BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA'
CHAIRPERSON MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH B.A., LL.D.

Rikors Nru: 3/2019SG

Carmelo Cachia (ID 423334M)

vs

Anthony Cutajar
u
John Cutajar, kjamat fil-kawża b'digriet tas-26 ta' Frar, 2020

Illum, 11 ta' Novembru, 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur mressaq fl-10 ta' Mejju, 2019, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

"1. Illi l-esponent jikri lill-intimat ir-raba maghruf bhala 'Tal-Lusu', sive taz-Zelliqat, jew Zellikat, jew Tal-Mahznier li jinsab fuq Wied Hoxt, fil-limiti taz-Zurrieq, u dan versu l-qbiela annwali ta' hdax-il Ewro u hamsa u sittin centezmu (€11.65c) pagabbli kull hmistax (15) t'Awwissu b'lura, bl-ahhar skadenza kellha tithallas nhar il-15 ta' Awwissu 2018.

2. Illi r-raba' msemmi thalla ma jinhadimx ghal iktar minn tnax-il xahar konsekuttivi, u dan bi ksur ta' l-Artikolu 4 (2) (d) tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi l-intimat naqas li jwettaq l-obbligu tieghu li jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba' u naqas ukoll li jhares xi kundizjoni jew ohra tal-kirja u dan bi ksur ta' l-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi ghal din ir-raguni l-esponent jixtieq ghalhekk jirriprendi l-pussess tar-raba in kwestjoni.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob umilment lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess tar-raba maghruf bhala 'Tal-

Lusu' sive taz-Zelliqat, jew Zellikat, jew Tal-Mahznier, li jinsab fuq Wied Hoxt, fil-limiti taz-Zurrieq, u jipprefiggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament ta' l-istess intimat mill-imsemmi raba.

Bl-ispejjez u bl-intimat ingunt minn issa ghas-subizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimat Anthony Cutajar tal-25 ta' Lulju, 2019, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Illi huwa ma jikrix ir-raba msemmi fir-rikors promotur (i.e. Tal-Lusu) bil-kera imsemmija ta' €7 fis-sena li jithallas kull sena b'lura fil-15 ta' Awissu, bl-ahhar skandeza kellha tithallas nhar il-15 ta' Awissu 2018 u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju billi huwa mhux il-legittimu kontradittur.

L-esponenti huwa konsapevoli li membru tal-familja tieghu jikri minghand ir-rikorrenti, izda skond ma huwa infurmat, kemm ir-raba hija differenti minn dik imsemmija fir-rikors, bi qbiela differenti minn dik imsemmija fir-rikors u li tithallas annwalment bil-quddiem (u mhux b'lura) u li l-qbiela tal-2018 tinsab imhallsa."

Ra r-risposta tal-kjamat fil-kawża John Cutajar, ippreżentata fis-26 ta' Mejju, 2020, fejn ġie eċċepit:

"1. Illi l-esponenti mhux il-legittimu kontradittur f'din il-kawza billi huwa ma jikrix r-raba imsemmi fir-rikors promotur (i.e. Tal-Lussu) u/jew bil-kera ta' €7 fis-sena kif indikat fir-rikors promotur u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Minghajr pregudizzju ghall-premess, illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda billi huwa osserva il-kundizzjonijiet kollha tal-kirja partikolarment:

(a) Billli -raba li huwa attwalment jikri minghand ir-rikorrenti inhadem regolarment; u

(b) Billi zamm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba."

Ra li nhar l-4 ta' Novembru, 2020, ir-rikorrenti ċeda l-kawża limitatament fil-konfront ta' Anthony Cutajar;

Ra t-traskrizzjonijiet tax-xhieda mismugħa u l-affidavits tal-istess;

Ra d-dokumenti eżebiti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tiegħu;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra l-atti kollha ta' din il-kawża.

Ikkunsidra:

Provi Prodotti

Catherine Bugeja, u ċioè bint ir-rikorrent Carmelo Cachia, xehdet permezz tal-proċedura tal-affidavit, fejn iddikjarat illi missierha kien wiret r-raba mertu ta' din il-kawża mingħand Savlatore Farrugia, u ċioè z-ziju t'omm missierha. Spejgat li Salvatore kien akkwista l-istess l-art indikata bħala 'Tal-Mahznier' jew 'Taż-Żellikat/Żelliqat' permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said, datat 28 ta' Lulju, 1948, liema art ġiet indikata bħala x-Xagħra ta' Lusu, li tinsab fuq Wied Ħoxt, fil-limiti taż-Żurrieq, fit-testment.

