MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-13 ta’ Novembru, 2024

Appell Inferjuri Numru 7/2019 LM

L-Avukat Dottor Francis Lanfranco (K.I. nru. 381250M)
(‘l-appellant’)

vs.

Emanuela Ellul (K.I. nru. 16836M) armla ta’ Giuseppi Ellul u John Ellul (K.I. nru. 593759M) għal kull interess li jista’ jkollu
(‘l-appellati’)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **l-Avukat Dottor Francis Lanfranco (K.I. nru. 381250M)** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellant’], mis-sentenza mogħtija mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’ [minn issa ’l quddiem ‘il-Bord’], fis-26 ta’ Frar, 2024 [minn issa ’il quddiem ‘is-sentenza appellata’], li ddeċieda t-talbiet tiegħu fil-konfront tal-intimati **Emanuela Ellul (K.I. nru.**

16836M) armla ta' Giuseppi Ellul u John Ellul (K.I. nru. 593759M) għal kull interess li jista' jkollu [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] kif ġej:

> *"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."*

Fatti

2. Fir-rikors ippreżentat quddiem il-Bord, ir-rikorrent spjega li huwa proprjetarju uniku tar-razzett li jġib l-indirizz 25, Triq tal-Ħandaq, Qormi, flimkien mal-ġonna u r-raba' estensivi tiegħu tal-kejl komplessiv ta' madwar għoxrin elf, tmien mija u sitta punt tlieta erbgħa metri kwadri (20,806.34 m.k.) kif ukoll tal-barumbara u strutturi oħra li hemm f'parti minn dan ir-raba' [minn issa 'il-proprjetà']. Spjega li filwaqt li r-razzett jew id-dar prinċipali hija fornuta b'sienja, il-ġonna jew ir-raba' huma fornuti b'sistema ta' akwedotti u kanali tal-ilma, li apparti li jservu għat-tisqija tar-raba', tipprovdi ilma ġieri anki lid-dar prinċipali, inkluż fis-sular ta' fuq. Spjega li kull ġnien kien ċirkondat u separat mill-ġonna l-oħra b'ħitan tas-sejjieħ għoljin ħafna, u separat ukoll bil-bibien rispettivi tagħhom. Il-proprjetà hija kollettivament magħrufa bħala 'Ġnien tal-Ħandaq', u l-proprjetà tikkonfina u hija aċċessibbli għal proprjetà oħra tar-rikorrent magħrufa bħala 'Giardino Coleiro', li dwarha hemm proċeduri separati quddiem il-Bord. Ir-rikorrent qal li l-proprjetà kienet ilha mqabbla għal ħafna snin lir-raġel tal-intimata, li miet fs-16 t'April, 2008, u dan unikament għal skop ta' biedja, bi qbiela annwali ta' €93.17 fis-sena, pagabbli kull 25 ta' Diċembru, u li kienet ilha ma tiġi aċċettata mis-sidien għal bosta snin. Qal li meta l-proprjetà ġiet imqabbla lil Giuseppi Ellul, ir-razzett, il-barumbara, ir-raba' u l-ġonna, is-

sienja u s-sistema tal-ilma, ilkoll kienu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, iżda llum il-proprjetà kollha tinsab fi stat ta' telqa u nuqqas ta' manutenzjoni, tant hu hekk li sabiex din tiġi reintegrata fl-istat oriġinali tagħha, hemm bżonn is-somma approssimattiva ta' tmien mija u tletin elf Euro (€830,000). Qal ukoll li l-proprjetà mhijiex tintuża għall-iskop li għalih inkriet. Ir-rikorrenti spjega li fit-30 ta' Jannar, 1964, l-imsemmi Giuseppi Ellul kien għadda lil terzi s-subutili dominju temporanju rimanenti tal-fond ta' residenza tiegħu numru 17, Triq San Bastjan, Ħal Qormi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar, iżda hu u martu baqgħu residenti f'dan il-fond sas-sena 1970, meta imbagħad ittrasferew ir-residenza tagħhom għall-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, u dan ad insaputa tas-sidien. Ir-rikorrent qal li l-intimat John Ellul huwa reġistrat bħala votant fl-indirizz ta' din il-proprjetà. Ir-rikorrent qal li dan l-aġir illegali inġenti tal-intimati jikkonsisti fi bdil tad-destinazzjoni tal-fond u ksur tal-kundizzjonijiet lokatizji taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u speċifikament l-artikolu 4(2)(f) tal-istess liġi. In vista tal-premess, ir-rikorrent talab lill-Bord jordna l-iżgumbrament tal-intimata u ta' binha John Ellul mill-proprjetà.

3. L-intimati ċaħdu li min-naħa tagħhom huma bidlu d-destinazzjoni tal-proprjetà jew kisru jew naqsu milli jħarsu l-kundizzjonijiet tal-kirja *ai termini* tal-artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalu li għalhekk it-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Is-Sentenza Appellata

4. Permezz tas-sentenza mogħtija mill-Bord fi-26 ta' Frar, 2024, dan laqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati, u b'hekk ċaħad it-talbiet tar-rikorrent, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidra:

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

1. *Ir-razzett, il-barumbara, is-sienja, il-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 għall-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 permess tas-sidien.*

L-artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 tal-Liġijet 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 deliberatamenet jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara, ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott tar-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 konjugi Rapa u b'digriet tas-16 ta' Frar, 2000 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Salvatore u Carmela konjugi 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 qal hekk dwar bdil fid-destinazzjoni tal-fond:*

"Jibqa' għalhekk sabiex tiġi investigata l-allegazzjoni dwar ix-xogħlijiet magħmula mill-intimati fir-raba' mqabbla, mingħajr il-kunsens tas-sid u li bihom bidlu d-destinazzjoni tal-fond. Il-Qorti tal-Appell fil-kawża "G. Magro vs 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-terminazzjoni tal-kirja, spjegat illi:

“... biex il-ksur ta’ patt kontrattwali ta’ kiri jagħti lok għax-xoljiment tal-kuntratt skont il-liġi ċivili, jew għall-iżgumbrament skont il-liġi speċjali, il-ksur irid ikun evidentement ta’ xi gravità 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 tal-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-xogħlijiet 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 jivvantaġġja lis-sid b’mod li jkun jista’ japprofitta ruħhu minn kull ċirkostanza, anke l-iżjed żgħira u ġenwina, biex jippriva 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 jikkostitwixxix 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 kkoltivata. 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 oħra magħhom, imma b’daqshekk ma sar ebda tibdil 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, ir-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.

Ġja fl-enunċjazzjoni illi għamlet din il-Qorti ġie ravviżat illi skont il-fehma tagħha l-kirja in eżami kienet maħsuba għal żewġ skopijiet: dak primarju, l-koltivazzjoni tar-raba'; dak sekondarju, it-trobbija tal-annimali. Ċiononostante, anke kieku però 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-abitudni u ċ-ċirkostanzi magħrufa ta' kirjiet konsimili fl-użu lokali, illi gabillotti u utenti tar-raba', oltre l-koltivazzjoni tagħha jrabbu ukoll fiha xi annimali.

