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

CHAIRMAN MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH LL.D.

Rikors Numru: 19/2021SG

A & F Developers Limited

vs

Alfred Grima kif ukoll Grezzju Gialanzè għal kull interess li jista' jkollu

Illum, 26 ta' Frar, 2024

Il-Bord,

Ra ir-Rikors tas-socjetà A & F Developers Limited ippreżentat nhar is-7 ta' Ottubru, 2021, fejn ġie premess is-segwenti:

> *Illi l-intimat Grima jikri minghand ir-rikorrenti l-ghalqa fl-inhawi tat-Tumbrell, fil-limiti tax-Xghajra, Haz-Zabbar, tal-kejl ta' madwar tomna, erba' sieghan u erba' kejliet (1T.4S.4K), u ndikata bil-kulur isfar fuq is-site plan li qed jigi mehmux u mmarkat bhala "Dok A", u dan versu l-qbiela ta' tlett Ewro u disgha u erbghin centezmu (€3.49) fis-sena), pagabbli fil-hmistax (15) ta' Awwissu ta' kull sena, bl-iskadenza li jmiss tkun dovuta fil-hmistax (15) ta Awwissu tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021).*
>
> *Illi l-intimat Grima naqas abitwalment milli jhares il-kondizzjonijiet tal-kirja, billi ezegwixxa alterazzjonijiet strutturali jew ipermetta li jigu ezegwiti alterazzjonijiet strutturali fir-raba mikrija lilu minghajr il-permess tar-rikorrenti, u liema alterazzjonijiet saru wkoll bi ksur tal-ligi.*
>
> *Illi wkoll l-intimat Grima ceda l-lokazzjoni jew issulloka l-ghalqa fuq imsemmija lill-intimat Gialanza, u dan minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.*
>
> *Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment titlob lil dan ir-rispettabbli Bord joghgbu, previa dawk id-dikjarazzjonijiet u provvedimenti li jkunu jidhrulu xierqa u*

opportuni, jawtorizzaha tirriprendi l-pussess ta' l-ghalqa fl-inhawi tat-Tumbrell, fil-limiti tax-Xghajra, Haz-Zabbar, tal-kjel ta' madwar timna, erba' sieghan u erba' kejliet (1T.4S.4K), u ndikata bil-kulur ahmar fuq is-site plan li qed jigi mehmuz u mmarkat bhala "Dok A",, u dan entri terminu qasir u perentorju li jigi ghalhekk prefiss lill-intimat.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat Grezzju Gialanzè ppreżentata nhar id-9 ta' Novembru, 2021, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jippruvaw il-kwalita taghhom ta' sid il-kera ghall-ghanijiet tal-Art. 4 tal-Kap 199 u kwindi trid issir il-prova tat-titolu taghhom;*

2. *Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti huwa l-kerrej tar-raba' de quo liema raba' ilha mqabbla lill-familja tal-esponenti sa minn zmien immemorabbli;*

3. *Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-intimat l-iehor Alfred Grima m' ghandu ebda interess f'din il-kawza u kwindi ghandu jigi estromess minnha;*

4. *Illi l-esponenti ilu snin rikonoxxut bhala l-kerrej mhux biss mill-istanti izda anke mill-antekawza taghom, kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;*

5. *Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, mhuwiex minnu li saru alterazzjonijiet strutturali fir-raba' u jekk se mai sar xi haga din kienet konsonanti mal-iskop agrikolu tar-raba' u mhijiex raguni sufficjenti ghar-ripreza;*

6. *Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk saret hsara din kienet ta' importanza zghira;*

7. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tal-intimat Alfred Grima ppreżentata nhar id-19 ta' Jannar, 2022, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi mhuwiex minnu li l-esponenti naqas li jhares il-kundizzjonijiet tal-kirja u m'ghamel l-ebda alterazzjoni srtutturali jew tibdil sostanzjali bi ksur tal-ligi kif qed jigi allegat.*

2. *Li mhux minnu li l-intimat Grima ceda l-lokazzjoni jew is-subloka l-ghalqa lill-intimat Gialanze u dan minghajr il-kunsens tar-rikorrenti. Filfatt is-sid precedenti Guzeppi Bondin kien kellem lill-missier Alfred Grima u qallu biex lin-nannu ta' Gialanze icedilu bicca, u dan sar bil-kunsens anzi fuq talba ta' Bondin. Tant hu hekk, li mill-qbiela li l-familja Grima kienet thallas, naqqsu hames xelini li mbaghad beda jhallashom Gialanze.*

Sema' l-provi;

Ra d-dokumenti ppreżentati;

