Ellul kienu ngħataw il-kirja mingħand il-familja Apap Bologna, il-proprjetà kienet fi stat tajba u dan jafu stante li hu kien ra dokumenti ta' diviżjoni tal-art ta' dak iż-żmien, u li l-istess art kienet ingħatat għal skop agrikolu. Madanakollu, huwa kkonferma li hu qatt ma ra l-kitba tal-lokazzjoni, u wisq anqas ma kien jaf l-istat li fih tinsab l-art. In oltre, ikkonferma li l-awturi fit-titlu tiegħu, qatt ma kienu lmentaw minħabba l-użu li kien qed isir minn din il-proprjetà jew minħabba l-istat li kienet tinsab fiha din il-proprjetà. Spjega li l-inkarigu tiegħu meta kien amministratur kien, li jiġbor il-qbiela biss.

Nhar is-7 ta' Novembru, 2022, ir-rikorrenti kompla jixhed in kontroeżami, u spjega li fis-6 ta' Awwissu, 2000, wiret nofs indiviż tal-art in kwistjoni, u s-Sinjura Formosa Gauci kienet għaddhiet b'donazzjoni, in-nofs l-ieħor lil Frans Cutajar. Ulterjorament xehed, li bejn 2015 u l-2017 kienet saret diviżjoni ta' diversi artijiet, u l-art in kwistjoni ġiet fl-intier tagħha, proprjetà tiegħu. Huwa spjega li l-ewwel darba li ra l-art, kien fis-sena 2000 u baqa' jaċċetta l-kirja sas-sena 2007, filwaqt li żied li wara li kien ra l-istat li kienet fiha l-proprjetà, kif ukoll meta ra li l-inkwilini rreġistraw residenza hemmhekk, hu kien għamel ċertu żmien jaċċetta l-kirja bla preġudizzju.

John Ellul xehed permezz tal-proċedura tal-affidavit, fejn spjega li r-raba' magħruf bħala Giardino Coleiro, li fih hemm razzett bl-indirizz, 25, Triq tal-Ħandaq, Qormi,

flimkien mar-raba' magħruf bħala il-Ġnien tal-Ħandaq, kienu mikrija lil missieru, illum mejjet, Joseph Ellul. Qal li fir-razzett, 25, Triq tal-Ħandaq, Qormi, jirrisjedu fih hu u ommu, u dejjem jiftakar din bħala residenza tagħhom. Stqarr li l-post huwa antik u mhux faċli jlaħħaq mal-manutenzjoni tiegħu, iżda kull ma għandu bżonn il-post huwa tibjida. Spjega li missieru kien *full time farmer* sa mewtu fl-2008, u hu wkoll *full time farmer* sa mis-sena 2005, tant li l-għixien tiegħu u ta' ommu jiddependu mill-prodott li jkabbru fuq ir-raba' msemmi. Tenna jgħid li l-prodott kollu jmur il-Pitkalija għall-bejgħ, u għandu qliegħ ta' madwar erbgħa u għoxrin elf Ewro nett. John Ellul qal li huma dejjem ħalsu l-qbiela lis-sid l-Imdina, iżda wara xi żmien, Dr Lanfranco beda jiġbor il-qbiela hu. Ix-xhud kompla li fis-sena 2007, Dr Lanfranco ma aċċettax iktar il-qbiela, u kien għalhekk li beda jiddepożitaha l-Qorti. John Ellul qal li minn meta Dr Lanfranco sar sid l-art, Dr Lanfranco ried jiżgumbrahom, u ċaħad li huma bidlu l-iskop tal-kirja, għax minn dejjem għex fir-razzett, kif ukoll ċaħad li ma sarux it-tiswijiet meħtieġa. Qal li missieru kemm-il darba kien informa lis-sid preċedenti, is-Sinjura Agatha Formosa Gauċi, b'xi ħsarat li kienu saru, u hi kienet tgħidlu biex jieħu ħsieb hu, għax ma kinitx tiflaħ għall-ispejjeż.

L-intimata **Emanuela Ellul** xehdet permezz tal-affidavit, fejn spjegat illi hi toqgħod fir-razzett numru 25, Triq tal-Ħandaq, Qormi, liema razzett għandu miegħu raba' magħruf bħala Giardino Coleiro, u oħra magħrufa bħala Il-Ġnien tal-Ħandaq, b'kollox ta' 22 tomna.8 Xehdet li t-tnejn kienu mikrija b'kirjiet separati mill-istess sid lill-żewġha, illum mejjet, u wara mewtu baqgħu jaħdmu r-raba', hi u aktar minnha, binha John Ellul, peress li saħħitha ma tagħtihiex. Kompliet tgħid li binha joqgħod magħha u ilha tgħix f'dan ir-raba' minn meta żżewwġu, u ċioè aktar minn 65 sena, u qabel ma żżewġu, żewġha kien diġà jaħdem ir-rabà u qabblu kien jaħdimha missieru.