Naturalment din tibqa' osservazzjoni ġenerika tas-sitwazzjoni konswetudinarja magħrufa. Dak li jgħodd hawn, bħala proposizzjoni ta' dritt, jikkonċerna l-punt jekk, f'każ ta' assenza ta' patt espress jew awtorizzazzjoni preventiva, jistax il-gabillott 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 ssemmix, 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-dispożizzjonijiet 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 intiż fis-sens li l-kerrej ma jista' jagħmel ebda modifikazzjoni fil-fond. Dan in raġuni għad-deduzzjoni illi ġialadarba huwa għandu dritt igawdi l-fond allura għandu jkollu l-fakoltà 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).

Fir-rigward tat-tibdiliet konsentiti ntqal illi "*non si può a priori ed in linea di massima stabilire quali modificazioni apportate alla cosa locata del conduttore siano legittime o meno: bisogna aver riguardo alle particolare circostanze del caso, e in ispecie alla professione, arte o mestiere del conduttore, all'uso per cui è stato locato il fondo, al consenso espresso o tacito del locatore, ed anche al'epoca in cui le modificazioni hanno luogo" – "Margherita Giappone vedova Rutter - vs - Sir Gerald Strickland, Conte della Catena", Appell Ċivili, 21 ta' Ġunju, 1922, riportata a Vol. XXV p.I p. 206.*

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

Uħud mill-eżemplari riskontrati fil-każistika 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' tlitt ikmamar, tnejn għall-istorage tal-prodotti tal-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 żgħira mhux 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 żewġ gabubi għall-annimali.

F'dawn il-każijiet kollha, oltre li fihom ġie ri-affermat il-prinċipju illi tali kambjamenti u alterazzjonijiet fil-fond lokat, setgħu jsiru anke mingħajr l-otteniment tal-kunsens tas-sid, ġie stabbilit ukoll illi l-ksur prevvist mil-liġi "jrid ikun evidentement ta' xi gravità apprezzabbli u proporzjonata" ("Giuseppe Magro - vs - Farmaċista Eric Mizzi", Appell, 22 ta' Jannar, 1971). Ġie aġġunt inoltre f'deċiżjoni preċedenti bejn dawn l-istess partijiet fl-aħħar sentenza ċitata, illi "aktar u aktar tiġi insostenibbli l-allegazzjoni tal-lokatur li kien hemm dawk 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-paċenzja tal-lokatur ma tfissirx ratifika u adeżjoni; iżda meta l-mutament ikun parzjali u mhux abbużiv, u s-sid ikun akkonsenta għal dak il-kambjament b'atti li huma inkonċiljabbli ma' kull ideja ta' oppożizzjoni, allura jkun il-każ li jiġi ritenut li kien hemm adeżjoni taċita tal-lokatur." (Vol. XLI p.I p. 29)"

*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-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 mal-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-Kodiċi Ċivili jipprovdi li kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa bħala missier tajjeb tal-familja, u f'deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet 'Carmen Lia vs Anthony Coreschi' tal-10 ta' Jannar, 2007, dik il-Qorti osservat:

"In tema legali, hi dispożizzjoni ċara tal-liġi li l-kerrej, sid ta' fond urban jew dak rustiku jew agrikolu, hu fl-obbligu li jagħmel mill-ħaġa lokata lilu dak l-użu li għalih hi ddestinata l-ħaġa u skont il-mudell konswet ta' mġiba tal-bonus paterfamilias. Dan, ma għandux jiġi tradott fis-sens assolut illi lill-kerrej ma huwiex konsentit ċertu jus variandi għall-aħjar godiment tal-ħaġa purke s'intendi dan jagħmlu fil-limiti senjalati mid-destinazzjoni maqbula bejn il-kontraenti."

Fil-kawża Victor Cassar Desain et vs Carmel Vella deċiża 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-liġi tipprospetta diversi ċirkostanzi ta' inadempiment da parti tal-affittwarju li kull waħda minnhom kapaċi twassal biex is-sid jirrifjuta li jġedded il-qbiela u jinsisti għall-isfratt tal-gabillott mir-raba'. Skont il-fehma tal-Qorti, l-ipotesijiet ta' inadempiment prevvisti mid-dispożizzjoni ma jridux ikunu ta' importanza skarsa.

Naturalment, il-gravità tal-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeċi singolari ta' kull każ partikolari in kwantu mhux possibli 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-Kodiċi Ċivili) 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 l-ħaġa lura fi stat tajjeb, hemm ukoll obbligu li "... li jikkunsinna l-ħaġa, u li jikkonservaha sal-kunsinna". (Artikolu 1126 tal-Kodiċi Ċivili)

- "Il-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 ilqugħ għall-elementi.

  Timponi għal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima tal-evizzjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu (Carmela Aquilina vs Tereża 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 awtorizzazzjoni preventiva, jistax il-gabillott 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 ssemmix, hekk kif 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". (Ar. 4(2)(f)).

  Fin-nuqqas ta' ftehim jew ta' xi patt espress, il-kondizzjoni tal-kera trid tkun indotta mid-dispożizzjonijiet 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 intiż fis-sens li l-kerrej ma jista' jagħmel ebda modifikazzjoni fil-fond. Dan in raġuni għad-deduzzjoni illi ġjaladarba huwa għandu dritt igawdi l-fond allura għandu jkollu l-fakoltà li jadattah għal 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', deċiża 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'faċilità eliminat u l-fond ikun jista' jiġi ripristinat u mqiegħed fl-istat li kien qabel (ara per eżempju Pantaleone Vella et vs John Farrugia deċiża mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-26 ta' Marzu, 1996);

Għalhekk ir-regola ġenerali li ma jistgħux isiru innovazzjonijiet 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-kawża Nicholas Jensen et vs Emanuel Galea deċiża 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 skopijiet oħra, u dina qalet:-

Premessi dawn il-varji aspetti estratti mill-aggravji, jingħad qabel xejn, bħala osservazzjoni introduttiva ta' indoli ġenerali, illi l-kuntratt ta' kiri ta' fond rustiku, tneħħi ċerti tipi partikolari 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 li l-kerrej jikkonduċi ġestjoni produttiva u jeżerċita attività agrarja.

Kif espress fid-deċiżjoni 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 skont is-sengħa biex jiġi utilizzat għall-produzzjoni tal-prodott";

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

<u>Allegata Bdil fid-Destinazzjoni tal-Fond</u>

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 ċioe 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' jaċċettaha 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, 1963, 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 għall-anqas tolleranza.*

Barra minn hekk, mill-provi prodotti, dan il-Bord ma sab 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 għall-gabillotti, 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 tirrisjedi 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 magħmul 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-agrikoltura. In fatti, il-Membri Tekniċi kkummentaw 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 inqalgħu, qegħdin jiġu mħawla siġar mill-ġdid, biex jitlaqqmu frott irqiq.

Il-Bord qies dak ikkonstatat mill-Membri Tekniċi, għal dak li għandu x'jaqsam mat-tiswija ta' ċerti 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 jiddikjaraw illi:

"13. Ġew innutati diversi slieħi fil-ħitan għolja tas-sejjieħ li ħafna minnhom qabel kellhom il-ħawt tal-ilma fuqhom li llum ma għadhomx jintużaw minħabba li issa t-tisqija ssir permezz ta' pompi tal-elettriku u pajpijiet.