Ra li fis-seduta tad-19 ta' Jannar, 2022, dan il-Bord ħatar lill-Perit Alexei Pace u Anthony Mifsud sabiex jaċċedu fuq l-ambjent in kwistjoni u jirrelataw dwar il-kontenut tar-rikors promutur, b'mod partikolari għal dak li għandu x'jaqsam ma' strutturi eżistenti fuq il-post u alterazzjonijiet strutturali li jista' jkun saru fuq l-istess bini;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi ppreżentat nhar it-3 ta' Marzu, 2022;

Ra d-domandi in eskussjoni tal-Membri Tekniċi tad-29 ta' April, 2022;

Ra l-verbal tat-2 ta' Mejju, 2022, fejn Dr. Joseph Brincat għall-intimat Alfred Grima ddikjara, li l-intimat Grima ma għad fadallu ebda pussess u titolu fuq l-istess raba' u għalhekk għandu jinħareg mill-kawża;

Ra l-atti tal-kawża fl-ismijiet, Anthony Agius vs Freddie Grima, Rikors Nru. 18B/1992 u deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-7 ta' Mejju, 1998;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tas-soċjetà rikorrenti tas-17 ta' April, 2023;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet responsiva ta' Grezzju Gialanzè tas-6 ta' Lulju, 2023;

Ra li fis-seduta tal-11 ta' Mejju, 2023, l-Avukat Dr. Joe Brincat għal Alfred Grima għamel referenza għas-sentenza tal-Bord, fl-ismijiet, Gafffarena vs Emanuel Borg, u ġurisprudenza hemm imsemmija fuq dawk li huma strutturi li nbnew u ddikjara li m'għandux sottomissjonijiet ulterjuri x'jagħmel;

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

Ikkunsidra:

<u>Xhieda Prodotti</u>

Alfred Grima xehed nhar is-16 ta' Frar, 2022, fejn spjega li missieru Emanuel Grima, kien jaħdem l-għalqa bi qbiela mingħand Giuseppe Bondin, liema qbiela kienet ta' ħames liri Maltin. Spjega li din l-għalqa kienet tkopri madwar sitt itmiem art. Meta kellu madwar erbatax-il sena, Giuseppe Bondin kien qal lil missieru, biex iċedi madwar tomna art lil Salvu Grech, u ċioè n-nannu ta' Grezzju Gialanzè, kif filfatt għamel u dan versu ħames xelini li kien jgħaddihom lil missieru sabiex missieru jibqa' jħallas l-ammont fl-intier. Filfatt il-qbiela baqgħet fuq Emanuel Grima. B'referenza għall-ħames xelini li missieru kien jiġbor mingħand Salvu Grech, ix-xhud spjega li qatt ma kien hemm irċevuta, u l-ktieb tal-kera kien baqa' fuq missieru. Kompla jgħid li

meta missieru kiber, kien telaq din ir-raba', u għalhekk kien radd lura l-art lis-sidien, iżda ma jafx sa kemm baqgħet titħallas il-qbiela fuq tomna li kienet tinħadem minn Salvu Grech, u ċioè n-nannu ta' Grezzju Gialanzè. Jaf iżda li l-aħħar li tħallset, il-munita kienet għadha dik Maltija. Sostna li qatt ma kienet saret xi kitba bejn missieru u Grech u temm ix-xhieda fejn qal li minn mindu dik it-tomna beda jieħu ħsiebha Salvu Grech jew Grezzju Gialanzè, la hu u lanqas missieru qatt marru fuqha dik l-għalqa.

Eric Bartolo xehed permezz tal-proċedura tal-affidavit, fejn spejga li huwa sid ta' *drone* b'funzjonijiet li tiġbed filmati u ritratti mill-ajru, u kien ġie nkarigat minn Franco Agius, biex jiġbed xi ritratti dwar demolizzjoni li kienet qed issir fuq għalqa fix-Xgħajra, Ħaż-Żabbar. Xehed li wara li ġab permess għat-titjira mingħand *Transport Malta* nhar s-27 ta' Jannar, 2022, huwa ħa ritratti u eżebixxa 6 ritratti tax-xogħol tad-demolizzjoni li kien għaddej.