Ix-xhud ippreżentat pjanta li turi l-art mikrija lil John sive Johnny Cutajar u kompliet tgħid li kien hemm trattattivi biex din l-art tinxtara. Spjegat li kien mar għandhom l-intimat Anthony Cutajar, ħu John Cutajar, li kien tahom pjanta bl-għalqa immarkara minnu stess. Spjegat li ż-żewġ pjanti juru l-istess art, bid-differenza biss illi f'dik li mmarka Anthony Cutajar, hemm art ikbar immarkata u mdawra bl-aħmar. Il-kawża qiegħda issir fuq it-territorju miksi

bil-kaxxi oranġjo. Qalet li missierha ma jikri l-ebda art oħra lil Anthony Cutajar jew John Cutajar minbarra dik indikata u l-ammont tal-qbiela huwa €11.65 fis-sena.

John Cutajar xehed in subizzjoni nhar l-4 ta' Novembru, 2020, fejn spjega li huwa jikri biċċa art waħda biss, li tikkonsisti fi erba' (4) biċċiet ħamrija u biċċa xagħri. Spjegat li hu jħallas ftit inqas minn €12, ossija €11.53, bħala kirja fis-sena pagabbli kull Santa Marija, filwaqt li kkonferma li l-art li hija mqabbla għandu, hija dik li tidher fuq il-pjanta murija lilu u mmarkata minnu stess.

Nhar l-1 ta' Ġunju, 2022, John Cutajar kompla jixhed, fejn ġie muri pjanta fejn kien hemm biċċa art iċċirkondata bid-*dots* u kkonferma li dik hija l-art li jikru mingħand ir-rikorrenti Cachia. Qal illi n-naħal kienu ilhom hemm għal madwar ħdax u tnax-il sena, filwaqt li din l-art kienet ilha għandhom għal madwar ħamsa u tletin sena. Kompla jgħid li l-art kienet f'idejn missieru, u għaddhiet għandu għax hu kien l-iktar iqatta' ħin ma' missieru, u hu kien l-ikbar mis-subien, tant li llum il-qbiela qiegħda f'ismu biss.

In kontroeżami, huwa qal li n-naħal qegħdin fuq in-naħa fejn hemm ix-xagħri u mhux fuq il-parti fejn hemm il-ħamrija tinħadem.

Nhar l-14 ta' Ġunju, 2023, l-intimat John Cutajar ġie muri 3 ritratti minn fuq il-media soċjali Facebook, li juru riklamar ta' għasel fuq il-paġna ta' Facebook ta' Anthony Cutajar. Hu xehed li dak l-għasel isir minnu u minn ħuh Anthony, fir-raba' mertu ta' din il-kawża.

Kompla jixhed nhar il-11 ta' Ottubru, 2023, fejn spjega li huma dejjem ħadmu l-għalqa, u li dawn l-aħħar erba' jew ħames snin, żergħu l-qamħ biex isaffuha mill-ħaxix ħażin. Kompla jgħid li l-ħitan jinsabu fi stat tajjeb u li fejn irabbu n-naħal, hemm il-blat. Huwa xehed li l-art kienet ilha għandhom xi erbgħin (40) sena, u li dejjem kien hemm ix-xagħri, b'dana li fejn hemm il-ħamrija, dejjem inħadmet.

In kontro eżami, huwa qal li l-qamħ jużawh għall-bhejjem, li jinżera' bejn l-aħħar ta' Ottubru u l-ewwel ħmistax ta' Novembru, u jinqata' għal April. Qal li l-użu prinċipali tax-xagħri huwa, għat-tkabbir tan-naħal, u fejn hemm il-ħamrija, jinżera skont l-istaġun. Spjega li dawn l-aħħar ħames snin żergħu l-qamħ biex jeqirdu l-ħaxix ħażin. Kompla jgħid li huwa kien ħa l-kunsens ta' Carmelo Cachia biex ikabbar in-naħal, madwar ħmistax-il sena qabel.

Nhar l-4 ta' Diċembru, 2023, kompla jixhed, fejn spjega li fl-aħħar ħames (5) snin, huwa żera' qamħ biss sabiex inaddaf mill-ħaxix ħażin. Qal li l-qamħ jagħtih lir-raġel ta' bintu, Christopher Farrugia. Kompla jgħid li n-naħal huma tiegħu u ta' ħuh.