...

25. L-istat ta' dawna l-istrutturi huwa ġeneralment żdingat u mitluq. Il-ħitan tas-sejjieħ fihom diversi sliegħ kif diġà semma l-Espert Agrikolu. Sezzjonijiet jinsabu kkollassati totalment. Il-barumbara wkoll tinsab fi stat ħażin, u ma jidhirx li saret manutenzjoni regolari fiha. Is-soqfa huma mibnija minn xorok merfugħin minn travi tal-injam, li parti minnhom huma mirfuda b'travi tal-ħadid. Il-ħitan esterni fihom ġebel li qed jitmermer u fili miftuħin. L-aperturi tal-injam huma fi stat ħażin.

26. Il-kanali tal-ilma, ħlief dawk li għadhom jintużaw, fihom ħsarat konsiderevoli u sezzjonijiet li huma nieqsa għal kollox. Irid jingħad illi dan il-kumpless għandu valur storiku u kulturali billi kien hemm sistema tal-ilma ddisinjata b'mod illi ilma minn vaska kien jitwassal għar-razzett permezz tagħhom, saħansitra għaddejjin minn taħt it-twieqi fl-ewwel sular. Dina s-sistema, flimkien mas-sienja li diġà ssemmiet, kif ukoll il-barumbara, jindikaw li l-post ma kienx sempliċiment razzett komuni.

27. Il-kanali f'ċerti postijiet kienu jgħaddu fuq il-ħitan tas-sejjieħ u għalhekk fejn dawn ikkollassaw, waqqgħu l-kanali wkoll.

28. Kif semma l-Espert Agrikolu, maż-żmien l-istrutturi, attrezzaturi u sistemi qodma konnessi mal-agrikoltura ma baqgħux jintużaw u għalhekk jinsabu mitluqa fi stat ħażin. Il-ħsara hi illi dawn jiffurmaw elementi minn kumpless ta' bini, raba' u ġonna moqdi minn sistema ta' ilma unika."

Ulterjorment il-Bord innota l-estent tal-ħsara, li anke tidher minn uħud mir-ritratti eżebiti. Madanakollu, dan il-Bord ma jiskartax il-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-titolu 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, bħall-barumbara 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 il-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 utili 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."

<u>L-Appell</u>

5. Fir-rikors tal-appell imressaq fil-15 ta' Marzu, 2024, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti jogħġobha tħassar u tirrevoka s-sentenza tal-Bord fl-intier tagħha, u minflok taqta' u tiddeċiedi illi, filwaqt li l-eċċezzjonijiet tal-intimati għandhom jiġu miċħuda, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jintlaqgħu għal kollox minn din il-Qorti minħabba bdil fid-destinazzjoni tal-fond u ksur tal-kundizzjonijiet lokatizji a tenur l-artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod li għalhekk għandha tordna l-iżgumbrament tal-appellata mill-propjetà mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din il-Qorti.

6. L-appellant qal li huwa ħassu aggravat għaliex it-talba tiegħu għar-ripreża tal-fond hija bbażata fuq żewġ kawżali, il-bdil fid-destinazzjoni tal-proprjetà mikrija, u l-istat ta' abbandun u ħsarat ta' natura inġenti fil-proprjetà mikrija minħabba nuqqas ta' manutenzjoni, abbuż illegali għall-kumdità tagħhom biss,

negliġenza u indifferenza da parti tal-appellati. Qal li dan ma jfissirx li l-eżitu favorevoli tal-każ jiddependi fuq l-eżistenza u l-prova sodisfaċenti da parti tar-rikorrent taż-żewġ kapijiet flimkien, għaliex l-eżistenza ta' waħda minnhom għandha tkun suffiċjenti għall-eżitu favorevoli tal-każ fil-konfront tal-appellati. Qal ukoll li minkejja li r-rikors dam pendenti quddiem l-Ewwel Qorti għal ħames snin, kien hemm biss erba' xhieda li taw id-depożizzjoni tagħhom tul dan iż-żmien kollu, jiġifieri r-rikorrent, ibnu l-Perit Michael Lanfranco, u l-intimati bl-*affidavit.*

7. L-appellant qal li l-kawżali marbuta mal-bdil fid-destinazzjoni, tirreferi għall-fatt illi *ad insaputa* tas-sidien u mingħajr il-permess tagħhom, f'ċertu żmien l-inkwilini marru jgħixu fir-razzett, jew il-*main house* formanti parti minn dan il-kumpless ta' bini u raba'. L-appellant qal li huwa sar jaf b'dan biss ftit qabel ġew istitwiti l-proċeduri odjerni, u żgur li l-awturi fit-titolu tiegħu ma kinux jafu b'dan, għaliex kieku dan kien minnu, dan kien ikun innutat fir-reġistri tal-kera tal-proprjetà in kwistjoni miżmuma mis-sidien, u mgħoddija minn ġenerazzjoni għall-oħra, u llum fil-pussess tiegħu, u mingħajr dubju l-intimati kienu jinsistu li l-irċevuti relattivi li kienu jinħarġu b'mod regolari mis-sidien, kienu jsemmu dan il-fatt speċifikament. L-appellant qal li tul dawn id-deċenni kollha, din l-allegazzjoni la ssemmiet u lanqas ma tirriżulta minn imkien. Qal li kien biss fl-epoka li fiha ġiet istitwita din il-kawża, u snin wara li s-sidien waqfu milli jaċċettaw il-kera, li huwa għamel ir-riċerka dwar l-appellata u żewġha, u sab li fis-sena 1964, ir-raġel tal-appellata kien ittrasferixxa t-titolu tad-dar residenzjali tagħhom numru 17, Triq San Bastjan, Qormi lil terzi, filwaqt li hu u martu baqgħu rreġistrati bħala votanti fl-istess fond, u mhux fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Qal li kien biss fis-sena 1971 li rriżulta li l-konjugi Ellul

irreġistraw lilhom infushom bħala votanti fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. L-appellant qal li dan il-fatt ma kienx magħruf mis-sidien tal-fond qabel ma istitwew dawn il-proċeduri. Hawnhekk l-appellant għamel riferiment għall-*affidavit* tal-appellata, fejn din qalet li hija ilha tgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għal aktar minn ħamsa u sittin sena, u qal li din l-asserzjoni mhijiex veritiera, għaliex għalkemm l-*affidavit* tagħha mhuwiex datat, dan aktarx li sar bejn l-2019 is-sena meta ġie ppreżentat ir-rikors promotur, jew fis-snin ta' wara, u meta wieħed inaqqas 65 minn din is-sena, jasal għas-sena 1955. Qal li dan mhuwiex minnu għaliex kien biss fl-1964 li r-raġel tal-appellata ċeda ċ-ċens tad-dar li kellhom fi Triq San Bastjan, Ħal Qormi lil terzi. L-appellant għamel riferiment għall-kontro-eżami tal-appellata, u qal li dan kien mimli stqarrijiet li ma kinux veritiera. Qal ukoll li l-qbiela annwali ta' €93.17 timmilita kontra l-allegazzjoni tal-appellati, li dan l-ammont baxx u irriżorju jista' jkopri wkoll id-dar residenzjali, flimkien ma' aktar minn 20,000 metru kawdru ta' raba', kollu saqwi. Qal li kieku flimkien mar-raba' kien konċess ukoll il-bini għal skop residenzjali, il-kera jew il-qbiela li kien ikollha titħallas kienet tissupera l-ammont li qiegħed jitħallas mill-appellata.