Franco Agius fil-kapaċita tiegħu ta' Direttur tas-soċjetà rikorrenti xehed permezz tal-proċedura tal-affidavit, fejn spjega li d-diretturi ta' A&F Developers Limited huma hu, flimkien ma' ommu Josephine Agius u ħutu Consiglia Bugeja u Marisa Cauchi. B'referenza għall-art mertu ta' din il-kawża, huwa spjega li din kienet inxtrat fil-21 ta' Frar, 1991, minn A&F Developers Limited, u li din kienet tagħmel parti żgħira mit-teritorju akbar li kien inxtara, liema teritorju kien bi qbiela a favur l-intimat Grima. Kompla li meta A&F Developers Limited xtrat l-art, huma kienu ngħataw kopja ta' dokument, minn fejn jirriżulta li l-gabilott kien Emanuel Grima, ossija missier Alfred Grima. Spjega li qatt ma kien issemma jew saret xi referenza għal Gialanzè. Huwa tenna li s-soċjetà rikorrenti qatt ma kienet aċċettat qbiela mingħand Alfred Grima, u li wara li nxtrat l-art, A&F Developers Limited għamlet konċessjoni ta' enfitewsi temporanja għal tletin sena b'effett mill-31 ta' Lulju, 1991, a favur ta' missier Franco Agius. Matul dak iż-żmien, missier Franco Agius kien għamel kawża fil-Bord kompetenti kontra Fredu Grima, li però kien tilef, u kien dak iż-żmien li Gialanzè beda jiddepożita l-kera l-Qorti. Żied jgħid li sal-2005, qatt ma kien sar bini fuq l-għalqa għax missieru kien iżurha spiss, u kull ma kien hemm kien bir. Kien għalhekk li ppreżenta ritratti mill-ajru li juru f'liema żmien seta' sar il-bini ta'strutturi, kif ukoll ritratti oħra mill-ajru li juru meta saret id-demolizzjoni tal-istess strutturi. Temm l-affidavit tiegħu billi qal li l-illegalitajiet ta' bini saru u għadhom jidhru xi sinjali.

In kontroeżami nhar it-13 ta' Frar, 2023, ix-xhud xehed li jiftakar lil missieru jmur jittawwal fuq l-għalqa li kien xtara, u li bħala bidwi fuq l-għalqa, dejjem kien isemmi lil Fredu Grima, filwaqt li qatt ma sema' lil missieru jsemmi lil xi ħadd Gialanzè. Kompla li missieru kien ingħata l-ktieb tal-kera mingħand Bondin, li kien juri li bħala gabillott fuq dik l-għalqa, l-ewwel kien hemm Emanuel Grima u wara kien hemm it-tifel Fredu Grima. Franco Agius qal li huma jirrikonoxxu lil Fredu Grima u għalhekk huma qatt ma bagħtu ittri jew tkellmu ma' Gialanzè.

Etienne Scicluna in rappreżentanza tad-Direttorat tal-Qrati Ċivili u Tribunali xehed fit-12 ta' Ottubru, 2022, u ppreżenta l-Bord, għaxar ċedoli ta' depożiti ta' qbiela minn Grezzju Gialanzè ID464351M, a favur ta' A & F Developers Ltd.

Nhar id-29 ta' Marzu, 2022, xehed **Grezzju Gialanzè** fejn spjega li l-art in kwistjoni kienet għand nannuh, u meta ġie nieqes nannuh, missieru talab lis-sid, il-qbiela, u ċioè Giuseppe Bondin, biex jikrihielu, iżda kien talbu biex jiftiehem ma' missier Alfred Grima, b'dan tal-aħħar jaċċetta, però l-qbiela baqgħet issejjaħ lil missier Alfred Grima. Ix-xhud qal li missieru kien iħallas lil missier Alfred Grima, u dan tal-ahhar kien iħallas lis-sid. Spjega li hu baqa' jħallas lil missier Alfred Grima, sakemm kien ġie missier Agius u kien talbu biex jiżgombra għax kien xtara l-art u ma riedx qbiela tagħha. Kompla jgħid li kien f'dan l-istadju li hu beda jiddepożita l-qbiela l-Qorti għas-sehem tiegħu biss. Tenna jgħid li huma qatt ma kellhom irċevuti għax kien hemm ktieb wieħed tal-qbiela li kien fuq Grima, iżda sostna li sid l-art, Giuseppe Bondin, kien jaf bil-ftehim, filwaqt li żied li kemm hu, kif ukoll missieru kienu jafdaw li Grima kien iħallas il-qbiela u qatt ma ċċekjaw xejn. Spjega li l-art li kien jieħu ħsieb hu, kien fiha madwar tomna u ftit u li hu kien bena żewġt ikmamar żgħar għall-ponijiet, iżda kif irċieva n-notifika tal-kawża, kien neħħa kollox. Kompla jgħid li dawk il-kmamar kienu ilhom hemm iktar minn għaxar snin, u kien bniehom bla permess, però kull ma kienu ħitan bi pjanċi fuqhom, bla pedamenti, li kienu jservu biss biex jistkennu ż-żwiemel. Qal li l-art jaħdimha u kull ma kellu biċċa żgħira żdingata, fejn kien hemm iż-żwiemel.