Nhar l-4 ta' Novembru, 2020, xehed **Anthony Cutajar** in subizzjoni, fejn muri l-istess pjanta, qal li l-art li qiegħda bi qbiela, tidher fl-istess pjanta, liema pjanta huwa għaddieha lis-sidien madwar sena u nofs qabel, għaliex is-sid riedet tbiegħha.

Anthony Cutajar kompla jixhed nhar l-1 ta' Ġunju, 2022, fejn ġie muri pjanta, fejn kien hemm biċċa art iċċirkondata bid-*dots,* u kkonferma li dik hija l-art bil-qbiela li kienet ta' missieru, u għaddiet għand ħuh John Cutajar. Qal li dik hija l-unika art bi qbiela mingħand ir-rikorrenti Cachia. Huwa kkonferma li hemm in-naħal fuq il-blat jew art xagħri, u li ilhom hemm mawdar tnax-il sena. Mistoqsi kemm hemm kaxxi tan-naħal, huwa spejga li hemm madwar tmienja u għoxrin (28) kaxxa tan-naħal, filwaqt li kompla jispjega li ġieli mar iħallas il-qbiela hu, fl-ammont ta' madwar ħmistax-il Ewro għall-art kollha.

In kontroeżami huwa spjega, li n-naħal jikkomprendu ħafna xogħol u tbajtija. Qal li trid tara li l-kaxxi jkunu maqtugħa mill-art, bin-naħal dieħel u ħiereġ, u kif ukoll il-kaxxi jridu jitpoġġew f'pożizzjonijiet li jħarsu lejn ix-xemx, jew f'pożizzjonijiet fejn ma tantx jitla' l-ħaxix. In-naħal qiegħed imferrex f'ħafna postijiet, iżda l-maġġoranża qiegħed fuq il-blat jew art xagħri. Huwa sostna li m'hemmx ħafna ħamrija, għaliex kullimkien kien xagħri, iżda missieru kien żied xi ħamrija.

In rieżami, huwa spjega li hemm madwar 28 kaxxa, għalkemm mhux kollha huma mimlijin bin-naħal.

Nhar it-12 ta' Ottubru, 2022, **Adrian Bugeja Douglas** fil-kapaċità tiegħu ta' Uffiċjal fl-Università fil-Laboratorji, xehed li ilu jagħmel xogħol fl-agrikoltura għal dawn l-aħħar għoxrin (20) sena, u ilu jagħmel studju tal-għasel u n-naħal Malti, għal dawn l-aħħar tmien (8) snin. Huwa qal li l-apikultura huwa settur ieħor fl-agrikolutra. Qal li għalkemm in-naħal jiġi mrobbi biex nieħdu l-għasel, l-iskop primarju tal-apikultura hija d-dakra, u jekk inneħħu n-naħal, ħafna mill-prodotti ma jiddakrux u ma nistgħux niekluhom. Xehed li n-naħal huma importanti għall-maġġoranża tal-frott li nieklu, bħal per eżempju tadam u qarabali.

Il-Perit Robert Ellul Sciberras xehed nhar it-13 ta' Frar, 2023, fejn spjega li l-art ma kinitx użata bħala art agrikola. Sostna li fil-fatt kienet kollha ħaxix ħażin, kif ukoll kien hemm xagħri, b'parti minnha tintuża bħala mansab, u parti oħra fejn kien hemm in-naħal. Spjega wkoll li kien hemm ħafna ħitan li ma kinux miżmuma sew. Kompla li huwa kien mar fuq il-post fis-16 ta' Marzu, 2019. Muri ritratti meħuda mill-Membri Tekniċi tal-Bord, qal illi jidher li l-istat li rah fl-2019, u l-istat li jidher mir-ritratt, baqa' l-istess.

Fir-rapport tiegħu a folio 134 tal-proċess, il-Perit Ellul Sciberras ikkostata s-segwenti:

> *"It is evident that the current land is not being used for agricultural purposes infact one can note that the whole area is unattended land with overgrown vegetation. Rubble walls around and inside the property are in a neglected state and it was also noted that some additional stones were placed on top of existing walls – not in a traditional manner (loose, unhewn random rubble stones). One should note that this area is an ecological sensitive area and all Existing random rubble walls shall be retained and maintained in accordance with the Rubble Walls and Rural Structures (Conservation and Maintenance) Regulations (Legal Notice 160/97 as amended by Legal Notice 169/04).*

It was also noted that part of the site is being used for trapping and an illegal trapping room built in rubble stones can be seen in the attached photos (photos 7,8,11,12).