8. L-appellant qal li l-Bord għamel numru ta' asserzjonijiet gratuwiti, meta qal li s-sidien tal-fond baqgħu inattivi meta l-appellata bdiet tuża l-fond bħala r-residenza tagħha. L-appellant qal li huwa għamel ir-riċerki relattivi fir-Reġistru Pubbliku u fir-Reġistru Elettorali għall-fini tal-preżenti proċeduri, u kien proprju qabel l-intavolar tal-kawża odjerna li huwa sar jaf bit-tibdil tal-użu tar-razzett għal dar ta' residenza għall-familja Ellul. Qal li minn imkien ma rriżulta lill-Bord li l-appellant u/jew l-awturi tiegħu fit-titolu kienu konsapevoli ta' dan, u wisq anqas m'hemm prova li l-appellati *iuxta allegata et probata* ppruvaw li l-

appellanti kienu jafu b'dan. L-appellant qal li wara li huwa sar jaf bit-tibdil fir-Reġistru Elettorali, għal żmien qasir huwa beda jaċċetta l-kera mingħajr preġudizzju, u ma bediex jaċċetta l-kera fl-2007 meta huwa sar jaf bit-tibdil fl-użu mill-appellati, u għalhekk wara dakinhar l-appellati bdew jiddepożitaw il-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. L-appellant qal li wara li għadda ċertu żmien, huwa istitwixxa il-proċeduri odjerni, u għalhekk ċertament li ma jistax jingħad li huwa b'xi mod kien akkwiexxenti jew tolleranti, kif qal il-Bord. L-appellant għamel riferiment wkoll għall-aħħar parti tad-deċiżjoni tal-Bord, fejn intqal li l-Bord ma sab ebda prova dwar jekk kienx hemm projbizzjoni min-naħa tas-sidien li l-proprjetà tintuża bħala residenza mill-inkwilini. L-appellant qal li l-lokazzjoni in kwistjoni ilha għaddejja diversi snin, u żgur li ma kien hemm l-ebda skrittura ta' lokazzjoni formali, għaliex kieku kien ikun hemm riferiment għaliha fir-reġistru tas-sidien. L-appellant qal li m'għandu jkun hemm l-ebda dubju li kieku kienet teżisti din l-iskrittura, il-gabillott kien żomm kopja tagħha u kien anki jipproduċiha, għaliex kienet tkun ta' benefiċċju għall-argument tiegħu. L-appellant qal li l-kuntratt bejn il-partijiet huma l-irċevuti kollha li huma fil-pussess tal-appellati, li huma konsapevoli li ebda irċevuta ma ssemmi li r-razzett huwa mikri bħala d-dar ta' residenza tal-appellati, u imkien ma jisssemma li tħallset xi forma ta' kera għal dan l-użu. L-appellant qal li ġie ppruvat b'ċertezza li fil-fatt l-appellati kellhom ir-residenza tagħhom fil-qalba tar-raħal ta' Ħal Qormi, filwaqt li kellhom ix-xogħol agrikolu tagħhom fil-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri f'Ħal Qormi wkoll imma fl-*outskirts* tiegħu. L-appellant qal li ġie ppruvat li ad insaputa tas-sidien, li l-appellati rreġistraw il-vot tagħhom fuq il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, u kienu ittraslokaw hemmhekk. L-appellant qal li ma kinitx tifforma parti mill-kirja l-possibilità ta' bidla tar-razzett

għal dar ta' residenza għall-gabillott, li huwa għamel kollox bil-moħbi u ma talab ebda permess għal dan mingħand is-sidien. Qal li l-proċeduri odjerni ġew istitwiti hekk kif l-appellant sar jaf bid-distruzzjoni u l-ħsara inġenti fil-proprjetà. L-appellant saħaq li r-razzett inkera bħala tali, u għalhekk l-appellati ma setgħux jikkonvertuh f'dar ta' residenza, u l-appellati ma ġabu l-ebda prova kuntrarja għal dan lanqas. L-appellant qal li filwaqt li m'hemm xejn straordinarju li razzett jintuża bħala residenza għall-gabillotti, dan id-dritt ma jistax jiġi preżunt lanqas.

9. L-appellant qal li kif jirriżulta mir-rikors promutur, b'mod partikolari mill-paragrafu (3) tal-istess, u kif jirriżulta wkoll mir-rapport tal-Perit Michael Lanfranco, kemm ir-razzett, il-barumbara, il-ħitan, is-sienja u s-sistema tal-ilma kif ukoll is-siġar tal-frott huma fi stat ħażin ta' manutenzjoni, u mhumiex jintużaw għall-iskop li għalih inkrew. Qal li meta sar ir-rapport tal-Perit Michael Lanfranco, il-ħsara ġiet stmata fl-ammont ta' €830,000, u llum dan l-ammont tela' għal €1.5 miljun, hekk kif kemm il-materjal kif ukoll l-ispejjez tal-ħaddiema, żdiedu b'mod konsiderevoli minn dak iż-żmien. L-appellant qal ukoll li b'digriet tat-18 ta' Novembru, 2019, il-Bord innomina lill-Membri Tekniċi sabiex jagħmlu aċċess fil-proprjetà in kwistjoni, u jirrelataw dwar l-istat li tinsab fih, u l-użu li qiegħed isir minnha. L-appellant qal li l-Membri Tekniċi tal-Bord innutaw in-natura speċjali tal-proprjetà lokata, kif ukoll it-tibdil u l-ħsara li hemm fil-proprjetà lokata, speċjalment meta kkonfermaw li minkejja li r-raba' huwa saqwi u minkejja li hemm sienja antika, illum l-ilma jittella' permezz ta' *submersible pump* u mhux permezz tas-sistema. Ikkonstataw li hemm diversi siġar tal-frott mejta; li hemm tliet għelieqi ma jinħadmux; li hemm żewġ għelieqi oħra li fihom siġar tal-ewkaliptus u taċ-ċipress, li huma fi stat ta' telqa u abbandun; li hemm diversi slieħi fil-ħitan tas-sejjieħ li ħafna minnhom qabel

kellhom ħwat tal-ilma fuqhom li m'għadhomx jintużaw; li l-unika sistema ta' kanali tal-ilma li għadhom jintużaw, huma dawk li jaħdmu bil-gravità li twassal l-ilma mis-sienja għal raba' ieħor tal-appellant; li hemm parti mis-siġar li jistgħu jingħataw aktar attenzjoni, u li hemm xi ħitan fi stat ħażin; li hemm ambjenti msaqqfa bi pjanċi tal-ħadid; li fir-razzett prinċipali hemm irqajja' tal-umdità fis-saqaf fis-sular ta' fuq u li wieħed mit-travi tal-injam jinsab mirfud, filwaqt li l-aperturi tal-injam huma nieqsa mill-manutenzjoni u għandhom bżonn tiswija u żebgħa; li l-uċuħ esterni tal-bini għandhom bżonn tikħil u tibjid; li t-taraġ formali llum ma jwassal għal imkien għaliex ġie mbarrat; li l-istrutturi tħallew fi stat żdingat u mitluq, filwaqt li l-ħitan tas-sejjieħ fihom diversi slieħi; li l-kanali tal-ilma, ħlief għal dawk li għadhom jintużaw, fihom ħsarat konsiderevoli u sezzjonijiet nieqsa għal kollox; li l-kanali f'ċerti postijiet kienu jgħaddu fuq il-ħitan tas-sejjieħ u għalhekk fejn dawn ikkollassaw, waqgħu wkoll l-kanali; u maż-żmien l-istrutturi, l-attrezzaturi u s-sistemi qodma konnessi mal-agrikoltura ma baqgħux jintużaw, u għalhekk jinsabu mitluqa u fi stat ta' abbandun.