Grezzju Gialanzè xehed ukoll permezz tal-proċedura tal-affidavit, fejn spjega li hu kien jaħdem għalqa ta' madwar tomna u nofs fl-inħawi tat-Tumbrell, limiti tax-Xgħajra, Ħaż-Żabbar, liema għalqa kienet inizjalment tinħadem minn nannuh u sussegwentement missieru, u llum, hu. Xehed li din l-għalqa kienet bi qbiela għand il-familja Grima mingħand sid l-għalqa Bondin, u l-familja tiegħu kienet taħdem l-

għalqa bil-kunsens kemm tal-familja Grima, kif ukoll ta' Bondin. Madanakollu, il-ħlas ta' qbiela kienet titħallas lil Grima, li kien sussegwentament iħallas lis-soċjetà intimata. L-intimat Gialanzè spjega li madwar tletin sena ilu, Toni Agius kien avviċinah, u qallu li hu kien xtara l-għalqa. Kien għalhekk li huwa kien offra li jħallas il-qbiela dirett lilu bħala s-sid il-ġdid, iżda dan kien irrifjuta. Mis-sena 1994, beda jiddepożita l-qbiela l-Qorti. Xehed li hu kien bena żewġt ikmamar biex jerfa' l-għodda, kif ukoll kien irabbi żewġ *ponies*. Grezzju Gialanzè qal li qabel ma' rċieva l-ittri tal-kawża, ħadd qatt ma kien qallu biex ineħħihom u li hu neħħiehom meta rċieva n-notifika tal-kawża.

In kontroeżami nhar is-16 ta' Marzu, 2023, Gialanzè spjega li meta miet missieru, hu kien talab lil Bondin biex jikrielu l-art, u li hu kien iħallas il-qbiela lil Grima bil-*buona grazia* ta' Bondin. Qal li meta kien mar ikellmu Toni Agius, hu kien spjegalu li kien iħallas il-qbiela, iżda Toni Agius qallu li hemm kien xtrah hu u kien talbu biex jiżgombra. Spjega li sussegwentament, la Toni Agius u lanqas Grima ma aċċettaw l-qbiela tiegħu, u kien għalhekk li beda jiddepożitha l-Qorti. Xehed li Grima ma baqax jaħdem l-għalqa u għalhekk ma baqax jaċċetta lanqas il-qbiela mingħandu. Kompla jgħid li meta hu kien qal lil Toni Agius li jħallas il-qbiela lil Bondin, Toni Agius qallu li hu kien is-sid il-ġdid u ma riedx qbiela, iżda riedu jiżgombra. B'referenża għall-istrutturi bla permess, xehed li kull ma kien hemm kienu postijiet żgħar għall-*pony*. Spjega li dawn l-istrutturi tneħħew u qal ukoll li Toni Agius ġieli kien imur sa ħdejh l-għalqa għax kien dilettant taż-żwiemel, u kien jgħidlu biex idaħħal żiemel tat-trott. Qal li hu kien jitkellem ħafna ma Toni Agius avolja ma kienx jaċċetta l-kera, u b'dan tal-aħħar jgħidlu li hu l-għalqa jrid mhux il-flus.

Damian Vella, in rappreżentanza tal-Aġenzija għall-Pagamenti Agrikoli u Rurali xehed nhar it-13 ta' Frar, 2023, fejn ikkonferma li l-għalqa bin-numru XJR0587100230 kienet reġistrata mis-Sur Grezzju Gialanzè ID 464351M fil-15 ta' Jannar, 2003, u ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni fuq din l-għalqa. Damian Vella qal li huma bħala dipartiment joqgħodu fuq id-dikjarazzjoni tal-bidwi u ma jitolbux prova ta' proprjetà.

Ikkunsidra:

<u>Ir-Rapport tal-Membri Tekniċi</u>

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

KOSTATAZZJONIJIET WAQT L-ACCESS

4. L-entratura ghas-sit tinsab f'koordinati projected WGS84 ta' X:459197 u Y:3970972.

5. Ir-raba' fl-inhawi tat-Tumbrell, fil-limiti tax-Xghajra, Haz-Zabbar, u ta' kejl superficjali ta' madwar tomna, erba' sighan u reba' kejliet (1T.4S.4K) ekwivalenti ghal ca. elf disa' mija u hamsin metri kwadri (1 950m.k.) ghandu d-dhul ta' ca. zewg metri (2m) minn fuq sqaq dejjaq bl-isem Sqaq ta' Dungur. Mill-isqaq ir-raba' hi accessibbli minn rampa tal-konkos stante illi l-livell tal-hamrija jinsab ca. metru u nofs 'l isfel mil-livell tal-isqaq.

6. Ir-raba' ghandu dhul iehor wiesa' ca. tliet metri fuq in-naha ta' wara tar-raba', li jaghti ghal fuq terzi u li skont l-intimat jintuza biex jidhol bit-tractor u possibilment vetturi kbar. Din il-fetha fil-hajt tas-sejjieh prezentament tinsab maghluqa permezz tal-istess hajt tas-sejjiegh liema gheluq jidher li sar ricentement.