Another part of the site is being used to host beehives (photos 9 and 10). The undersigned could not verify whether permits exist for this use with the relevant authorities."

Giovanna Inguanez xehdet nhar it-3 ta' April, 2023, fejn spejgat li r-rikorrenti huwa r-raġel ta' oħtha, filwaqt li kompliet tgħid li hija kienet *nurse* u kienet taħdem fir-raba' fil-limiti taż-Żurrieq. Murija xi ritratti a folio 93 et sequitur tal-proċess, qalet li hija bdiet tara ħaxix ħażin u żiedet li m'hemmx sinjal ta' silel. In kontroeżami hija insistiet, li dak li rat kien ħaxix ħażin.

Ikkunsidra:

Rapport tal-Membri Tekniċi

Il-Membri Tekniċi ta' dan il-Bord waslu għas-segwenti konklużżjonijiet:

L-uzu principali tas-sit odjern huwa ghat-trobbija tan-nahal fuq ix-xaghri u parti zghira ta' ca. Tomna u siegh hamrija tintuza ghat-thabbir tal-qamh.

Il-bicca l-kbira tar-raba' huwa xaghri fi stat naturali.

Il-hitan tas-sejjieh ghandhom gholi ta' ca. metru (1.0m) u jinsabu fi stat tajjeb.

U dan wara li għamlu s-segwenti konsiderazzjonijiet:

6. Il-parti l-kbira tar-raba' jikkonsisti minn xaghri bil-blat fil-wicc u ftit hamrija. Mal-konfini fuq it-tramuntana tar-raba' hemm diversi sigar tal-harrub. Hemm tliet ghelieqi zghar li jinzzerghu qamh li komplressivament ghandhom kobor ta' ca. tomna u siegh. Il-kumplament jikkonsisti minn

xaghri jew huwa mitluq u jitla haxix selvagg skont in-natura. L-uzu principali tal-lokazzjoni huwa ghat-trobbija tan-nahal b'xi 40 kaxxa tan-nahal imxerrdin mar-raba' kollu fuq il-blat.

7. Gie kkonstatat illi kien hemm tliet imnasab fuq ir-raba' suggett ghar-rikors izda jidher li ma ghadhomx jintuzaw. Ir-raba' ghandu wkoll dritt ta' access ta' terzi ghal fuq raba' iehor li ghandu kancell jiftah fuq ir-raba' suggett ghar-rikors.

8. Il-hitan tas-sejjieh ghandhom gholi ta' ca. metru (1.0m) u jinsabu fi stat tajjeb.

Ikkunsidra:

Dan il-Bord sejjer, fl-ewwel lok, jissottolinja li fl-ewwel eċċezzjoni tal-kjamat fil-kawża, ġie eċċepit li huwa ma huwiex il-leġittimu kontradittur fil-kawża odjerna, stante li:

1. Ma jikrix r-raba' imsemmija fir-rikors promutur, ossija Tal-Lussu; u
2. Ma jħallas kera ta' Eur 7 fis-sena, kif indikat fir-rikors promutur.

Jirriżulta li matul is-smigħ ta' din il-kawża, ir-rikorrenti talbu korrezzjonijiet, kemm fl-isem tar-raba' lokata, u kif ukoll fl-ammont ta' qbiela li kien qed jiġi mħallas. In vista ta' dawn il-korrezzjonijiet, ġiet irtirata din l-ewwel eċċezzjoni fis-seduta tal-4 ta' Novembru, 2020, u per konsegwenza, il-Bord sejjer għalhekk, issa jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

Ikkunsidra:

Il-kawża hija msejsa fuq l-Artikolu 4(2) (d) u (f) tal-Kap.199, li jistipolaw li:

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

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

…

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 lobbligu 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'.

Issa dwar l-Artikolu 4(2)(d) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, intqal mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, f'**Fortunata Callus v Maria Farrugia, deċiża fl-20 ta' Ottubru, 2003**, illi:

"Ghall-kaz bhal dan tghodd is-senjalazzjoni tal-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet "Markiz Joseph Scicluna – vs- Joseph Bezzina et", 6 ta' Ottubru 1999:

"Din il-Qorti tifhem li meta l-ligi titkellem dwar uzu ta' raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodotti. Ma kienetx allura tifhem li r-raba jkun qed jigi uzat jekk sempliciment kull tant zmien tintefa` ftit zerriegha mhollija ghall-elementi. Meta hekk jigri wiehed gustament seta' jsostni li r-raba ma jkunx qed jigi uzat imma abbuzat. Ir-ritratti esebiti, infatti, jippruvaw illi meta ttiehdu, fiz-zmien vicin meta nbdew il-prezenti proceduri, seta jigi accertat, kif del resto accertaw ukoll ilperiti teknici tal-Bord, illi r-raba in kwistjoni kien zdingat u abbandunat u li kien ilu hekk ghal numru ta' snin."

Intqal ukoll f'**Joseph Zerafa vs Toni Casha, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2006**, **mill-Qorti tal-Appell**, illi li r-raba' għandu jinħadem b'mod aċċettabbli, fis-sens li jkun qed jiġi sfruttat għal skop agrikolu b'mod regolari, u mhux li jsir xi użu minnu għall-agrikoltura, u dan biss bħala paraventu għal skop prinċipali ieħor,

li għalih verament ikun qed jiġi utilizzat. (Vide wkoll **Carmela Aquilina et vs Teresa Magro et, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ġunju, 1996**)

Dan il-Bord iqis li minn dak li ġie kkonstatat mill-Membri Tekniċi, l-użu prinċipali ta' din ir-raba' hija għat-trobbija tan-naħal fuq ix-xagħri, u parti żgħira ta' ċirka tomna u siegħ ħamrija, tintuża għat-tkabbir tal-qamħ. Ġie kkonstatat ukoll, li l-biċċa l-kbira tar-raba' huwa xagħri fi stat naturali.

Da parti tagħhom, ir-rikorrenti jistrieħ fuq ir-rapport tal-Perit ex parte, il-Perit Robert Ellul Sciberras, li sostna li dan ir-raba' qed jintuża għall-insib, illi r-raba' mhuwiex qed jintuża' għal skopijiet agrikoli, u dana peress li hemm '*area which is unattended land with overgrown vegetation*'. Dan il-Bord iqis li mir-rapport tal-Membri Tekniċi tiegħu jirriżulta, li l-imnasab li kien hemm, ma kinux għadhom jintużaw. Irriżulta wkoll li fejn ir-raba' qed tintuża għat-trobbija tan-naħal, hija dik il-parti tar-raba' li hija blat. Il-parti tar-raba' li fiha ħamrija li tista' tinħadem, irriżulta li qiegħda effettivament tinħadem, billi jinżera' l-qamħ.

Mhuwiex argument validu li l-fatt li jinżera' l-qamħ, ifisser awtomatikament li l-art agrikola mhijiex tinħadem. Għal kuntrarju, hija prattika komuni li sabiex l-art tistrieħ, ikun hemm żmien fejn jiġi miżrugħ qamħ. Dan il-Bord ma jqisx li mill-provi li nġiebu mir-rikorrenti, ġie b'xi mod ippruvat, li l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi. L-inkwilin, addirittura, mhux talli jaħdem dik il-parti tar-raba' li fiha hemm ħamrija, talli wkoll jagħmel użu minn dik il-parti li hija xagħri, billi fiha jrabbi n-naħal.

Dan il-Bord għalhekk, sejjer jistrieħ fuq dak li kkonstataw il-Membri Tekniċi tiegħu, u għalhekk ma jqisx li r-raġuni għal ripreża, ai termini tal-Artikolu 4(2)(d) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ġiet ippruvata.

Ikkunsidra:

Dwar l-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti, fir-rikors promotur semma, li l-intimat naqas li jwettaq l-obbligu tiegħu, li jżomm fi stat

tajjeb il-ħitan tar-raba', u kif ukoll naqas li jħares xi kundizzjoni jew oħra tal-kirja.

Issa kif inhu stabbilit fil-ġurisprudenża, ħsara fil-ħitan li jdawru r-raba' imqabbla, tintitola lis-sid li jitlob it-terminazzjoni tal-kirja u r-ripreża tagħha. Infatti ġie ribadit, li *"l-liġi hi severa ma' min jittraskura l-obbligu li jżomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-ħitan tar-raba', għax hi konxja mill-importanza tagħhom għall-preservazzjoni tal-ħamrija, u bħala lqugħ għall-elementi. Timponi għal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima tal-eviżżjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu."* **(Carmelo Aquilina vs Tereża Magro: 25.06.1996, iċċitata f'sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża: Joseph Zerafa vs Toni Casha: 10.05.2006**).

Il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza tagħha tal-5 ta' April, 2013, fl-ismijiet, Francis Zammit Haber et vs Joseph Calleja, spjegat li :

> *"Hsara fil-hitan tas-sejjieh hi wahda mir-ragunijiet li tintola lis-sid sabiex jitlob ilpermess tal-Bord biex ma jgeddidx il-kirja (Joseph Zerafa vs Toni Casha, deciza fl-10 ta' Mejju 2006, u Salvina Mercieca et vs Margaret Attard deciza fil-15 ta' Gunju 2011, mill-Qorti tal-Appell). (Ara wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kaz Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella, deciza fil-15 ta' Lulju 2009, fejn il-Qorti osservat ukoll li "....din il-Qorti thoss li la darba il-hitan tas-sejjieh huma parti mir-raba' mqabbla l-obbligu ta' manutenzjoni hu li l-kerrej jiehu hsieb il-haga bhala bonus pater familias tapplika kemm ghall-istess raba' u kemm ghall-hitan ta' l-istess."). , F'dan ir-rigward issir ukoll riferenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza, Louis Mifsud vs Maria Aquilina et, deciza fid-19 ta' Ottubru 2011, li wkoll kien kaz li wassal ghallizgumbrament tal-inkwilin minhabba li ma hax hsieb il-hitan. Hu stabbilit ukoll li ghal dan l-obbligu, m'hemmx htiega ta' xi ftehim espress bejn is-sid u l-inkwilin.*
>
> *Billi għalhekk ġie konfermat li l-intimat naqas mid-dover tiegħu li jieħu ħsieb talħitan li jdawru r-raba' mqabbla għandu, u rriżulta li kien ilu żmien ma jagħmel ittiswijiet meħtieġa fihom, hemm raġuni biżżejjed għaliex għandha tintlaqa' t-talba tarikorrenti a bażi ta' l-artikolu 4(2) (f) tal-Kap.199 hawn fuq ċitat."*

Il-Bord fela l-atti kollha, u mill-kostatazzjonijiet magħmula mill-Membri Tekniċi irriżulta, li l-ħitan tas-sejjieħ qed jinżammu fi stat tajjeb. Il-Bord ma jqisx li għandu jiddipartixxi minn dak li ġie kkonstatat mill-Membri Tekniċi, liema rapport unanimu tagħhom, fl-aħħar mill-aħħar jorbot liċ-Chairperson ta' dan il-Bord.

Dwar il-kwistjoni l-oħra, u ċioè li ġew miksura kundizzjonijiet oħra, dan il-Bord iqis li matul il-kors ta' din il-kawża, ġie allegat li nbidlet in-natura tal-kirja mingħajr il-kunsens tas-sidien, u dana peress li l-użu prinċipali tas-sit sar għat-trobbija tan-naħal, sabiex l-intimat, flimkien ma' ħuħ, ibiegħ l-għasel.

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

> *"Jibqa' għalhekk biss sabiex tiġi investigata l-allegazzjoni dwar ix-xogħolijiet magħmula mill-intimati fir-raba mqabbla, mingħajr il-kunsens tas-sid u li bihom bidlu d-destinazzjoni tal-fond. Il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza "G. Magro v. E. Mizzi" (22.1.71), fuq appell minn deċiżjoni tal-Bord tal-Kera, li kien ittratta raġuni simili fil-liġi tal-Kera ta' fondi urbani għat-terminazzoni tal-kirja, spjegat illi:*
>
> *".. biex il-ksur ta' patt kontrattwali ta' kiri jagħti lok għax-xoljiment tal-kuntratt skond il-liġi ċivili, jew għall-iżgumbrament skond il-liġi speċjali, il-ksur irid ikun evidentement ta' xi gravita' apprezzabbli u proporzjonata".*
>
> *Fil-każ in eżami jidher illi r-rikorrent qiegħed jilmenta mill-kostruzzjoni ta' diversi kmamar f'parti mir-raba mikrija, mill-inalzament tal-ħitan li jiċċirkondaw l-għalqa u mill-fatt illi l-intimati Rapa nifdu l-għalqa mad-dar tagħhom, b'tali mod li parti minnha spiċċat il-ġnien ta' l-istess dar u*

nfetħet apertura oħra li mill-għalqa tikkonduċi għal raba oħra f'idejn l-intimati (ara pjanta esebita a fol. 29 fejn jidhru sew dawn il-ħwejjeġ). L-esperti tekniċi tal-Bord ukoll jikkonfermaw fir-rapport tagħhom l-eżistenza ta' dawn ix-xogħolijet edilizji u jagħtu deskrizzjoni dettaljata tagħhom (ara rapport a fol. 21-23 tal-proċess)...Madankollu, saru meta saru dawn it-tibdiliet, anke jekk mhux bil-kunsens tas-sid, ma jidhirx illi huma tali li jimmeritaw is-sanzjonijiet tal-liġi, għax kif intqal fil-kawża "Briffa vs Duca" ċitata mill-intimati fin-Nota ta' referenzi tagħhom, (App.30.6.47 XXXIII.i.181):