10. L-appellant qal li għalhekk il-konstatazzjonijiet tal-perit *ex parte* huma kkonfortati minn dawn il-konklużjonijiet. Mandankollu l-Bord wasal għall-konklużjoni li sabiex il-Qorti tieħu l-estremi tal-iżgumbrament, il-ksur irid ikun ta' gravità apprezzabbli u proporzjonata. L-appellant qal li l-Bord għamel *volte face* meta qal li l-ftehim ta' lokazzjoni qatt ma ġie ppreżentat, u għalhekk il-Bord ma kienx a konoxxenza ta' dak li ġie miftiehem u fuq min kien l-obbligu li jagħmel it-tiswijiet. L-appellant qal li jidher li l-Bord, għad li anki din il-kawżali hija ġustifikata kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, ipprova jsib skuża għaliex m'għandux jaqta' u jiddeċiedi b'mod normali li din is-sitwazzjoni tirrikjedi, u jipprova jsib *via d'uscita* sabiex joħroġ min-norma. Qal li l-Bord qatt qabel ma

daħal f'dawn l-intriċċi, u filwaqt li huwa riaffermat l-obbligu sagrosant li l-kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija u jaħdem ir-raba' bħala missier tajjeb tal-familja, huwa m'għandux jinqeda bil-ħaġa b'tali mod li jikkawża ħsara lis-sid. L-appellant qal li dan il-prinċipju ġie enunċjat f'diversi sentenzi tal-Qrati tagħna. L-appellant saħaq li l-maġġoranza tal-kirjiet rurali antiki bħall-preżenti, huma unikament ibbażati fuq il-ktieb tal-irċevuti, u għalhekk regolati bil-liġi ġenerali u bil-liġi speċjali. L-appellant irrefera wkoll għall-parti tas-sentenza tal-Bord fejn dan qal li ma nġabet l-ebda prova dwar l-istat li kienet fih il-proprjetà meta din inkriet lill-familja Ellul, u ma nġabet l-ebda prova li din il-proprjetà ġiet mgħoddija lill-appellata fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. L-appellant qal li ġew esebiti diversi *aerial photographs* li juru li bejn l-1967 u l-2016 il-proprjetà tħalliet tiddeterjora. L-appellant qal li dawn ir-ritratti jikkostitwixxu l-aħjar prova għaliex huma ritratti uffiċjali mis-sistema tal-Awtorità tal-Ippjanar, u mhux ritratti li ħa xi ħadd mill-partijiet stess. Qal ukoll li fil-kontro-eżami li sar lill-appellata, din ammettiet li l-proprjetà inkriet lil żewġha f'kundizzjoni tajba, iżda llum din tinsab fi stat ħażin.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

11. L-appellati wieġbu li s-sentenza tal-Bord hija ġusta fil-fatt u fid-dritt, u għandha tiġi kkonfermata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi, kontra l-appellant. L-appellati bdew billi taw sunt tal-fatti, u qalu li l-appellant Dr Francis Lanfranco jgħid li huwa proprjetarju waħdu tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, li qabel kienet mikrija lil Giuseppe Ellul, ir-raġel tal-appellata u missier l-appellat John Ellul. Qalu li Dr Lanfranco jgħid li l-proprjetà inkriet f'kundizzjoni tajba iżda maż-żmien tħalliet tiddeterjora. L-appellati għamlu riferiment għall-fatt li l-

appellant allega li Giuseppe Ellul kellu fond ieħor f'Ħal Qormi b'titolu ta' ċens temporanju li ġie trasferit lil terzi, sabiex imbagħad huwa beda jagħmel użu mill-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri bħala r-residenza tiegħu ad insaputa tas-sidien. Qalu li fix-xhieda tiegħu l-appellant qal li l-proprjetà hija fond residenzjali, anki jekk tifforma parti minn fond rurali. Qalu wkoll li l-appellant spjega li fl-1990 huwa kien jiġbor il-qbiela f'isem is-sidien tal-fond Debattista u Formosa Gauci, u f'Awwissu 2000 kien wiret in-nofs ta' Debattista. L-appellant qal li kien f'dan iż-żmien li huwa mar fil-proprjetà għall-ewwel darba. L-appellati qalu li l-appellant u l-amministratur tas-sehem ta' Formosa Gauci baqgħu jaċċettaw il-qbiela sal-2007, meta mietet Agata Formosa Gauci. Qalu li l-appellant ammetta li minkejja li kien ra f'liema stat diżastruż kienet il-proprjetà, huwa ammetta li kien baqa' jaċċetta l-kera minħabba fis-sehem ta' Formosa Gauci. Qalu li kien biss wara li mietet Formosa Gauci li l-appellant ma baqax jaċċetta l-kera. Qalu wkoll li filwaqt li l-appellant qal li ma kienx jaf meta ngħatat il-kirja, huwa ppreżuma li meta din ingħatat, il-fond kien fi stat tajjeb għaliex kien ra r-rapport tal-qasma tal-familja Apap Bologna. Qalu li l-appellant stqarr li kien biss qabel fetaħ il-proċeduri odjerni, li huwa skopra li l-appellati kienu rreġistraw lilhom infushom bħala residenti fil-proprjetà, u meta mistoqsi jekk il-mandanti tiegħu kinux ilmentaw li l-appellati kienu jirrisjedu fil-fond, huwa qal li xogħlu kien biss li jiġbor il-qbiela, imma kien ikkonkluda li dawn ma kinux jafu, għaliex kieku kienu jitolbuh ikeċċi lill-appellati mill-fond. L-appellati rreferew għax-xhieda tal-intimat John Ellul, li xehed li huwa kien jgħix m'ommu fil-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, u huwa kien twieled u trabba fil-proprjetà. John Ellul ċaħad li fil-proprjetà kien hemm xi ħsarat, u qal li l-post huwa antik u mhux faċli li wieħed ilaħħaq mal-manutenzjoni tiegħu. Dan ix-xhud qal li l-fond jintuża kollu