7. Ir-raba' jikkonsisti f'hames bicciet hekk kif qed jigu mmarkati fuq ir-ritratt mill-ajru:

a. Fl-ewwel ghalqa 'A' jidher li kien hemm xi bini li izda tnehha ricentement u issa l-wicc huwa terrapien u hamrija mwittija ricentement. Mal-hajt fuq in-naha tat-Tramuntana kien hemm zewg sigar tar-rummien ta' iktar minn ghaxar snin u sigra tal-eucalyptus imqaccta ftit gimghat ilu. Kien hemm ukoll guva li kien fiha xi gamiem u sturnell.

Kif juru r-ritratti annessi ma' dan ir-rapport waqt l-access ma gew ikkonstatati ebda strutturi illi ssir referenza ghalihom fir-rikors promotur. Skont ma sostnew l-intimati waqt l-access, hawnhekk kien hawn xi strutturi illi nehhewhom huma ricentement. Kien ghad baqa' biss hajt tal-kantun uzat gholi ca. sitt filati illi ttella' matul il-konfini li jaghti ghal mal-isqaq.

Skont l-intimati dawn l-ambjenti kienu jservu ta' mhazen ghall-ghodda agrikoli kif ukoll bhala stalel ghal zewg zwiemel, li issa tnehhew. Kwindi strutturi ezistenti fuq il-post ma kienu kkonstatati xejn waqt l-access u allura l-esponenti

mhumiex f'pozizzjoni illi jirrelataw dwar jekk sarux xi alterazzjonijiet strutturali fuq l-istess bini.

Fir-rigward ta' dak mitlub fl-inkarigu ossija jekk jistax jigi determinat meta saru dawn l-istrutturi, l-esponenti rreferew ghar-r-itratti mill-ajru tal-Awtorita' tal-Ippjanar u jirrizulta illi jidhru strutturi msaqqfa fir-ritratti datati 2018 u 2016 izda ma jidhrux fir-ritratt tal-2012 (ara ritratti li jsegwu). Ghaldaqstant jista' jigi konkluz illi tali strutturi mhumiex strutturi antiki ghax jirrizulta illi ttellghu f'xi zmien bejn l-2012 u l-2016 u tnehhew f'xi zmien bejn l-2018 u l-2022.

L-esponenti ghamlu wkoll ricerka sabiex ikun jista' jigi stabbilit jekk l-istrutturi kinux koperti bil-permessi necessarji. F'dan ir-rigward l-esponenti marru lura sas-sena 2010 f'termini ta' permessi mahruga jew anke applikazzjonijiet sottomessi u ma jirrizulta li kien hemm xejn. Sar ukoll ezercizzzju fejn l-esponenti kif mitluba jaghmlu hadu konjizzjoni lura sas-sena 1969 biex jigi stabbilit jekk fuq l-istess parti tas-sit qatt kienx hemm xi permessi ta' xi strutturi ohra u anke hawn irrizulta illi qatt ma kien hemm permess/i ghal strutturi fuq is-sit de quo.

b. It-tieni ghalqa 'B' kienet ukoll inwittija ricentement bit-terrapien u hamrija li taghti indikazzjoni li ma kinitx tinhadem. Fil-genb kien hemm BBQ, mejda u xi siggijiet li tindika li din l-ghalqa kienet tintuza ghal skop ta' rikreazzjoni.

Fir-ritratti mill-ajru jidher illi din il-parti kienet precedentement tintuza bhala paddock ghal zewgt izwiemel, kif anke ntqal mill-intimati waqt l-access. Ir-ritratti mill-ajru juru wkoll illi l-hajt li jifred il-parti mmarkata B mill-parti C (ref. Ritratt surreferit) jidher illi inbena f'xi zmien bejn l-2012 u l-2016.

c. Fit-tielet ghalqa 'C' kien hemm diversi prodotti agrikoli: basal ghaz-zerriegha mal-hajt u harga tewm, Mal-hajt l-iehor kien hemm sigar imhawlin dawk l-ahhar sentejn: 2 lumi, 6 tin, 2 zebbug u 3 rummien. Fin-nofs tal-ghalqa l-hamrija kienet mahruta ricentement u tidher li kienet maqrusa sew b'hafna tub li tindika li probabbilment kienet tintuza bhala passagg jew trejqa. Fin-naha ta' fuq hemm bi zghir li jimtela mix-xebgha tal-art.

d. Ir-raba għalqa 'D' kienet kollha maħduma u mizrugħa ful, basal, karfus u basal taz-zerriegħa mal-ħajt.

e. il-ħames għalqa 'E' li fiha l-access magħluq għal fuq terzi kien fiha fil-ġnub ħarġa ful, basal u ftit bajtar tax-xewk. Fin-nofs bi dritt l-access magħluq, il-ħamrija kienet maħruta riċentement u mhux mizrugħ u tidher ukoll li kienet maqrusa. Fil-ġnub kienu jidhru pajpijiet hoxnin li jintuzaw għat-tisqija.

8. *Waqt l-access ġie kkonstatat illi fis-sqaq li jagħti għar-raba', ħdejn id-dħul tar-raba', hemm kanali formanti parti minn sieqja fuq il-ħitan li jġorru l-ilma tat-tisfija tad-drenaġġ ta' Sant'Antnin, Marsaskala. Ġie nnutat ukoll li hemm sluice gate u pajp ohxon ħiereġ minn waħda mill-kaxxi tal-ilma tal-kanali, liema pajp jagħti għal ġol-għalqa tal-intimat. B'hekk dan ir-raba' jista jissaqqa b'dan l-illma. Fir-raba', għajr il-pajpijiet hoxnin, ma kienx jidher li hemm xi sistemi ta' tisqija bħal drip jew sprinklers u l-prodotti mizrugħa kienu kollha tal-bagħli li normalment ma jissaqqewx.*

9. *Il-ħitan tas-sejjieħ kienu fi stat tajjeb. Ma' xi ħitan tal-għelieqi kien hemm ħaxix selvaġġ kbir.*

KONKLUZJONIJIET

A bazi tal-konstatazzjonijiet magħmula waqt l-access kif ukoll tar-riċerka li saret fuq permessi, l-esponenti jagħmlu s-segwenti konkluzjonijiet:

a. *Ir-raba' primarjament jintuza għat-tkabbir ta' prodotti agrikolu bħal ful, basal, twem u kien hemm ukoll diversi siġar tal-frott imħawlin fl-aħħar sentejn.*

b. *Jidher li kien hemm xi bini li twaqqa' riċentement u wara l-għalqa ġiet maħruta. L-istrutturi li kien hemm mhumiex strutturi antiki u jirrizulta li ttellgħu f'xi zmien bejn l-2012 u l-2016 u tneħħew f'xi zmien bejn l-2018 u l-2022.*

c. *Jidher li r-raba' seta' kien jintuza għal rikreazzjoni bil-prezenza tal-BBQ area.*

d. *Il-ħitan tas-sejjieħ kienu kollha fi stat tajjeb.*

e. *In-naha tan-nofs tar-raba' bi dritt l-access ta' wara li issa jinsab maghluq, ir-raba' kien mahrut ricentement u l-fatt li l-hamrija kienet maqrusa jaghti indikazzjoni li din il-parti tar-raba' kienet tintuza bhala access permanenti min-naha ta' wara.*

In eskussjoni, il-Membri Teknići spjegaw li r-raba' li kien jintuża għal rikreazzjoni għandu kejl ta' ċirka 108 metri kwadru, li huwa ekwivalenti għal ċirka 5.5% tal-kejl intier tar-raba'. Intqal ukoll li l-*paddock* fit-tieni għalqa 'B', sar f' xi żmien bejn l-2012 u l-2016.

Ikkunsidra:

Dan il-Bord iqies li fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni mressqa minn Gialanzè, in kwantu talba li tinġieb il-prova tat-titolu tas-soċjetà rikorrenti, tressqu biżżejjed provi dwar tali titlu. In oltre, anke l-istess Gialanzè kien iddepożita l-qbiela permezz taċ-ċedoli apożiti fir-Reġistru tal-Qrati ta' Ġustizzja, a favur l-istess soċjetà rikorrenti, bil-konsegwenza li huwa stess kien konsapevoli li s-soċjetà rikorrenti kienet in fatti, is-sid tal-ambjenti mertu ta' din il-kawża.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' din il-proċedura, ir-rikorrenti qed jitlob r-ripreża tal-għalqa għas-segwenti raġunijiet:

1. L-intimat Grima naqas abitwalment milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja, billi eżegwixxa alterazzjonjiet strutturali jew ippermetta li jiġu eżegwiti alterazzjonijiet strutturali fir-raba' mikrija lilu, mingħajr il-permess tar-rikorrenti u liema alterazzjonijiet saru bi ksur tal-liġi

2. L-intimat Grima ċeda l-lokazzjoni jew issulloka l-għalqa lill-intimat Gialanzè.

Ikkunsidra:

Illi s-soċjetà rikorrenti sostniet li l-intimat Grima ċeda l-lokazzjoni jew issulloka l-għalqa lill-intimat Gialanzè, mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti.

Il-Bord jagħmel referenza għall-proċeduri quddiem dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fl-ismijiet, **Anthony Agius vs Freddie Grima**, Rikors Numru 18B/1992, permezz ta' liema Anthony Agius kien premetta u talab is-segwenti:

> *Illi l-esponenti jipposjedi bica raba' denominata tat-Trimbrel, kif ukoll Taz-Zebbug, limiti tax-Xaghjra, Zabbar li hija mqabbla lill-intimat versu l-qbiela annwali ta' hames liri Maltin u erbghin centesmu (Lm5.40,0) li tithallas kull hmistax ta' Awwissu b'lura;*
>
> *Illi l-intimat mnighajr ma' talab il-kunsens tal-esponent issuloka u/jew itrasferixxa din il-qbiela jew parti minnha lil terzi u dan bi ksur tal-artikolu 4(2)(c) tal-Att XVI tal-1967 li jirregola l-kirjiet agrikoli;*
>
> *Illi l-intimat gie inutilment interpellat sabiex jizgombra mill-imsemmmija ghalqa ossija raba';*
>
> *Ghaldaqstant l-esponenti qieghed bil-qima jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premesi jiehu lura l-ghalqa fuq deskritta okkorrendo billi tordna l-izgumbrament tal-intimat prevja kull dikjarazzjoni tal-likwidazzjoni tal-kumpens li talvolta tista tkun dovuta lill-intimat skond il-ligi.*

Illi permezz ta' sentenza moghtija nhar 31 ta' Lulju, 1997, il-Bord iddeċieda s-segwenti:

> *"Sabiex tirnexxi talba taht il-provvedimenti tal-Artikolu 4(2)(c) tal-Kap 199 ir-rikorrent huwa tenut li jipprova l-ezistenza ta' sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja minghajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna ohra li ma tkunx xi kerrej iehor tal-istess raba jew membru tal-familja.*
>
> *Izda l-unika allegazzjoni li ghamel ir-rikorrenti kienet li kien innota xi persuna ohra oltre l-intimat li kienet qed tahdem parti mir-raba mikri. Ir-rikorrent ma*

wasalx ghall-prova li ma kienx hemm kunsens tas-sid ghall-allegat trasferiment, billi matul ir-rikors baqa incert min kien is-sid precedenti nonostante li esibixxa il-kuntratt tal-akkwist tieghu. Lanqas ma set jindika il-persuna a favur ta' min saret l-allegata sullokazzjoni jew trasferiment.

Ghalhekk ir-rikorrenti ma waslax ghall-prova rikjesta mill-ligi relativament ghal talbiet ibbazati fuq l-imsemmi Artikolu 4(2)(c) tal-Kap 199 u l-Bord jichad it-talba tieghu

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

Illi sar appell minn tali deċiżjoni, u permezz ta' sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri), nhar is-7 ta' Mejju, 1998, il-Qorti tal-Appell iddeċiediet hekk:

"... Minn naha ta' l-intimat hemm provi illi ma kienx hemm xejn irregolari u li l-posizzjoni kienet dik kif kienet ilha ghal zmien twil u li kollox sar bil-kunsens tas-sidien precdenti. Ma hemm assolutament xejn iktar fil-process li jista' jghati nformazzjoni li dan ma setax kien hekk jew li c-cirkostanzi kienu differenti. Imbaghad hemm nuqqas ta' provi accettabbli dwar x'relazzjoni jista' jkun hemm bejn l-intimat Grima u l-hekk imsejjah Gialanze li effettivament anqas biss gie prodott jixhed. Meta wiehed jikkonsidra illi mix-xhieda ta' Joseph Gambrin, is-sid precedenti, jirrizulta illi sa mill-1972 jew 1973 kien hemm haddiehor qieghed jahdem l-ghalqa in kwistjoni u anqas biss dettalji ta' min jista' jkun hlief li forsi jismu Cikku ma nghataw, jemergi car d-diffikulta li nholtqot bhala rizultat ta' dawn il-mankanzi ta' provi.

F'dawn ic-cirkostanzi ghalhekk din il-Qorti ma ghandhiex alternattiva hlief li tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata bl-ispejjez ta' din l-istanza a kariku ta' l-appellanti."

Dan il-Bord fela l-provi li kienu ġew prodotti f'din il-proċedura appena ċitata. Eżamina wkoll il-provi prodotti f'din il-proċedura. Qies li nonostante li l-oneru tal-prova li allegatament seħħet sullokazzjoni jew ċessjoni huwa fuq ir-rikorrenti, tali prova ma nġabitx. Għal kuntrarju, irriżulta mix-xhieda mogħtija minn Alfred Grima, li kien sar ftehim bejn Giuseppe Bondin, Emmanuel Grima u Salvu Grech, fejn Bondin

ta tomna raba' li kellha tonqos minn dik ta' Emmanuel Grima, lil Salvu Grech. In vista ta' dan il-ftehim, il-qbiela ta' Grima kienet tnaqqset b'hames xelini, li bdew jitħallsu minn Salvu Grech lil Grima, biex dan bħala l-gabillot jgħaddi dik il-qbiela, flimkien mal-qbiela dovuta minnu, lil Giuseppe Bondin.