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

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

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

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

Gia fl-enunċjazzjoni illi għamlet din il-Qorti ġie ravviżat illi skond il-fehma tagħha l-kirja in eżami kienet maħsuba għal żewg skopijiet: dak primarju, l-koltivazzjoni tar-raba; dak sekondarju, it-trobbija tal-

annimali. Ciononostante, anke kieku pero' kellha tikkonċedi illi dan l-aħħar skop ma kienx fl-intendiment tas-sid dakinhar tal-formazzjoni tal-ftehim, xorta waħda ma tara xejn inkonswet, u barra mill-abitudini u ċ-ċirkostanzi magħrufa ta' kirjiet konsimili fl-użu lokali, illi gabillotti u utenti tar-raba, oltre l-koltivazzj/oni tagħha jrabbu ukoll fiha xi annimali.

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

Tajjeb li jiġi notat illi l-liġi speċjali (Kap 199) ma ssemmiex, kif hekk tagħmel il-liġi ordinarja, illi "il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera". Invece tillimita ruħha għall-espressjoni "abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja" (Art 4(2)(f)). Fin-nuqqas ta' ftehim jew ta' xi patt espress, il-kondizzjoni tal-kera trid tkun indotta mid-disposizzjonijiet ġenerali tal-kuntratt ta' kera. Inter alia, għalhekk, l-Art 1564 (1) surreferit. Għat-tifsira tal-prinċipju enunċjat fil-liġi, it-tagħlim dottrinali hu fis-sens illi dan ma għandux jiġi ntiż fis-sens li l-kerrej ma jista' jagħmel ebda modifikazzjoni fil-fond. Dan in raguni għad-deduzzjoni illi gjaladarba huwa għandu dritt igawdi l-fond allura għandu jkollu l-fakolta` li jadattah għal konvenjenzi u għal bżonnijiet tiegħu, b'obbligu naturalment li jpoggih fl-istat li kien jekk ikun irid hekk is-sid. (Laurent, Diritto Civile, Vol XXV No. 253)

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

L-affermazzjoni rikorrenti f'bosta mid-deċizjonijiet eżaminati hi dik li meta l-ħaġa fl-assjem tagħha tibqa' impjegata skond id-destinazzjoni tagħha u t-tibdil li jkun sar ma jiżnaturax id-destinazzjoni tal-fond ma għandux ikun hemm ir-rigur tas-sanzjoni tal-liġi.

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

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

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

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

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

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

Fis-sentenza mogħtija minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fl-20 ta' Ġunju, 2018, fl-ismijiet, **Eileen Busietta et vs Paolo Borg**, liema sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2019, intqal is-segwenti:

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

"kull art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu ma' l-agrikoltura, inkluż it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames, iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali."

Il-Bord josserva wkoll illi l-Artikolu 1544(a) tal-Kodici Civili jipprovdi li kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa bħala missier tajjeb tal-familja, u f'deċizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet 'Carmen Lia vs Anthony Coreschi' tal-10 ta' Jannar 2007, dik il-qorti osservat:-

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

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

F'dan l-artikolu l-ligi tiprospetta diversi ċirkostanzi ta' inadempiment da parti ta' l-affittwarju li kull waħda minnhom kapaċi twassal biex is-sid jirrifjuta li jġedded il-qbiela u jinsisti għall-isfratt tal-gabillott mir-raba'. Skond il-fehma tal-Qorti, l-ipotesijiet ta' inadempiment prevvisti mid-disposizzjoni ma jridux ikunu ta' importanza skarsa.

Naturalment, il-gravita` tal-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeċi singolari ta' kull każ partikolari in kwantu mhux possibbli li

wieħed ifassal gwidi ġenerali li jgħoddu indistintement għall-każijiet kollha.

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

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

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

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

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

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

Timponi għal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima ta' l-evizzjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu" (Carmela Aquilina vs Tereza Magro deċiża fil-25 ta' Ġunju 1996)

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

Dak li jgħodd hawn, bħala proposizzjoni ta' dritt, jikkonċerna l-punt jekk, f'każ ta' assenza ta' patt espress jew awtorizazzjoni preventiva, jistgħax il-gabbillott jew detentur tal-kirja jagħmel modifikazzjonijiet fil-ħaġa lokata lilu mingħajr il- kunsens tas-sid. Kunsens li mhux rikjest ad validitatem mil-liġi li jkun bilfors espress (Art 1564(1) tal-Kodiċi Ċivili). Tajjeb li jiġi notat illi l-liġi speċjali (Kap 199) ma ssemmiex, kif hekk tagħmel il-liġi ordinarja, illi "il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa

mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera". Invece tillimita ruħha għall-espressjoni "abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja" (Art 4(2)(f)).

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

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

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

(a) ikun parzjali u mhux ta' importanza;

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

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

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

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

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

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

Premessi dawn il-varji aspetti estratti mill-aggravji, jingħad qabel xejn, bħala oservazzjoni introduttiva ta' indoli generali, illi l-kuntratt ta' kiri ta' fond rustiku, tneħħi ċerti tipi partikulari fejn ikun hemm arranġamenti assoċjati bħal per eżempju l-koltivazzjoni tar-raba flimkien mat-trobbija ta' bhejjem, di regola għandu bħala oġġett il-godiment ta' 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 jemergi l-obbligu fil-gabillott kerrej li jikkoltiva r-raba u li jagħmel użu minnha qua bonus paterfamilias, u skond id-destinazzjoni tagħha. L-obbligu hu dak allura li l- kerrej jikkonduċi ġestjoni produttiva u jezerċita attivita` agrarja.

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

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

Dan il-Bord iqis li mix-xhieda mogħtija mill-kjamat fil-kawża u minn ħuħ, irriżulta li t-trobbija tan-naħal ilha għaddejja għal diversi snin, u kien anke ġie nfurmat b'dan Carmelo Cachia, li kien ta l-kunsens tiegħu. Carmelo Cachia qatt ma xehed f'dawn il-proċeduri, biex jiċħad jew jikkonferma tali allegazzjoni. Irriżulta wkoll li din it-trobbija tan-naħal kienet ilha ssir għal snin twal, u dejjem saret fuq il-parti tar-raba' li hija blat jew xagħri. Għalhekk, mhux il-każ fejn kien hemm raba' b'ħamrija li ġiet imħollija mhux maħduma, biex b'hekk bdew jitrabbew in-naħal fuq art li setgħet altrimenti tiġi maħduma għal prodott. It-trobbija tan-naħal qed issir fuq art bil-blat jew li hi xagħri, u għalhekk, fl-ebda ħin ma jista' jiġi argumentat, li bit-trobbija tan-naħal, qed tiġi żnaturata art agrikola, li setgħet tinħadem għal prodott. In oltre, irriżulta wkoll mix-xhieda

ta' Adrian Bugeja Douglas, li l-apikoltura hija essenzjali għal ċertu prodotti, biex dawn jiġu mdakkra.

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

Ikkunsidra:

Finalment, dwar Anthony Cutajar, dan il-Bord iqis li din il-kawża ġiet ċeduta mir-rikorrenti fir-rigward tiegħu. Għaldaqstant, jifdal biss il-kwistjoni tal-ispejjeż. Il-Bord iqis li l-ispejjeż għandhom jiġu sopportati interament mir-rikorrenti, peress li bħala sidien ta' din ir-raba', kien jinkombi fuqhom li jkunu konsapevoli dwar min effettivament kien l-inkwilin, u ergo, kontra min kellha ssir din il-kawża b'talba għal ripreża.

Decide

Għar-raġunijiet fuq premessi, dan il-Bord qed jiċħad it-talba tar-rikorrenti, filwaqt li jilqa' it-tieni eċċezzjoni tal-kjamat fil-kawża, u jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-kjamat fil-kawża. Spejjeż kollha rigwardanti l-kjamat fil-kawża, għandhom jiġu sopportati mir-rikorrenti. Fir-rigward tal-ispejjeż relatati ma' Anthony Cutajar, in vista li din il-kawża ġiet ċeduta fil-konfront tal-istess Anthony Cutajar, dan il-Bord jordna li kwalsiasi spejjeż relatati mal-istess Anthony Cutajar, għandhom jigu sopportati interament mir-rikorrenti.

Maġistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

Janet Calleja
Deputat Reġistratur