għal skop ta' biedja u għat-tkabbir tal-ħaxix għall-bejgħ, u missieru kien bidwi *full-time* li kien jgħix minn dan ir-raba' u ma kellu ebda xogħol ieħor. John Ellul qal li missieru miet fl-2008, u huwa kien diġà jaħdem ir-raba' miegħu dak ż-żmien. Dan ix-xhud qal li kemm hu kif ukoll ommu jgħixu minn dan ir-raba' biss. Qal li r-raba' dejjem ħadu ħsiebu, u dan jagħti uċuħ regolari u tajbin, u ilhom li għamlu sistema ta' *drip irrigation* aktar minn tletin sena sabiex ikabbru ħafna prodotti li jinbiegħu l-Pitkalija. John Ellul qal li l-qbiela kienet titħallas direttament lis-sidien tal-fond fl-Imdina, iżda f'ċertu żmien kien tfaċċa l-appellant, u kien qalilhom li l-ġbir tal-qbiela kien ser jibda jieħu ħsiebu hu. Ellul xehed li l-appellant ġabar il-qbiela għal diversi snin, iżda fl-2007 kien infurmahom li ma kienx ser jiġbor il-qbiela aktar. Qal li kien biss wara li r-raba' ġie għal kollox f'idejn l-appellant li dan beda jippretendi li jiżgumbrahom kemm mir-raba' li jgħixu minnu, kif ukoll mir-residenza tagħhom, u qal li r-raġunijiet mogħtija mill-appellant mhumiex minnhom. L-appellat qal li mhux minnu li huwa u ommu għamlu tibdil fl-iskop tal-kirja, u r-razzett ilu jintuża bħala residenza għal bosta snin. Qal ukoll li l-ħitan tar-raba' minn dejjem kellhom il-ħsara minħabba ż-żmien u l-elementi. Ix-xhud qal ukoll li fil-bidu tas-snin sebgħin, kien mar perit id-dar tagħhom li infurmahom li wieħed mis-soqfa kien f'periklu li jaqa' minħabba l-istat tiegħu, u dan kollu seħħ fil-preżenza tas-sid Apap Bologna. L-appellat qal li meta hu kien imur l-Imdina ma' missieru sabiex iħallsu l-qbiela lis-Sinjorina Formosa Gauci, din kienet tgħidilhom jirranġaw il-ħsara kif jistgħu għaliex hija ma tiflaħx għall-ispejjeż, u din kienet indikat li ma kinitx kuntenta bit-tmexxija tal-appellant. John Ellul qal li bħala stat ta' fatt, missieru dejjem ħa ħsieb li jagħmel li jista' sabiex jirranġa, speċjalment wara l-maltemp, saħansitra billi biddel is-soqfa tar-razzett.

12. L-appellati rreferew ukoll għax-xhieda ta' Emanuela Ellul, li qalet li hija tgħix fir-razzett flimkien ma' binha John Ellul, u ilha toqgħod fir-razzett minn meta żżewġet għaliex żewġha kien diġà jaħdem dan ir-raba'. L-appellata qalet li minkejja li r-razzett kien antik ħafna, huma dejjem għamlu dak li setgħu sabiex ikunu jistgħu jgħixu fih, u huma dejjem kellhom interess jieħdu ħsieb ir-raba' għaliex kienu jgħixu minnu. L-appellata qalet li kien biss meta ġew neqsin l-aħwa Formosa Gauci, li l-appellant beda jirrifjuta l-ħlas tal-qbiela.

13. B'riferiment għar-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord, l-appellati qalu li dawn spjegaw li r-raba' jikkonsisti f'parti fejn oriġinarjament kienu jitkabbru s-siġar tal-frott, u parti oħra li dejjem inżamm bħala raba' saqwi biex jitkabbar il-ħaxix. Il-Membri Tekniċi kkonstataw li fir-raba' jitkabbru kull xorta ta' prodotti agrikoli, u dan huwa miżmum fi stat tajjeb ħafna u skont il-mestier. Qalu li hemm sienja antika minn fejn jittella' l-ilma, illum permezz ta' *submersible pump,* u r-raba' huwa saqwi u armat bl-apparat tat-tisqija. Il-Membri Tekniċi kkonstataw ukoll li r-raba' huwa fi stat tajjeb ħafna, u jinżamm nadif mingħajr ħaxix selvaġġ. Qalu wkoll li l-parti tal-art fejn oriġinarjament kien hemm siġar tal-frott, illum qiegħed fi stat ta' riġenerazzjoni billi ħafna mis-siġar oriġinali mietu, iżda l-għalqa ta' madwar ir-razzett hija mdawra b'siġar ta' kull tip ta' frott. Il-Membri Tekniċi kkummentaw ukoll li medda raba' bħal din tirrikjedi ħafna xogħol, sajf u xitwa, u jidher ċar li fil-parti fejn jitkabbar il-ħaxix qiegħda tingħata prijorità, u dan jinħadem bl-aħjar mod possibbli. L-istess Membri Tekniċi kkonstataw li l-proprjetà tinsab fi stat sodisfaċenti minkejja li jidhru irqajja' tal-umdità fis-sular ta' fuq, filwaqt li wieħed mit-travi tal-injam jinsab mirfud.

14. L-appellati qalu li l-aggravji tal-appellant fir-rigward tas-sentenza appellata, jirreferu għall-apprezzament u l-konklużjonijiet ta' fatt magħmula mill-Bord, kemm dwar dak li qalu x-xhieda kif ukoll dwar il-kirja nnifisha, kemm dwar dak li kien l-iskop tal-kirja, kif ukoll dwar il-ħsarat li minnhom jilmenta l-appellant. Qalu li bħala qorti ta' reviżjoni, din il-Qorti m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li diġà sar mill-Ewwel Qorti. L-appellati qalu li kemm Emmanuela Ellul kif ukoll binha, it-tnejn xehdu u kkonfermaw li huma kienu ilhom jużaw il-proprjetà in kwistjoni bħala r-residenza tagħhom għal bosta snin, u s-sidien preċedenti kienu jafu li huma jużaw il-proprjetà bħala r-residenza tagħhom, iżda qatt ma oġġezzjonaw għal dan. Qalu wkoll li minkejja li l-iskop tal-kirja kien wieħed agrikolu, ma kien hemm xejn straordinarju li r-razzett jintuża wkoll bħala residenza għall-gabillotti. L-appellati qalu li huwa ferm improbabbli li s-sidien ma kinux jafu li l-fond kien qiegħed jintuża bħala residenza.

15. L-appellati qalu li fit-tieni aggravju tiegħu, l-appellant qal li l-proprjetà mikrija tħalliet fi stat ta' abbandun u ħsarat kbar, u ta lista ta' raġunijiet li fil-fehma tiegħu jindikaw dan l-abbandun u ħsara. L-appellati qalu li però l-appellant ma ressaq l-ebda prova dwar il-kirja oriġinali u dwar min kellu l-obbligu li jagħmel tali tiswijiet. L-appellati qalu li huma spjegaw kif il-ħsarat ġraw minħabba ż-żmien u l-elementi, u kif huma kienu infurmaw lis-sidien b'dan, iżda dawn dejjem qalulhom li ma kellhomx flus biex isewwu u kienu jitolbuhom isewwu kif jistgħu. L-appellati qalu li kif ikkonstata l-Bord, fejn kien hemm ħsarat, dawn ġraw fuq medda ta' snin, iżda l-parti tat-territorju li tintuża għal skop agrikolu, hija miżmuma tajjeb ħafna u tissaqqa b'mezzi moderni ta' *drip irrigation.* L-appellati qalu li fix-xhieda tagħhom huma kkonfermaw li huma

jgħixu minn dan ir-raba’, iżda per neċessità huma ffukaw l-aktar fuq il-partijiet tar-raba’ li jirrendu l-aktar. Qalu li għalhekk il-Bord kien korrett meta kkonkluda li anki fir-rigward tar-razzett, l-istruttura tinsab miżmuma fi stat sodisfaċenti.