Mill-provi jidher li dan kollu ġie kkonfermat minn entrambi l-intimati. Li seħħ kien għalhekk, li saret ċessjoni ta' tomna raba' a favur ta' Salvu Grech, bl-approvazzjoni tas-sid Giuseppe Bondin. In vista ta' tali ċessjoni, Alfred Grima u Emmanuel Grima ma reġgħu marru qatt f'dik it-tomna, peress li dik ġiet f'idejn Salvu Grech. Din il-verżjoni tikkombaċa mal-verżjoni li ġiet mogħtija fil-proċeduri bin-numru 18B/1992, fil-proċeduri, Anthony Aguis vs Freddie Grima.

Bil-provi li għandu quddiemu dan il-Bord, ma tressqux provi mir-rikorrenti, li saret sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera. Għalhekk din it-talba abbażi ta' din il-kawżali, mhijiex ser tiġi akkolta.

Ikkunsidra:

Is-soċjeta' rikorrenti talbet ukoll ir-ripreża ta' dawn l-ambjenti għax allegatament, l-intimati għamlu xogħol ta' kostruzzjoni, konsistenti f'kamra, mingħajr il-permess tas-soċjetà rikorrenti, u mingħajr permessi tal-Awtoritajiet kompetenti.

Il-Bord jibda billi jagħmel referenza għall-Artikolu 4 (2) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi għal dawk l-istanzi fejn il-Bord jista' jilqa' talba għar-ripreża magħmula minn sid ir-raba', u li fuqu qegħdin jibbażaw ir-rikors tagħhom, liema Artikolu jipprovdi s-segwenti:

> *4 (2) 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 mogħtija minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fl-20 ta' Gunju, 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 tal-hamrija 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."

Premessi dawn il-prinċipji, jingħad qabel xejn, illi l-kuntratt ta' kiri ta' fond rustiku, tneħħi ċerti tipi partikulari fejn ikun hemm arranġamenti assoċjati, bħal per eżempju l-koltivazzjoni tar-raba' flimkien mat-trobbija ta' bhejjem, di regola għandu bħala oġġett il-godiment ta' ħaġa produttiva, u għalhekk l-affitt ta' raba' jista' jiġi definit bħala l-lokazzjoni ta' art għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli versu l-korrispettiv ta' qbiela. Minn dan jemerġi l-obbligu fil-gabillott kerrej li jikkoltiva r-raba' u li jagħmel użu minnha qua bonus paterfamilias, u skont id-destinazzjoni tagħha. L-obbligu hu dak allura, li l-kerrej jikkonduċi ġestjoni produttiva u jeżerċita attività agrarja.

Irriżulta li kienet ġiet mibnija struttura fuq ir-raba'. Ma rriżultax li kienu ġew ottjenuti xi permessi ta' żvilupp. Irriżulta li din l-istruttura kienet waħda temporanja u dana stante li lanqas pedamenti jew isqfa permanenti ma kellha. In oltre, din tneħħiet f'xi żmien waqt is-smigħ ta' din il-kawża.

Dan il-Bord iqis li nonostante li saret tali struttura, l-użu ta' dawn l-ambjenti baqa' primarjament u prinċipalment, dak għal skopijiet agrikoli. Kif anke rriżulta mir-rapport tal-Membri Tekniċi, kienet biss estensjoni ta' art żgħira ħafna meta kkomparata mal-intier tal-art, li kien hemm fuqha tali struttura jew li kienet qed tintuża għal skop mhux agrikolu. In fatti, il-Membri Tekniċi għamluha ċara li r-raba' primarjament jintuża għat-tkabbir ta' prodotti agrikolu, u li l-ħitan tas-sejjieħ kienu kollha miżmuma fi stat tajjeb. L-istess membri tekniċi kkonfermaw li kien hemm xi bini li twaqqa' riċentement u wara l-għalqa ġiet maħruta. Dan il-Bord ħa in konsiderazzjoni l-fatt, li skont il-Membri Tekniċi, il-parti tar-raba' li kien jintuża għal rikreazzjoni għandu kejl ta' ċirka 108 metri kwadru, li huwa ekwivalenti għal ċirka 5.5% tal-kejl intier tar-raba'.

Il-Bord iqis li fejn allegatament kien jintuża għal rikreazzjoni, hija parti minima meta kkomporata mal-art kollha mqabbla. Il-bqija hija kollha art li qed tintuża għal skopijiet agrikoli. In oltre, l-iżvilupp kien wieħed temporanju, tant li tneħħa u l-art reġgħet inħartet. Per konsegwenza, fil-każ odjern, dan il-Bord jasal għal konklużżjoni li l-bini li sar, u li effettivament tneħħa, ma kienx estensiv u ma kienx ta' tali entità u gravità li titrasforma n-natura u d-destinazzjoni tar-raba'.

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

Deċide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq esposti, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża, billi jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, filwaqt li jilqa' t-tieni eċċezzjoni ta' Alfred Grima, kif ukoll jilqa' t-tieni, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat Grezzju Gialanzè, bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti.

Maġistrat Dr. Simone Grech	Janet Calleja
Chairman	Deputat Reġistratur