Xehdet li minn dejjem kienu jużaw ir-razzett sabiex joqgħodu fih u dejjem għexu fih, tant li uliedha, ħlief wieħed, twieldu fir-razzett. Spjegat li ftit wara li żżewġu, kienu krew post Ħal Qormi, u hi u t-tfal kienu jinżlu jorqdu fih, u matul il-jum jinżlu r-razzett. Xehdet li kien f'dan iż-żmien, li binha Mario twieled f'dan il-post, li fih damet madwar sena, u ma għandhomx proprjetà oħra.

L-intimata spejgat li għalkemm ir-razzett huwa antik ħafna, huma dejjem għamlu dak li setgħu sabiex iżommuh f'kundizzjoni li jistgħu jgħixu fih; żewġha u binha John kienu *full time farmer*s u kellhom kull interess li r-raba' jieħdu ħsiebu peress li kien l-għejxien tagħhom. Kompliet tgħid li biż-żmien u bil-maltemp, ġieli l-ħitan ġarrbu ħsara u għamlu li setgħu biex isewwuh. Qalet li qatt ma tkellmet mas-sidien fir-

razzett, għalkemm taf li f'xi żmien, kienu qegħdin jaqsmu, iżda qatt ma kellhom problemi magħhom.

L-intimata xehdet in kontroeżami nhar is-16 ta' Marzu, 2023, fejn spejgat li ma tiftakarx eżatt sa meta damu jgħixu fi Triq San Bastjan, iżda qalet ma damux ħafna li marru lura r-razzett. Tenniet li meta żżewwġet, marret toqgħod mar-raġel fir-razzett, iżda mbagħad għal xi żmien, marru fi Triq San Bastjan biex tkun tista tibgħat it-tfal l-iskola, u ilhom madwar 45 sena li telqu minn dik id-dar. Qalet li fi Triq San Bastjan, huma kienu bil-kera u li hi qatt ma kellha jew wirtet xi proprjetà. B'referenza għall-irċevuti tal-kera, xehdet li ma tafx jirreferux għal residenza. Kompliet li l-art tal-kmamar fir-razzett, hija ċangatura, u li l-kundizzjoni hija tajba, filwaqt li żiedet tgħid li meta ħadu l-proprjetà, kienet fi stat tajjeb, iżda minħabba l-maltemp, kienu saru xi ħsarat. Xehdet li bħala familja b'sebat itfal, għexu fir-razzett in kwistjoni, u llum hi u wieħed mit-tfal għadhom jgħixu fir-razzett, filwaqt li ċaħdet li hi torqod għand it-tifla tagħha f'post ieħor f'Ħal-Qormi.

Ikkunsidra:

<u>Ir-Rapport tal-Membri Tekniċi</u>

Illi l-Membri Tekniċi tal-Bord ikkostataw is-segwenti:

> *"04. Il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'razzett flimkien ma medda raba mieghu konsistenti f'diversi hbula intarrgin. Il-proprjeta iggib l-isem ta' "Gnien tal-Handaq" fil-limiti ta' Hal Qormi. Skond id-dokumenti imressqa mir-rikorrenti, il-kejl superficjali tal-proprjeta huwa ta' 20,806 metru kwadru ekwivalenti ghal cirka tmintax il-Tomna u nofs (18.5T).*
>
> *05. L-estensjoni tal-proprjeta, kif ukoll il-posizzjoni taghha direttament taht ir-rih ta' li skola tal-Gvern ta' Tal Handaq huma kif murija fir-ritratt N.1.*
>
> *06. L-esponent Espert Agrikolu jirrileva illi l-access huwa minn razzett antik li jippermetti dhul ta' vetturi kbar. Ir-raba prattikament jista jinqasam f'zewg porzjonijiet anke kif muri fil-kopji tar-ritratti tar-raba mehudin f'diversi snin u esibiti mir-rikorrenti. Parti fejn orginarjament kien gnien tas-sigar tal-frott u parti l-ohra li jidher li dejjem kien mizmum bhala raba saqwi biex jitkabbru prodotti tal-haxix.*

07. Prezentement ir-raba saqwi li fih qed jitkabbru kull xorta ta' prodotti agrikoli (diversifikazzjoni) qieghed mizmum fi stat tajjeb hafna u mahdum skond il-mistier. Fuq dan ir-raba hemm sienja antika li llum jittalla l-ilma tat-tisqija permezz ta' 'submersible pump'. Ghaldaqstant dan ir-raba huwa kollu saqwi u fil-fatt huwa armat bl-apparat tat-tisqija.

08. L-ilma tat-tisqija ppumpjat mis-sienja ghal go vaska kbira minn fejn wara jigi ppumpjat biex isaqqi il-haxix bis-sistema ta' 'sprinklers'. Il-haxix imkabbar f'dan ir-raba huwa fi stat tajjeb hafna u nadif minghajr haxix selvagg.

09. Il-parti fejn jitkabbru is-sigar tal-frott illum qieghed fi stat ta' rigenerazzjoni. Hafna mis-sigar originali tal-frott jew mietu jew inqalghu u jidher li dawn l-ahhar tlieta u erba snin qedin jigu imhawla mill-gdid 'rootstock' biex jitlaqqmu frott irqiq (ghajnbaqar, berquq, nociprisk, hawh etc).

10. Hemm ukoll tlitt ghelieqi li skond l-intimat John Ellul se jithallew jistriehu (ma jinhadmux) ghal sentejn biex wara jithawlu sigar tal-frott.

11. L-ghalqa ta' madwar ir-razzett ghadha kollha sigar kbar b'kull tip ta' frott li jinkludi laring, mandolin, lumi, naspli, banana, papaja, cawsli, berquq, rummien, hawh u nociprisk. Fosthom hemm diversi sigar tal-frott mejta li ghadom ma gewx maqlughin.

12. Hemm zewg ghelieqi ohra fejn il-vaska li fihom sigar tal-ewkalyptus u cipress u dawn huma fi stat mitluq u ta abbandun.

13. Gew innutati diversi sliehi fil-hitan gholja tas-sejjiegh li hafna minnhom qabek kellhom il-hawt tal-ilma fuqhom li llum ma ghadomx jintuzaw minhabba li issa it-tisqija qed issir permezz ta' pompi tal-elettriku u pajpijiet.

14. L-unika sistema ta' kanali tal-ilma li ghadom jintuzaw hija il-parti li mis-sienja titfa l-ilma bil-mitluq (gravity) ghal gol vaska li tinsab fir-raba l-iehor suggett ghar-rikors N.8/19SG bejn l-istess partijiiet.

15. Inoltre qedin isiru dawn il-kummenti generali:

i) Raba saqwi jinvolvi hafna xoghol is-sena kollha. Mistoqsi jahdimx ir-raba wahdu, l-intimat wiehed li jghinu huh 'part time'. Estensjoni kbira bhal din tirrikjedi sighat twal ta' xoghol sajf u xitwa. Naturalment il-bidwi jaghti priorita fix-xoghol tieghu. F'dan il-kaz jidher car li ir-raba fejn jitkabbar il-haxix huwa il-priorita u dan qieghed jinhadem bl-ahjar mod possibbli. Potenzjalment il-bidwi jista jiehu 3 jew 4 prodotti matul is-sena mill-istess raba saqwi b'kuntrast mas-sigar tal-frott li jiehu prodott wiehed fis-sena.

ii) Il-parti l-ohra tas-sigar tal-frott li ekonomikament trendi anqas ghal bidwi tinghata anqas importanza u ghalhekk li minkejja tista tghid qieghed mizmum sewwa jista jinghata aktar attenzjoni biex forsi jinzamm fi stat ahjar milli hu. Il-prezenza ta' haxix hazin qalb is-sigar ghal habta ta' Ottubru – Marzu hija normali ghax ir-raba ta' madwar is-sigar wara li jinzabru ghal habta ta' Jannar – Frar jibdew jinbtu ghal Marzu.

iii) Il-kanali tal-ilma illum m'humiex ta' importanza ghall-bidwi minhabba li m'ghadomx jintuzaw ghat-tisqija ghax qed juza il-mezzi modreni tat-tisqija. Dana jista jispejga li stat tal-hitan li kienu jzommu fuqhom il-kanali tal-ilma meta kienu ghadom jintuzaw.

16. L-esponent Espert Perit jirrileva illi ir-razzett fieh li struttura originali li maz-zmien sarulha zidiet ta' ambjenti ohra. Id-dahla mit-triq hija msaqqfa fuq hnejjiet. Minnha jittiehed access ghall-ewwel sular permezz ta' tarag fuq ix-xelluq waqt illi fuq wara jittiehed access ghal bitha li madwarha hemm diversi ambjenti, uhud minnhom imsaqqsin bil-pjanci tal-hadid.

17. Fuq wara nett tal-binja hemm ambjenti b'saqaf merfguh minn hnejjiet. Fihom hemm armar, ingranagg u attrezzaturi ta' sienja.

18. Fis-sular ta' fuq, l-ambjenti huma imsaqqsin minn xorok merfughin minn travi tal-injam. Il-bejt miksi bid-deffun.

19. Il-pravimentar tal-fond ivarja minn madum ghal cangatura tal-franka. L-aperturri huma tal-injam fil-parti il-kbira ghalkemm hemm uhud li huma tal-hadid, partikolarment fl-ambjenti li gew mizjuda aktar ricentement mil-binja originali.

20. Bhala kundizzjoni generali, li struttura tidher mizmuma fi stat sodisfacenti, ghalkemm jidhru xi rqajja ta' umdita fis-soqfa fis-sular ta' fuq. Wiehed mit-travi tal-injam jinsab miruf. L-aperturi tal-injam pero huma nieqsa minn manutenzjoni w ghandhom bzonn ta' tiswija u zebgha. Anke l-ucuh esterni tal-bini jehtiegu tikhil u tibjid.

21. Apparti il-binja principali, il-proprjeta fiha strutturi ohra ta' rilevanza. Uhud huma konnessi mal-operat agrikolu tal-proprjeta bhal hitan tas-sejjiegh li kienu jdawwru il-hbula w il-giardija' u vaski ghall-ilma.

22. Hemm struttura ohra pero li ghandha sinjifikat iehor, aktar kommoss mal-fatt illi dan mhux razzett komuni izda kumpless ta' bini u raba ta' familja nobbli, kif tichad l-arma fuq il-bieb ta' barra. Din hija torri jew barumbara li tinsab fit-tarf ta' gewwa tal-proprjeta. Dina il-binja fuq tlitt sulari fiha garigor li jikkonnetti il-livelli differenti. F'kull livell hemm zewg ambjenti.

23. Fl-ewwel sular il-kmamar huma dekorati b'affreski li jiffurmaw zokklatura madwar il-hitan ezatt taht is-saqaf. Fit-tieni sular il-hitan huma ipperforati sabiex jintuzaw ghat-trobbija tal-hamiem.

24. Apparti dina li struttura hemm tarag formali miftuh fuq zewg frieghi li fil-prezent ma jwasslu ghal imkien ghaliex il-hajt huwa imbarrat. Hemm ukoll passaggi, cnut, u kanali tal-ilma.

25. Li stat ta' dawna li strutturi huma generalment zdingat u mitluq. Il-hitan tas-sejjiegh fihom diversi sliegh kif diga semma l-Espert Agrikolu. Sezzjonijiet jinsabu ikkollassati totalment. Il-barumbara wkoll tinsab fi stat hazin, u ma jidhrix li saret manutenzjoni regolari fiha. Is-soqfa huma mibnija minn xorok merfughin minn travi tal-injam, li parti minnhom huma mirfuda b'travi tal-hadid. Il-hitan esterni fihom gebel li qed jitmermer u fili miftuhin. L-aperturi tal-injam huma fi stat hazin.

26. Il-kanali tal-ilma, hlief dawk li ghadom jintuzaw, fihom hsarat konsiderevoli u sezzjonijiet huma nieqsa ghal kollox. Irid jinghad illi dan il-kumpless ghandu valur storiku u kulturali billi kien hemm sistema tal-ilma iddizinjata b'mod illi ilma minn vaska kien jitwassal ghar-razzett permezz taghhom, sahansitra ghaddejjin minn taht it-twieqi fl-ewwel sular. Dina is-sistema, flimkien mas-

sienja li diga issemmiet, kif ukoll il-barumbara, jindikaw li il-post ma kienx semplicement razzett komuni.

27. Il-kanali f'certi postijiet kien jghaddu fuq il-hitan tas-sejjiegh w ghalhekk fejn dawn ikkollassaw, waqqghu il-kanali wkoll.

28. Kif semma l-Espert Agikolu, maz-zmien li srtutturi, attrezzaturi u sistemi qodma konnessi mal-agrikoluta ma baqghux jintuzaw w ghalhekk jinsabu mitluqa u fi stat hazin. Il-hsara hi illi dawna jiffurmaw elementi min kumpless ta' bini, raba u gonna moqdi minn sistema tal-ilma unika."

Ikkunsidra:

L-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta

Ir-rikorrenti qed jitlob r-ripresa tal-ambjenti in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u dana peress li skont l-istess rikorrenti:

1. Ir-razzett, il-barumbara, is-sienja, ġonna/raba, il-ħitan ta' madwarhom, is-sienja u s-sistema tal-ilma, huma 'fi stat ta' telqa totali' u uħud minn dawn l-ambjenti 'huma fi stat orrur ta' manutenzjoni', kif ukoll mhumiex qed jiġu użati għal l-iskop li għalihom inkrew; u

2. L-intimati ttrasferew ir-residenza tagħhom għar-razzett bin-numru, 25, Triq tal-Ħandaq, Qormi, ad insaputa u mingħajr il-permess tas-sidien.

L-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu jgħid:

"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'."

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-kawża.** F'din il-kawża, kemm il-Bord, kif ukoll il-Qorti tal-Appell ħadu in konsiderazzjoni, it-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' ghalhekk biss sabiex tigi investigata l-allegazzjoni dwar ix-xogholijiet maghmula mill-intimati fir-raba mqabbla, minghajr il-kunsens tas-sid u li bihom bidlu ddestinazzjoni tal-fond. Il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza "G. Magro v. E. Mizzi" (22.1.71), fuq appell minn decizjoni tal-Bord tal-Kera, li kien ittratta raguni simili fil-ligi tal-Kera ta' fondi urbani ghat-terminazzoni tal-kirja, spjegat illi:

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

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

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

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

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

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

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

Naturalment din tibqa' osservazzjoni generika tas-sitwazzjoni konswetudinarja maghrufa. Dak li jghodd hawn, bhala proposizzjoni ta' dritt, jikkoncerna l-punt jekk, f'kaz ta' assenza ta' patt espress jew awtorizazzjoni preventiva, jistghax il-gabbillott jew detentur tal-kirja jaghmel modifikazzjonijiet fil-haga lokata lilu minghajr 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 issid. (Laurent, Diritto Civile, Vol XXV No. 253).

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

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

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

(i) "Matteo Spiteri –vs- Leonardo Attard et", Appell, 13 ta' Mejju 1963. F'dan il-kaz l-intimat bena kamra ad uzu ta' kcina fil-bitha, bena maqjel, u dawwar b'hajt baxx bicca bitha ohra, u ballat il-gardina, li qabel kienet tinhadem;
(ii) "George Cachia –vs- In-Nobbli Robert Manduca et", Appell Civili 26 ta' April 1971. Fiha gie rilevat illi "ikun abbuz tal-kliem li jinghad li bil-bini ta' tliet ikmamar, tnejn ghall-istorage tal-prodotti ta' l-istess raba u ta' l-ghodda, u wahda bhala garage ghal van uzat ukoll ghat-trasport talprodotti u in

konnessjoni max-xoghol tar-raba fuq parti zghira mhiex koltivabbli, tal-fond, b'xi mod ibiddel iddestinazzjoni tal-fond".
(iii) "Maria Scerri –vs- Domenico Mifsud", Appell, 6 ta' April 1973. Hawn l-intimat bena kamra ghat-toilet fil-bitha, bil-gebel minflok kamrin tal-injam, u bena bl-injam zewg gabubi ghall-annimali.

F'dawn il-kazijiet kollha, oltre li fihom gie ri-affermat il-principju illi tali kambjamenti u alterazzjonijiet fil-fond lokat, setghu jsiru anke minghajr l-ottenimant tal-kunsens tas-sid, gie stabbilit ukoll illi l-ksur prevvist mil-ligi "jrid ikun evidentement ta' xi gravita apprezzabbli u proporzjonata" ("Giuseppe Magro –vs- Farmacista Eric Mizzi", Appell, 22 ta' Jannar 1971).
Gie aggunt inoltre f'decizjoni precedenti bejn dawn l-istess partijiet fl-ahhar sentenza citata, illi "aktar u aktar tigi nsostenibbli l-allegazzjoni tal-lokatur li kien hemm dak ilkambjament ta' destinazzjoni jekk il-lokatur ikun aderixxa anke tacitament ghal dak l-uzu. Huwa veru li jista' jkun hemm kazijiet li fihom ix-xjenza u l-pacenjza tal-lokatur ma tfisserx ratifika u adezjoni; izda meta l-mutament ikun parzjali u mhux abbuziv, u s-sid ikun akkonsenta ghal dak il-kambjament b'atti li huma nkonciljabbli ma' kull ideja ta' opposizzjoni, allura jkun il-kaz li jigi ritenut li kien hemm adezjoni tacita tal-lokatur". (Vol XLI pI p29)

Il-Bord jagħmel referenza wkoll 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 ta' l-affittwarju li kull waħda minnhom kapaci twassal biex is-sid jirrifjuta li jgedded il-qbiela u jinsisti ghall-isfratt tal-gabillott mir-raba'. Skond il-fehma tal-Qorti, l-ipotesijiet ta' inadempiment prevvisti mid-disposizzjoni ma jridux ikunu ta' importanza skarsa.

Naturalment, il-gravita` ta' l-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeci singolari ta' kull kaz partikolari in kwantu mhux possibbli li wiehed ifassal gwidi generali li jghoddu indistintement ghall-kazijiet kollha.

F'dan il-kuntest il-principji li jirrizultaw mill- provvedimenti tal-ligi huma li:-

• Il-kerrej ghandu obbligu li jinqeda bil-haga mikrija u jahdem ir-raba' bhala missier tajjeb tal- familja (Art. 1554 u 1555 tal-Kodici Civili) u m'ghandux jinqeda biha b'mod li jista' jgib hsara lil sid il-kera;

• Iwiegeb ukoll ghal "...tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu." (Artikolu 1561 tal-Kodici Civili);

• Il-kerrej ghandu l-obbligu li f'gheluq il-kirja jirritorna l-haga mikrija fi stat tajjeb;

• L-obbligazzjoni li ghandu l-kerrej li jirritorna lura l-haga fi stat tajjeb, hemm ukoll lobbligu li "....li jikkunsinna l-haga, u li jikkonservaha sal- kunsinna." (Artikolu 1126 tal-Kodici Civili).

• "Il-ligi hi severa ma min jitraskura l-obbligu li jzomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-hitan tar-raba ghax hi konxja mill-importanza taghhom ghall-preservazzjoni talhamrija u bhala lqugh ghall- elementi.

Timponi ghal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima ta' l-evizzjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu" (Carmela Aquilina vs Tereza Magro deciza fil-25 ta' Gunju 1996).

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

"Dak li jghodd hawn, bhala proposizzjoni ta' dritt, jikkoncerna l-punt jekk, f'kaz ta' assenza ta' patt espress jew awtorizazzjoni preventiva, jistghax il-gabbillott jew detentur tal-kirja jaghmel modifikazzjonijiet fil- haga lokata lilu minghajr il- kunsens tas-sid. Kunsens li mhux rikjest ad validitatem mil-ligi li jkun bilfors espress (Art 1564(1) tal-Kodici Civili). Tajjeb li jigi notat illi l-ligi specjali (Kap 199) ma ssemmiex, kif hekk taghmel il-ligi ordinarja, illi "il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera". Invece tillimita ruhha ghall-espressjoni "abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja" (Art 4(2)(f)).

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

Ghat-tifsira tal-principju enuncjat fil-ligi, it-taghlim dottrinali hu fis-sens illi dan ma ghandux jigi ntiz fis-sens li l-kerrej ma jista' jaghmel ebda modifikazzjoni fil-fond. Dan in raguni ghad-deduzzjoni illi gjaladarba huwa ghandu dritt igawdi l-fond allura ghandu jkollu l-fakolta`li jadattah ghal konvenjenzi u ghal bzonnijiet tieghu, b'obbligu naturalment li jpoggih fl-istat li kien jekk ikun irid hekk is- sid. (Laurent, Diritto Civile, Vol XXV No. 253)".

Kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawza 'Carmelo Agius vs Francis Bugeja' deciza fil 25 ta' Novembru 2015,

"Hi gurisprudenza pacifika li l-kerrej jista' jaghmel tibdil fl-immobbli li qieghed ghandu b'kirja, ghalkemm ma jkunx ottjena l-kunsens tas-sid basta li dan it-tibdil:

(a) ikun parzjali u mhux ta' importanza;
(b) ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-kokazzjoni;
(c) ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid;
(d) ikun utli jew necessarju ghall-godiment tal-fond;
(e) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista' jigi b'facilita' eliminat u l- fond ikun jista' jigi repristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel (ara per ezempju Pantaleone Vella et vs John Farrugia deciza mill- Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-26 ta' Marzu 1996);

Ghalhekk ir-regola generali li ma jistghux isiru nnovazzjonijet fil-fond lokat minghajr il-kunsens tas-sid, m'ghandhiex tinftiehem bhala regola assoluta u hu mholli ghall-apprezzament tal-gudikant dwar l- importanza tat-tibdil li jkun sar."

Fil-kawza Nicholas Jensen et vs Emanuel Galea deciza mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju 2005, dina tkellmet dwar x'ghandu jinftiehem minn kliem uzu tar-raba fil-kuntest ta' akkuzi illi l-art saritilha hsara billi intuzat ghal skopjijiet ohra, u dina qalet:-

Premessi dawn il-varji aspetti estratti mill-aggravji, jinghad qabel xejn, bhala oservazzjoni introduttiva ta' indoli generali, illi l-kuntratt ta' kiri ta' fond rustiku, tnehhi certi tipi partikulari fejn ikun hemm arrangamenti assocjati bhal per ezempju l-koltivazzjoni tar-raba flimkien mat-trobbija ta' bhejjem, di regola ghandu bhala oggett il-godiment ta' haga produttiva u ghalhekk l-affitt ta' raba jista' jigi definit bhala l-lokazzjoni ta' art ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli versu l-korrispettiv ta' qbiela;

Minn dan jemergi l-obbligu fil-gabillott kerrej li jikkoltiva r- raba u li jaghmel uzu minnha qua bonus paterfamilias, u skond id-destinazzjoni taghha. L-

obbligu hu dak allura li l- kerrej jikkonduci gestjoni produttiva u jezercita attivita` agrarja.

Kif espress fid-decizjoni fl-ismijiet "Markiz Joseph Scicluna -vs- Joseph Bezzina et", Appell, 6 ta' Ottubru 1999, "meta l-ligi titkellem dwar l-uzu tar-raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghallproduzzjoni tal-prodott";

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

Allegata Bdil fid-Destinazzjoni tal-Fond

Dan il-Bord fela l-provi prodotti.

Dwar il-kwistjoni ta' bdil fid-destinazzjoni tal-fond, dan il-Bord iqis li mill-provi prodotti mill-intimati, jirriżulta li dawn ilhom snin twal jgħixu f'dan ir-razzett. Anke mid-dokumenti li ppreżenta r-rikorrenti, u ċioè mill-estratti tar-Reġistru Elettorali, jirriżulta li l-intimata ilha mis-snin sebgħin. Nonostante dan, il-qbiela baqgħet dejjem tiġi aċċettata sakemm il-proprjetà għaddiet għand ir-rikorrenti odjern, li wkoll baqa' jaċċettha għal xi żmien, iżda mingħajr preġudizzju. L-istess rikorrenti ammetta fix-xhieda tiegħu, li meta din il-lokazzjoni ngħatat lil żewġ l-intimata (illum mejjet), huwa ma kienx involut. Ikkonferma wkoll li huwa qatt ma ra l-ftehim tal-lokazzjoni. Dan iwassal lil dan il-Bord għall-insenjament mogħti fis-sentenza fl-ismijiet, **Emmanuele Magro vs Nicola Agius**, Appell Ċivili, 13 ta' Jannar, 1964, fejn ġie ribadit li l-inazzjoni da parti tas-sid għal tul ta' żmien, bil-konsapevolezza tat-tibdil li kien sar fl-użu tal-fond, tikkostitwixxi akkwiexxenza jew għal lanqas tolleranza.

Barra minn hekk, mill-provi prodotti, dan il-Bord ma sab l-ebda prova dwar jekk kienx hemm xi projbizzjoni da parti tas-sidien, li l-ambjenti jintużaw bħala residenza mill-inkwilini. Huwa fatt not, li razzett kien jintuża mill-gabillotti bħala r-residenza tagħhom, b'mod partikolari meta jkun hemm estensjoni kbira ta' raba', bħal ma hemm fil-każ odjern. L-iskop ikun wieħed agrikolu, iżda ma kien hemm xejn straordinarju li r-razzett innifsu jintuża bħala residenza għal gabilotti, sabiex b'hekk ikunu qrib tar-raba' u jkunu jistgħu jaħdmu r-raba' bl-aħjar mod possibbli.

Dan il-Bord ma jqisx li l-fatt li kien hemm żmien qasir ferm, fejn l-intimata kienet reġistrata fuq indirizz ieħor, tekwivali għal xi prova li turi li kien hemm projbizzjoni da parti tas-sidien tal-ambjenti mertu ta' din il-kawża, biex l-intimata tirrissjedi flimkien mal-familja tagħha, f'dan ir-razzett mertu ta' din il-kawża. Għaldaqstant, dan il-Bord ma jqisx li l-allegazzjoni tar-rikorrenti, li sar xi bdil fid-destinazzjoni tal-ambjenti lokati, ġiet ippruvata.

<u>Allegat Abbandun u Ħsara tal-Ambjenti Mertu ta' Din il-Lokazzjoni</u>

Dan il-Bord qies dak li tressaq bħala provi u fela r-rapport marbut mill-Membri Tekniċi tiegħu, rapport li ġialadarba kien wieħed unanimu, dan l-istess Bord huwa marbut bih. Minn qari tal-istess rapport, dan il-Bord ma jasalx biex jikkonkludi li jeżistu l-estremi biex jiġi applikat l-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199, in kwantu rriżulta li l-maġġor parti tal-għelieqi qegħdin jinħadmu u huma kkoltivati u miżmuma, anke kif jeżiġu d-dettami tal-biedja u tal-argikoltura. In fatti, il-Membri Tekniċi kkumentaw li r-raba' huwa armat bl-apparat ta' tisqija u li r-raba' saqwi qiegħed miżmum fi stat tajjeb ħafna u maħdum skont il-mistier, u minkejja li siġar tal-frott mietu jew nqalgħu, qegħdin jiġu mħawwla siġar mill-ġdid, biex jitlaqqmu frott irqiq.

Il-Bord qies dak ikkonstatat mill-Membri Tekniċi, għal dak li għandu x'jaqsam mat-tiswija ta' ċertu ħitan tas-sejjieħ u ħsarat, li hemm eżistenti f'parti mill-ambjenti mqabbla. Il-Bord jagħmel mill-ġdid referenza għal dik il-parti tar-rapport tal-Membri Tekniċi, fejn iddikjaraw illi:

> *13. Gew innutati diversi sliehi fil-hitan gholja tas-sejjiegh li hafna minnhom qabel kellhom il-hawt tal-ilma fuqhom li llum ma ghadomx jintuzaw minhabba li issa it-tisqija qed issir permezz ta' pompi tal-elettriku u pajpijiet.*
>
> ...
>
> *25. L-istat ta' dawna li strutturi huma generalment zdingat u mitluq. Il-hitan tas-sejjiegh fihom diversi sliegh kif diga semma l-Espert Agrikolu. Sezzjonijiet jinsabu ikkollassati totalment. Il-barumbara wkoll tinsab fi stat hazin, u ma jidhrix li saret manutenzjoni regolari fiha. Is-soqfa huma mibnija minn xorok merfughin minn travi tal-injam, li parti minnhom huma mirfuda b'travi tal-*

hadid. Il-hitan esterni fihom gebel li qed jitmermer u fili miftuhin. L-aperturi tal-injam huma fi stat hazin.

26. Il-kanali tal-ilma, hlief dawk li ghadom jintuzaw, fihom hsarat konsiderevoli u sezzjonijiet huma nieqsa ghal kollox. Irid jinghad illi dan il-kumpless ghandu valur storiku u kulturali billi kien hemm sistema tal-ilma iddizinjata b'mod illi ilma minn vaska kien jitwassal ghar-razzett permezz taghhom, sahansitra ghaddejjin minn taht it-twieqi fl-ewwel sular. Dina is-sistema, flimkien mas-sienja li diga issemmiet, kif ukoll il-barumbara, jindikaw li il-post ma kienx semplicement razzett komuni.

27. Il-kanali f'certi postijiet kien jghaddu fuq il-hitan tas-sejjiegh w ghalhekk fejn dawn ikkollassaw, waqqghu il-kanali wkoll.

28. Kif semma l-Espert Agikolu, maz-zmien li srtutturi, attrezzaturi u sistemi qodma konnessi mal-agrikoluta ma baqghux jintuzaw w ghalhekk jinsabu mitluqa u fi stat hazin. Il-hsara hi illi dawna jiffurmaw elementi min kumpless ta' bini, raba u gonna moqdi minn sistema tal-ilma unika.

Ulterjorament, il-Bord innota l-estent tal-ħsara, li anke tidher minn uħud mir-ritratti eżebiti. Madanakollu, dan il-Bord ma jistax jiskarta l-fatt, li l-ftehim ta' lokazzjoni qatt ma ġie ppreżentat sabiex dan il-Bord ikun a konoxxenza, ta' dak li kien ġie miftiehem u fuq min kien l-obbligu li jagħmel tali tiswijiet. Dana qed jingħad fl-isfond tal-kobor tal-estensjoni ta' dawn l-ambjenti mikrija. Lanqas ma jista' jiskarta l-fatt li mix-xhieda tal-intimati, irriżulta li meta l-inkwilini kienu jinfurmaw l-awturi fit-titlu tar-rikorrenti, minħabba l-estent ta' ħsarat li qed ibatu, ir-risposta kienet li ma kellhomx flejjes biex jagħmlu r-riparazzjonijiet u li l-inkwilin kellu jieħu ħsieb hu. Il-Bord iqis li lanqas tressqu provi dwar kif kienet ġiet mgħoddija din il-proprjetà lill-inkwilini oriġinarjament. Dana qed jingħad peress li dan il-Bord ma jistax jassumi, li dawn l-ambjenti ġew mgħoddija lil żewġ l-intimata, fi stat pristin u fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

Addizzjonalment, dan il-Bord iqis li mill-kontenut tar-rapport tal-Membri Tekniċi tiegħu, jidher li huma biss ċertu strutturi, bħal l-barambura li tħallew mitluqa, u dana peress li fejn hemm tali strutturi, l-art, minħabba tali strutturi, ma tistax tinħadem għal użu agrikolu. Fejn hemm tali struttura, hemm ukoll ħitan tas-sejjieħ, li fihom diversi

slieħi u li kkollassaw in parti, kif ukoll hemm xi kanali tal-ilma li fihom ħsarat konsiderevoli. Madanakollu, l-Espert Agrikolu spjega li l-kanali tal-ilma mhumiex ta' importanza għal bidwi, peress li preżenzjalment f'dawn l-ambjenti, qed jintużaw mezzi moderni tat-tisqija.

Meta dan il-Bord iqis dan kollu, ma jasalx għal dak il-konvinċiment neċessarju, biex jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti. Fl-istat attwali tal-fatti kif ippruvati lill-Bord, jirriżulta li huma biss dawk il-partijiet li mhumiex daqshekk utli għal skop agrikolu, li tħallew fi stat ta' non-użu jew fi stat ta' manutenzjoni ħażina. Ir-rimanenti ambjenti qed jiġu miżmuma fi stat tajjeb ħafna u maħdum skont il-mistier, filwaqt li r-razzett jidher miżmum fi stat sodisfaċenti. Dan il-Bord ma jqisx għalhekk, li jeżistu dawk l-estremi li jwasslu għal ordni ta' żgumbrament.

Deċide

Għar-raġunijiet fuq premessi, dan il-Bord qed jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati u jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Maġistrat Simone Grech
Chairman

Janet Calleja
Deputat Reġistratur