16. L-appellati qalu li din il-kawża qiegħda ssir abbażi tal-artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199, u a tenur ta’ din id-dispożizzjoni, il-Bord jista’ jawtorizza lil sid il-kera jieħu lura l-pussess ta’ raba’, jekk dan jipprova li matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jżomm il-ħitan tar-raba’ fi stat tajjeb, naqas li jwettaq dak l-obbligu, jew abitwalment naqas milli jħares xi kundizzjoni 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’. L-appellati qalu li l-appellant xehed li għalkemm huwa kien ilu jiġbor il-qbiela f’isem is-sidien oriġinali mill-1990, huwa kien mar jara l-proprjetà in kwistjoni lejn nofs is-sena 2000, meta kien wiret in-nofs indiviż tagħha, u kien mar jaraha sabiex ikun jista’ jagħmel il-*causa mortis.* L-appellati qalu li l-appellant qal li kien dakinhar li huwa seta’ jara l-istat ħażin li kienet fih il-proprjetà, iżda ammetta li minkejja dan, baqa’ jirċievi l-kera sal-2007. Qalu wkoll li kien bejn l-2015 u l-2019, li l-appellant beda jippretendi li jiżgumbrahom mir-raba’ in kwistjoni u mir-residenza tagħhom, u dan mingħajr ma ressaq ebda prova dwar il-kirja oriġinali, u dwar min kellu l-obbligu li jagħmel ir-tiswijiet. Qalu li s-sidien mhux talli kienu konxji mill-kundizzjoni tal-proprjetà mikrija minnhom, talli kienu aċċettaw li l-inkwilini ma kellhomx responsabbilità u kellhom biss jaraw x’setgħu jagħmlu. L-appellati qalu li dan id-diskors li kien isir mis-sidien, mhux talli jixhed li l-inkwilini ma kinux marbuta li jagħmlu t-tiswijiet huma, iżda aktarx jikkonferma li dan l-obbligu baqa’ tas-sid. L-appellati qalu li anki l-appellant, li huwa s-sid attwali, jgħid li kien għamel snin jaċċetta l-kera

mingħajr oġġezzjoni, u minkejja li fis-sena 2000 kien ra l-istat "diżastruż" li kienet fih il-proprjetà, jgħid li huwa baqa' jaċċetta l-kera minħabba s-Sinjorina Formosa Gauci. L-appellati qalu li dan ifisser li s-sidien preċedenti mhux biss akkwiexxew u aċċettaw il-ħsarat li kienu żviluppaw minħabba ż-żmien u l-elementi, imma minkejja l-ispekulazzjoni tiegħu dwar is-sidien preċedenti, l-appellant kien ukoll aċċetta s-sitwazzjoni, u dan juri li ma ġewx sodisfatti r-rekwiżiti stipulati fl-artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

17. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati.

L-Ewwel Aggravju: *[Il-Bord kien żbaljat meta ma aċċettax li kien hemm bidla fid-destinazzjoni tal-proprjetà]*

18. L-appellant jgħid li waħda mill-kawżali li abbażi tagħhom huwa qiegħed jitlob ir-ripreża tal-proprjetà mingħand l-appellati, huwa l-fatt li dawn biddlu d-destinazzjoni tal-proprjetà, minn waħda li tinkera lilhom għal skopijiet purament agrikoli, għall-użu ta' parti mill-proprjetà għal skopijiet residenzjali. L-appellant qal li dan kollu sar ad insaputa tas-sidien oriġinali tal-proprjetà, li qatt ma taw l-awtorizzazzjoni lill-appellati jagħmlu użu mill-proprjetà għal skopijiet residenzjali. L-appellant jisħaq li fl-uniku prova li hemm ta' din il-lokazzjoni, il-ktieb tal-kera, imkien ma tniżżel tul is-snin, li parti mill-proprjetà tista' tintuża

bħala residenza. Qal li waqt li kien qiegħed jagħmel ir-riċerki qabel istitwixxa l-proċeduri odjerni, irriżultalu li l-appellati kellhom residenza oħra li kienu jgħixu fiha qabel ittraslokaw għal din il-proprjetà li kienet imqabbla lilhom, imma r-residenza li kellhom ġiet ittrasferita lil terzi. L-appellant saħaq li anki l-ammont ta' kera li qegħdin iħallsu l-appellati, jiġifieri €93.17 fis-sena, jindika li dan l-ammont irriżorju ma jistax ikopri kemm ir-raba', li jammonta għal madwar għoxrin tomna, kif ukoll ir-razzett għal skop ta' residenza.

19. Il-Qorti eżaminat l-atti fid-dettall, minn fejn jirriżulta li kemm l-appellata Emmanuela Ellul kif ukoll l-appellat l-ieħor John Ellul, it-tnejn li huma kkonfermaw fix-xhieda tagħhom li huma ilhom jgħixu fil-proprjetà għal bosta snin. John Ellul xehed li huwa twieled u trabba fil-proprjetà, u r-raba' li jiċċirkondah jinħadem, u l-familja tal-appellati għal snin twal għexet mill-uċuħ agrikoli li jitkabbru f'dan ir-raba'. Il-Qorti tibda billi tirrileva li l-ammont ta' qbiela li titħallas fuq il-proprjetà bl-ebda mod ma tindika x'kien kopert fil-kirja, għaliex kirja agrikola ta' €93.17 fis-sena kienet kirja sostanzjali fiż-żmien li fih ingħatat lura fis-snin sittin. Minn dak li xehdu l-appellati, jirriżulta ċar li dawn kellhom relazzjoni tajba mas-sidien oriġinali tal-proprjetà, u kien hemm drabi meta dawn l-istess sidien aċċedew fil-fond. John Ellul xehed li darba minnhom is-Sur Apap Bologna żar il-fond ma' perit, u kien hemm fejn ġew ikkonstatati ċerti ħsarat għall-ewwel darba. Għalhekk huwa verosimili li s-sidien oriġinali tal-fond kienu jafu li parti mir-razzett kien qiegħed jintuża għal skop ta' residenza mill-gabillott u mill-familja tiegħu. Il-Qorti tgħidli dan kollu jaf il-bidu tiegħu fi żmien meta l-mezzi tat-trasport kienu limitati, u dan meta l-familja tal-appellati kienet taħdem u tgħix minn mir-raba' in kwistjoni. M'hemm xejn straordinarju jew inverosimili li l-gabillott li jikri r-raba', juża parti mill-proprjetà mikrija lilu għal

skop ta' residenza. Ma jirriżultax li s-sidien oriġinali ma kinux jafu b'dan, jew ma kinux kuntenti b'dan l-arranġament, u mhux verosimili li s-sidien oriġinali ma kinux ġew mgħarrfa li l-gabillott kien qiegħed jgħix bil-familja numeruża tiegħu fil-proprjetà mikrija lilu.

20. L-appellant jikkontendi li l-Bord għamel għadd ta' asserzjonijiet gratuwiti dwar il-kirja, inkluż meta qal li kien hemm akkwiexxenza min-naħa tas-sidien oriġinali tal-proprjetà għall-użu ta' parti mill-proprjetà bħala residenza. Il-Qorti tqis li dan huwa l-każ, għaliex minn dak li xehdu l-appellati, jidher ċar li dawn kellhom relazzjoni tajba ħafna mas-sidien. Il-fatt li fuq l-irċevuti ma kien hemm xejn indikat x'kien kompriż fil-kirja, li però kienet tinkludi razzett li seta' faċilment jintuża mill-inkwilini għal skop ta' residenza, m'huwa tal-ebda rilevanza. Ir-relazzjoni lokatizja hawn kienet bejn is-sidien tal-proprjetà u l-gabillott li x-xogħol prinċipali tiegħu kien li jaħdem ir-raba', fi żmien meta bosta sitwazzjonijiet bħal dawn kienu regolati b'mod informali għall-aħħar. M'hemm xejn straordinarju fil-fatt li fuq l-irċevuti tal-kera m'hemmx indikat li parti mill-proprjetà inkriet jew tista' tintużaw għal skopijiet ta' residenza. Il-fatt li fuq il-proprjetà titħallas il-qbiela, jindika li l-iskop prinċipali tal-kirja kien wieħed agrikolu, u fil-fatt mill-provi miġjuba, jirriżulta li l-proprjetà prinċipalment tintuża għal skopijiet agrikoli, filwaqt li hija biss parti żgħira tal-proprjetà li tintuża bħala residenza. Dan il-fatt waħdu ma jammontax għal bidla fid-destinazzjoni tal-fond. Il-kwistjoni kienet tkun mod ieħor li kieku nġabet prova li l-attività agrarja spiċċat għal kollox mill-proprjetà, jew li r-razzett ġie mkabbar jew inbidel b'tali mod li l-attività agrikola hija waħda minima, imma l-fatt li l-gabillott li jaħdem ir-raba' jmur jgħix bil-familja tiegħu f'għadd ta' kmamar jew f'razzett formanti parti mill-għelieqi mikrija lilu, ma jammontax għal tali bidla

fid-destinazzjoni kif jallega l-appellant. Din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fil-mod kif il-Bord wasal għall-konklużjonijiet tiegħu, u għalhekk tqis li l-ewwel aggravju tal-appellant mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-Tieni Aggravju: [Il-ħsara u n-nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond]

21. L-appellant jgħid li l-Bord kien żbaljat ukoll meta ma kkunsidrax il-ħsara li hemm fil-fond, liema ħsara ġiet ikkonstatata kemm mill-perit *ex parte* inkarigat minnu, kif ukoll mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Il-Bord f'dan il-każ spjega li huwa bl-ebda mod ma kien ser jiddipartixxi minn dak li kkonkludew l-Membri Tekniċi fir-rapport tagħhom, għaliex dawn kienu unanimi. L-appellant saħaq li l-Bord injora l-fatt li l-proprjetà mikrija lill-appellati tinkludi razzett, barumbara, ħitan tas-sejjieħ, sienja, sistema tal-ilma u siġar tal-frott, li tħallew fi stat ħażin ta' manutenzjoni u li mhumiex jintużaw għall-iskop li għalih inkrew. L-appellant saħaq li sabiex tissewwa l-ħsara li hemm fil-proprjetà, huwa meħtieġ li jintefqu madwar miljun u nofs Euro, u fost il-ħsarat li ssemmew mill-Membri Tekniċi fir-rapport tagħhom, jirriżulta li minkejja li r-raba' huwa saqwi, l-ilma qiegħed jittella' permezz ta' *submersible pump,* li hemm għadd ta' siġar tal-frott mejta, li hemm xi għelieqi li ma jinħadmux, filwaqt li f'xi għelieqi hemm siġar tal-ewkaliptus u taċ-ċipress, hemm slieħi fil-ħitan, hemm ambjenti msaqqfa bi pjanċi tal-ħadid, kif ukoll hemm strutturi li tħallew żdingati u mitluqa.

22. Il-Qorti tirrileva li l-Membri Tekniċi tal-Bord, minkejja li kkonstataw għadd ta' ħsarat, ikkonstataw ukoll li l-għelieqi li minnhom l-appellati jieħdu l-uċuħ agrikoli, fil-fatt huma miżmuma fi stat tajjeb ħafna, u jinħadmu bis-sengħa. Ikkonstataw ukoll li fuq ir-raba' ddaħħal apparat li jippermetti t-tisqija, u li

minkejja li kien hemm xi siġar tal-frott li mietu, bħalissa għaddej proċess għar-riġenerazzjoni tagħhom billi tħawwlu siġar żgħar ġodda. Il-Membri Tekniċi tal-Bord taw deskrizzjoni dettaljata tas-siġar tal-frott kollha li sabu fil-proprjetà, u li kollha jidhru li huma kkultivati, u kkonkludew li filwaqt li huwa minnu li partijiet mill-proprjetà li ma jintużawx għall-produzzjoni agrikola, tħallew fi stat ta' nuqqas ta' manutenzjoni, min-naħa l-oħra l-uċuħ tar-raba' jinħadmu u jagħtu prodott tajjeb. Lanqas ma jirriżulta ta' min kien l-obbligu tal-manutenzjoni tal-proprjetà, jekk huwiex tas-sid jew tal-inkwilini, għalkemm mix-xhieda tal-appellati, jidher li fil-passat kien hemm diskussjoni mas-sidien tal-proprjetà dwar il-fatt li l-proprjetà kellha bżonn manutenzjoni minħabba ħsarat li ġarrbet, imma s-sidien kienu qalulhom biex jagħmlu dak li jistgħu, għaliex is-sidien ma kellhomx il-mezzi biex jagħmlu it-tiswijiet meħtieġa. Dan jista' jindika li fil-fatt l-obbligu tal-manutenzjoni tal-fond kien tas-sidien u mhux tal-inkwilini. Anki minn aspett prattiku, huwa inverosimili li l-gabillott li kien jikri l-proprjetà kien mistenni li jagħmel ċerti tiswijiet straordinarji fil-fond bid-dħul limitat li kellu mir-raba'.

23. Fi kwalunkwe każ, il-Qorti tqis li ladarba ġie ppruvat li l-proprjetà inkriet għal skopijiet agrikoli, u fil-parti l-kbira tagħha qiegħda tintuża għal dan l-iskop, kif ikkonfermat mill-Membri Tekniċi tal-Bord, il-parti tal-fond li tippermetti x-xogħol agrikolu hija miżmuma fi stat tajjeb u qiegħda tinħadem bis-sengħa. Għalhekk il-Qorti tqis li l-Bord kien korrett fl-evalwazzjoni tiegħu tas-sitwazzjoni, u għalhekk it-talbiet tal-appellant għandhom jiġu miċħuda.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar dan l-appell billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur