Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba

Ghal Gzejjer t'Ghawdex u Kemmuna

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

CHAIRPERSON

Rikors Numru 01/2014

A. Bonello Limited

Ta' 3, Triq Manoel, Zebbug, Malta, bin-numru ta' registrazzjoni C5072

vs

Luigi Agius

Ta' 6, Triq il-Kappillan Gio. Maria Camilleri, Gharb, Ghawdex detentur tal-Karta ta' l-Identita numru 46735 (G) u

Carmel Agius

Ta' 49, Triq l-Isqof Molina, Gharb Ghawdex, detentur tal-Karta ta' l-Identita numru 80336 (G)

Illum 07 ta' Novembru 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors[1] li permezz tieghu s-socjeta’ attrici ippremettiet:

1. Illi s-soċjetà rikorrenti hija propjetarja ta' biċċa art magħrufa bħala 'L-ehfar ta'Saragun', fil-limiti ta' l-Gharb, Ghawdex, liema propjetà kienet giet akkwistata permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler tat-8 ta' Lulju, 1992;

2. Illi din l-imsemmija propjetà kienet oriġinarjament imqabbla lill-intimati u huhom mejjet Tarsicio Agius versu l-qbiela ta' sitt liri u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (LM 6.25);

3. Illi l-imsemmija propjetà kienet mertu ta' proceduri civili fl-ismijiet A.Bonello Limited vs Luigi Agius, Avviż Numru 44/2000 u li permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Inferjuri) tat-2 ta' Dicembru,2003, liema sentenza ġiet konfermata mill-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) fl-4 ta'Mejju, 2005 parti mill-art mertu tal-kuntratt surreferit, ta' cirka tomna, li kienet messet lill-mejjet Tarcisio Agius għaddiet lura għand is-socjetàrikorrenti filwaqt li l-kumplament ta' l-art baqgħet mqabbla lill-intimati;
4. Illi fuq din l-art rimanenti, l-intimati jhallsu l-qbiela ta' sitt liri Maltin (LM6.00) fis-sena;
5. Illi l-imsemmi raba jinsab immarkat aħjar fuq il-pjanta u site plan hawn anness bhala Dok. A, fliema pjanta jinsab id-delinjament tal-propjetà kif spartita bejn l-intimati u ħumhom mejjet Tarcisio Agius;
6. Illi s-soċjetà rikorrenti għanha bżonn ir-raba sabiex jiġi wżat minnha u mid-dipendenti tagħha għal-skopijiet agrikoli a tenur tal-Artikolu 4(2)(a) tal-Kap.199 tal-Liġijiet ta' Malta;

[1] A folio 1-3 tal-process

7. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-intimati ilhom snin twal ma jieħdux ħsieb isewwu u jżommu fi stat tajjeb il-ħitan tar-rabà u għaldaqstant naqsu milli jwettqu l-obbligi tagħhom tal-kirja u kkaġunaw u ħallew li tiġi kkaġunata ħsara fil-propjetà tas-soċjetà rikorrenti u dan a tenur tal-Artikolu 4(2)(f);
8. Illi dan kollu ser jiġi dettaljament ikkonfermat matul il-kors tas-smiegħ ta'dan l-avviż;

Għaldaqstant, is-soċjetà rikorrenti qed titlob bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jogħġbu jawtorizżaha tirriprendi lura l-pussess tar-rabà hawn fuq imsemmi taħt dawk il-provvediment kollha li dan il-Bord jidhirlu xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż u bis-subbizzjoni tal-intimati li minn issa għaliha qed jiġu ngunti.

Ra ir-risposta tal-intimati Luigi Agius u Carmel Agius li eccepew[2]:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infundati fid-dritt u fil-fatt.

2. Illi huma bl-ebda mod qatt ma abbandunaw l-ghelieqi imsemmija u dejjem hadmuhom u di fatti qalghu l-ghijxien taghhom minnhom.

3. Illi in oltre u dana minghajr pregudizzju, ghar-rigward tal-hitan tas-sejjieh, din it-talba hija ukoll wahda fiergha u zgur li l-esponenti bl-ebda mod u majiera ma qatt kkagunaw hsarat fil-propjeta' tas-socjeta' rikorrenti.

---

[2] A folio 1 tal-process.

4. Illi in oltre s-socjeta' rikorrenti hija socjeta' kummercjali li bl-ebda mod u manjiera ma' tista tivvinta ebda pretensjoni li ghandha bzonn din ir-raba ghall-ghijxien taghha.

5. Illi finalment, l-istess socjeta' rikorrenti hija residenti Malta u ghalhekk huwa ovvju li l-istess socjeta' rikorrenti ma hijiex ser tkun taghmel hi stess uzu mill-istess ghelieqi f' kaz li hija tirriprendi l-pussess ta' tali ghelieqi.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Borg joghgbu jichad it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti filwaqt li jilqa' l-eccezzjonijiet ta' l-esponenti u ghalhekk jawtorizza lill-espoentni jibqghu fil-qbiela bl-istess kundizzjonijiet vigenti.

Ra r-rikors tad-09 ta' Dicembru 2014 f'liema l-intimati iddikjaraw li jridu jressqu eccezzjoni ulterjuri u fl-ahhar paragrafu jghidu: "Illi ghalhekk l-esponenti qeghdin permezz tal-prezenti formalment jaghtu l-eccezzjoni ulterjuri tar-res judicata u dana sabiex tigi deciza minn dana l-Onorabbli Bord." Dan ir-rikors gie notifikat lir-rikorrenti. Ma jirrizultax mill-atti li r-rikorrenti ressqet risposta ghall-istess. Lanqas ma jirrizulta li dan ir-rikors qatt gie degretat u milqugh. Lanqas ma jirrizulta li giet prezentata nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri fir-rigward. Cio non ostante, il-Bord kif diversament presedut ta' l-fakulta li l-partijiet jaghmlu nota ta' sottomissjonijiet u ghadda ukoll sabiex jaghti sentenza preliminari dwar l-eccezzzjoni tar-res judicata.

Ra illi l-Bord diversament presedut ordna l-allegazzjoni tal-process tal-kawza numru: 44/2000 deciza fl-04 ta' Mejju 2005[3], liema process gie debitament allegat.

Ra s-sentenza preliminari tal-Bord diversament presedut tal-15 t'Ottubru 2015 a folio 46 sa 50 tal-process, fejn il-Bord cahad l-eccezzjoni tar-res judicata ghar-ragunijiet hemm spjegati.

Ra l-atti kollha.

Ra t-traskrizzjoni tax-xhieda.

Ra u qies il-provi u dokumenti kollha prodotti.

Ra illi minkejja t-termini koncessi hadd mill-partijiet ma ressaq nota ta' sottomissjonijiet finali[4].

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' din il-kawza s-socjeta' attrici qed titlob l-izgumbrament tal-konvenuti mill-art indikata fil-pjanta annessa mar-rikors, liema pjanta hija indikata fl-istess rikors bhala dokument A[5] u dan minhabba (1) bzonn tar-raba ghall-uzu taghha u tad-dipendenti taghha u (2) l-intimati mhux qed izommu l-hitan tar-raba fi stat tajjeb u konsegwentament ikkagunaw hsara fil-propjeta.

L-intimati jikkontestaw jikkontestaw dawn l-allegazzjonijiet. Jghidu li huma dejjem hadu hsieb tar-raba imsemmi u qatt ma kkagunaw hsara. In oltre bhala entita kummercjali r-rikorrenti ma tistax tressaq talba li ghandha bzonn

[3] A folio 35 tal-process
[4] Verbal tas-seduta tas-27 ta' Frar 2020 a folio 133 tal-process, Verbal tas-seduta tat-18 ta' Gunju 2020 a folio 135 tal-process.
[5] A folio 3 tal-process.

ir-raba ghall-ghixien taghha u bhala resident f'Malta ma hiex ser taghmel uzu mill-istess raba hija stess.

Ikkunsidra:

A bazi tal-principju maghruf illi "the best conditions of husbandry are created when the holder of the land fills the role of both owner and cultivator" (ara Abensour and Moral-Lopez: "Principles of Land Tenency Legislation:FAO 2nd ed.Rome 1966) u mehud in konsiderazzjoni illi l-iskop finali li gieghel lil-legislatur jintervjeni fir-relazzjonijiet bejn il-kerrej u s-sid, kien li jippromwovi l-interess ta' l-agrikoltura u jkabbar il-produzzjoni, is-sid ghandu dejjem jigi preferut mill-kerrej f'kaz li dan ta' l-ahhar ma jirnexxilhux jissupera l-ostakoli l-ohra imposti mil-ligi biex talba simili ma tirnexxix.

L-artikolu 4(2)(a) tal-ligi li tirregola t-tigdid tal-kiri tarr-aba, jippermetti r-ripresa sabiex ir-raba tinhadem minn membru tal-familja tal-lokatur minflok mil-lokatur innifsu. Fil-kaz in ezami r-rikorrenti hija entita kostitwita frott ta' legislazzjoni u mhux persuna fizika u cioe socjeta kummercjali u ghalhekk bl-ebda tigbid ta' immaginazzjoni wiehed ma jista jghid li r-rikorrenti hija persuna fizika li ghandha bzonn l-imsemmija raba ghall-bzonn taghha jew tal-**FAMILJARI** taghha.

Il-Bord hawnhekk jaghmel referenza wkoll ghas-sentenza deciza mill-Qorti tal-Appell per Onor. Imhallef Philip Sciberras fl-4 ta' Mejju, 2005 Appell Civili Numru. 3/2001/2 fl-ismijiet **Nicholas Jensen Testaferrata f'ismu proprju kif ukoll ghan-nom ta' ohtu l-imsiefra Irene Bache vs Emanuel Galea** fejn dik l-Onorabbli Qorti sostniet:

"Illi r-rikorrenti qeghdin jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa ta' l-art in kwistjoni ghal tliet ragunijiet: (i) ghax l-intimat ilu zmien twil ma juza din l-art ghal skopijiet agrikoli; (ii) ghax halla l-istess art fi stat ta' abbandun; u (iii) ghax huma jinhtiegu l-istess art ghal skopijiet ta' zvilupp.

Ir-ragunijiet ghaliex dan il-Bord ghandu jilqa' talba ghar-ripresa huma dawk elenkati fl-Artikolu 4(2) tal-Kap. 199. Ghalkemm il-kliem uzat mhuwiex ezatt dak indikat mil-ligi, l-ewwel zewg ragunijiet imsemmija mir-rikorrenti, li tista' tghid huma konnessi, ghax ibbazati fuq l-istess premessa, jistghu jitqiesu taht dak li hemm stipulat fil-paragrafi (d) u (f) ta' dan is-subinciz. Ir-rikorrenti qeghdin jallegaw illi l-intimat mhux jahdem l-art de quo ghax fiha qed izomm numru ta' karozzi qodma. Dan ma giex michud mill-intimat, li madankollu jsostni illi l-karozzi jzommhom biss fil-partijiet mill-art in kwistjoni li hija blat u konsegwentement ma tistax tinhadem.[6]

1 Irrizulta wkoll mix-xhieda tal-girien illi l-intimat intlemah jikkoltiva din l-ghalqa regolarment[7].

A tenur tar-raguni msemmija fil-paragrafu (d) fuq imsemmi, kif tajjeb jindika l-intimat fin-Nota ta' lOsservazzjonijiet tieghu, ir-rikorrent irid igib il-prova li lintimat halla l-ghalqa mhix mahduma ghall-perijodu ta' tnax-il xahar konsekuttivi fis-sentejn ta' qabel id-data tat-terminazzjoni tal-kirja. Rikors quddiem dan il-Bord ibbazat inter alia fuq talba simili, kien gie michud appuntu ghax ma giex ippruvat sodisfacentement illi l-intimat kien halla l-art zdingata ghall-perjodu rikjest mil-ligi[8].

---

[6] Ara wkoll l-istess -ritratti esebiti mir-rikorenti bhala Dok.NJT 11 a fol. 31
[7] Ara deposizzjoni ta' Doreen Sultana tat-13.11.2002 a fol. 45 -48
[8] Rik.49/1972: Gianni Attard et vs Bertu Muscat deciz fit-3.09.1975

L-istess fil-kaz prezenti, l-unika prova inkontestata li tirrizulta, hija li l-intimat izomm fl-art in kwistjoni xi karozzi in konnessjoni max-xoghol tieghu ta' mechanic. Imma ma giex innegat illi jahdem il-partijiet koltivabbli mill-istess ghalqa u li mhux minnu illi din l-ghalqa fiha partijiet sostanzjali minnha miksija bil-blat fil-wicc. Dwar raguni simili ghal dik msemmija fil-paragrafu (f) fuq isemmi fil-Kap. 69, intqal mill-Qorti ta' l-Appell illi: "…. Biex il-ksur ta' patt kuntrattwali ta' kiri jaghti lok ghax-xoljiment tal-kuntratt, skond il-ligi civili, jew ghall-izgumbrament skond il-ligi specjali, il-ksur irid ikun evidentement ta' xi gravita' apprezzabbli u proporzjonata".[9]

Fil-kaz taghna lanqas ma rrizulta illi bl-ipparkeggjar tal-karozzi ta' l-intimat fuq il-partijiet minn din l-ghalqa konsistenti fi blat, dan kien qed jikkawza xi hsara konsiderevoli li timmerita x-xoljiment tal-kirja.

L-ahhar raguni li fuqha qed jibbazaw it-talba taghhom ir-rikorrenti hija dik imsemmija fil-paragrafu 4(2)(b) tal-Kap.199. Kif tajjeb josserva l-intimat fin-Nota tieghu, ir-rikorrent f'dan ir-rigward irid jissodisfa zewg rekwiziti: (i) li tassew ghandu bzonn ir-raba ghal skopijet ta' zvilupp; u (ii) li attwalment jipposjedi permessi validi sabiex ikun jista' jaghmel l-izvilupp ippjanat fuq l-istess raba'. Dwar dan gie deciz illi: "Il-kelma 'requires' fil-kontest li hija uzata fl-artikolu 4(2) (b) insibuha wkoll uzata fil-ligi tal-kera, u fil-fehma tal-Bord ghandu jkollha l-istess sinjifikat u nterpretazzjoni li gie moghti lil dik il-kelma f'dik il-ligi. Infatti huwa car li l-kelma 'requires' bhal 'mehtieg' fit-test malti, tindika 'bzonn' mhux semplici xewqa jew 'preferenza'. Ghalhekk hu applikabbli dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza A. Saliba v. M.Caruana (28.5.66) illi: 'Il-piz tal-provi ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qed jagixxi in buona fede, imma anche li hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg li tigi pruvata 'necessita' assoluta', izda … jehtieg jigi pruvat grad ragonevoli ta' bzonn.' Ghalhekk mhux bizzejjed li ssid ighid illi hu jrid jibni l-fond, imma jrid jipprova illi effettivament hu sejjer jibni u ghandu l-karti kollha in

[9] Appell mill-Bord tal-Kera : G.Magro vs E.Mizzi:22.01.1971

regola, u fil-fatt jista' jibni meta jkollu l-fond f'idejh; ghalhekk ghandu bzonn reali u attwali li jiehu l-fond lura biex ikun jista' jibni… u jkun kontra l-ispirtu tal-ligi u l-intendiment tal-legislatur li jigi zgumbrat il-gabillott mir-raba bla bzonn qabel iz-zmien."[10]

Fil-kaz in ezami r-rikorrenti pprezentaw biss outline development permit approvat mill-Awtorita' ta' l-Ambjent u Zvilupp[11].

Imma kif spjega fid-deposizzjoni tieghu rrapprezentant ta' l-istess awtorita', permess bhal dan jindika biss lill-applikant illi huwa jkun intitolat ghal permess tal-bini bbazat fuq il-kriterji stabbiliti u ndikati fl-outline development permit approvat, li fih innifsu pero' qatt ma jista' jigi kkunsidrat bhala l-permess tal-bini veru u proprju[12]. Jirrizulta ghalhekk illi r-rikorrenti ghad m'ghandhom f'idejhom l-ebda permess regolari tal-bini vigenti u allura wisq anqas ghandhom bzonn ta' l-istess raba ghall-izvilupp immedjat. Billi ghalhekk ma tirrizulta ppuvata ebda raguni minn dawk imsemmija mir-rikorenti fir-Rikors prezenti taghhom, tichad it-talba, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti."

Ir-rikorrenti appella minn din is-sentenza billi jikkontendi li l-Bord dwar dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba ghamel apprezzament hazin tal-fatti u tal-ligi. Isostni wkoll li l-Bord naqas li jaghti motivazzjoni kif jixraq; Brevement l-appellanti jissottometti dan li gej fir-rikors ta' l-appell tieghu:- (i) L-ewwel zewg kawzali kellhom jigu trattati separatament u mhux konfuzi flimkien; (ii) Mill-assjem tal-provi rrizulta li parti sostanzjali ta' l-art mhux talli ma kinetx qed tintuza ghall-agrikoltura izda gie stabbilit li tintuza bhala scrapyard jew ghan-negozju ta' l-intimat; (iii) Ix-xhieda ta' Doreen Sultana, prodotta millintimat, hi xotta u vaga; (iv) Mhux minnu li l-partijiet

[10] Bord tal-Qbejjel: E.Fenech vs M.Mercieca et.:26.1.68; ara wkoll decizjonijiet ta' dan ilBord: F.Xuereb v L.Muscat:5.02.68 u L.Galea v G.Muscat:3.09.75
[11] Ara dokumenti esebiti ma' n-Nota tar-rikorrenti tat-12.08.03 a fol.75-78 tal-process
[12] Ara deposizzjoni ta' David Cassar tas-26.11.2003 a fol. 86 -93

kultivabbli qeghdin jinhadmu. L-intimat messu tella' xhieda aktar kredibbli; (v) Ir-raba jintuza sporadikament ghall-htigijiet agrikoli. L-intimat stess stqarr li minnha ghandu dhul minimu. L-art giet abbuzata u mhux uzata; (vi) Il-Bord ma kellux jidhol fl-aspett ta' hsarat konsiderevoli o meno. Hu kellu invece jirraguna fuq il-fatt ta' l-abbandun u l-ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja; (vii) Il-Bord irritjena li l-permess hu l-uniku prova mehtiega. Il-ligi trid li r-rikorrenti juri l-bzonn ghall-izvilupp, mhux il-possibilita` li jista' jesegwixxi tali zvilupp. Il-fatt li pproduca "outline development permit" ma kellux iwassal lill-Bord biex jghid li ma giex provat il-bzonn rikjest mil-ligi; (viii) Il-Bord ma tax raguni proprji ghaliex tali kawzali giet skartata. Inghad biss li ma giex innegat illi lintimat jahdem il-partijiet koltivabbli;

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

Minn dan jemergi l-obbligu fil-gabillott kerrej li jikkoltiva rraba u li jaghmel uzu minnha qua bonus paterfamilias, u skond id-destinazzjoni taghha. L-obbligu hu dak allura li lkerrej jikkonduci gestjoni produttiva u jezercita attivita` agrarja. Kif espress fid-decizjoni fl-ismijiet "Markiz Joseph Scicluna -vs- Joseph Bezzina et", Appell, 6 ta' Ottubru 1999, "meta l-ligi titkellem dwar l-uzu tar-raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodott"; Naturalment huwa lecitu li jigi sottolinejat illi l-art mikrija trid tkun suxxettibbli ta' koltivazzjoni;

Ferma din l-introduzzjoni preliminari, mill-attijiet tal-kawza jidher li l-fatti principali jistghu jigu rijassunti kif gej:- (1) Skond ir-rikorrenti l-arti hi abbandunata u wzata bhala scrapyard ta' trukkijiet u karrozzi. In demostrazzjoni ta' dan esebixxa sett ta' ritratti (fol. 31). Huwa jghid li jrid jiehu l-art ghal skop ta' zvilupp tant li kien gja ottjena Outline Permit Development (esebit a fol. 75); (2) L-istess rikorrenti jaccetta in kontroezami li bicca mill-art "mid-dehra hi xaghri u bicca minnha ghandha l-hamrija fuqha" (fol. 39). Jissokta jghid ukoll li "jista` jkun li hemm blat fil-wicc" (fol. 39); (3) AIC Salvu Micallef (fol. 33) prodott mirrikorrenti filwaqt li jikkonferma li fl-access li zamm ghal skop ta' valutazzjoni ta' l-art innota karozzi qodma, jistqarr li "jista' jkun li parti minnha kienet tinhadem" (fol. 35); (4) L-intimat jiddeskrivi l-ghalqa bhala nofsha blat u nofsha hamrija. Jezisti blat fuq il-parti ta' quddiem, finnofs u bicca hamrija kbira u nofsha blat u fuq wara bicca ohra blat u bicca hamrija (fol. 50). Huwa ddepona li fil-parti fejn hemm il-hamrija juzaha biex jizra patata, pizelli jew ful, li parti minn dan il-prodott ibieghu lill-klijenti li jirrikorru ghandu u parti ohra jzommu ghal bzonnijiet tal-familja. Huwa jenfasizza li l-parti koltivabbli jahdimha regolarment bl-ghajnuna anke ta' harrat minnu nkarigat u ta' uliedu, kif hekk isir f'raba iehor li ghandu; (5) F'dan l-intimat hu korroborat mix-xhieda ta' Doreen Sultana (fol. 45) kemm ghal dik li hi deskrizzjoni tar-raba kif ukoll riferibilment ghall-koltivazzjoni taghha; (6) Irid jinghad li l-intimat jammetti li jzomm vetturi fejn hemm il-blat li minnhom jiehu l-ispare parts taghhom, anke ghaliex xoghlu hu dak ta' mekkanik (fol. 57); (7) Kwantu ghall-Outline Permit ix-xhud David Cassar tal-MEPA (fol. 86) jispjega li b' tali permess lapplikant ma jistax jibda jibni. Dan kif indikat fl-istess kondizzjonijiet ta' dan il-permess. Biex jaghmel dan lapplikant irid qabel jottjeni "full development permit";

Mill-fatti elenkati l-Bord ma kienx sodisfatt li l-premessi, jew xi wahda minnhom, ghat-talba ghar-ripreza da parti tar-rikorrenti kienet adegwatament sostenuta. Prova din li kienet tinkombi fuq ir-rikorrenti li jaghmilha ghax kien hu li qed jallega. Prova din li riedet tkun kemm univoka

u rigoruza biex il-kerrej ma jigix bla raguni destitwit millprotezzjoni lilu akkordata mil-ligi specjali (Kapitolu 199); Issa anke meta l-kawzali jigu konsiderati singolarment, kif hekk propost mill-appellanti, din il-Qorti ma ssibx, fuq ir-rizultanzi processwali, illi gie demostrat sodisfacentement illi l-intimat ivvjola d-dispost tas-subparagrafi (d) u (f) tassubinciz (2) ta' l-Artikolu 4 ta' l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba.

Fir-rigward il-Qorti taghmel dawn il-konsiderazzjonijiet:- (1) In linea ta' principji ma jistax ikun disputat illi meta kerrej juza r-raba jew parti minnha bhala speci ta' mahzen jew garage ghat-tqeghid fiha ta' karozzi qodma biex minnhom jestraji l-ispares ghas-sengha principali tieghu ta' mekkanik, dan igib ksur tal-kundizzjonijiet talkirja [subparagrafu (f)] billi hu ma setax juza r-raba ghal tali skop. Ara a propozitu sentenza fl-ismijiet "Rosalie Mifsud et -vs- Carmelo Pace Gasan et", Appell, 28 ta' Frar 1994, fejn irrizulta li l-kerrej uzu l-ghalqa ghall-magazzinagg ta' rham konness man-negozju tieghu;

(2) Il-kaz in ezami hu pjuttost differenti. Irrizulta, mhux kontraddett, illi l-intimat ippermetta li fuq parti millart li kienet xaghri jew blat jinzammu vetturi qodma. Dan pero` wahdu mhux bizzejjed biex igib dik il-vjolazzjoni li jsemmi s-subparagrafu (f). Ir-rikorrenti appellanti, filwaqt li jirrikonoxxu li l-art kienet in parti blati u in parti bil-hamrija, imkien ma gabu prova konvincenti illi fil-parti koltivabbli din intuzat xort' ohra milli ghall-produzzjoni tal-prodotti agrikoli. Il-versjoni tar-rikorrenti hi kontraddetta mhux biss mill-intimat u minn Doreen Sultana, xhud tieghu, izda wkoll, f' certu sens, anke jekk mhux b' mod assolut, mill-perit Salvu Micallef, xhud prodott mill-istess rikorrenti. Ma jistax ghalhekk jinghad li z-zamma tal-vetturi fuq il-parti blati ta' l-art tikkostitwixxi ksur ta' l-obbligu tal-harsien tal-kondizzjonijiet tal-kirja, aktar 'il fuq imfisser. L-integrita tal-parti koltivabbli baqghet dik li hi u dak li hu aktar importanti l-ebda abbuz ma gie kostitwit bil-fatt tat-tqeghid ta' xi vetturi fuq il-parti li minn dejjem ma kienetx tajba ghall-koltivazzjoni;

(3) Dan iwassal ghall-konsiderazzjoni illi jekk kif irrizulta mill-istess provi l-parti kultivabbli baqghet regolarment tintuza ghall-iskop intiz minnha ma tistax lanqas tigi sorretta l-kawzali illi l-art "thalliet ma tinhademx ghal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skond il-Gustizzja kalendarju" [Artikolu 4 (2) (d)]. Ma kienx jaggrava fuq l-appellat li jtella xhieda aktar kredibbli. Il-piz probatorju in sostenn tal-kawzali kien interament fuq l-appellanti. Kien inkombenti fuqu, ghall-formazzjoni u konvinciment tal-Bord, u issa ta' din il-Qorti, illi juri adegwatament illegittimita` u l-fondatezza tal-meritu tal-premessa u tal-pretensjoni tieghu. Is-sottomissjoni li r-rikavat mill-prodotti hu minimu jista' jkollu piz kieku l-kawzali kienet artikolata fuq is-subinciz (a) ghall-iskop tal-verifika jekk ir-raba kienetx fonti importanti ghall-ghajxien tal-gabillott, u ghall-iskop ta' "hardship", izda ma tistax remotament titqies vitali ghall-ezami ta' l-allegat abbandun u zdingar fil-parametri tas-subinciz (d). Huwa veru li r-rikorrenti pprospetta d-dubju li l-art ma tinhademx imma c-cirkostanzi dedotti mill-atti attendibbli ma jsostnux lill-appellanti f'dan il-kuntest. Pjuttost juru li r-rikorrenti naqas milli jiddisimpenja ruhu jew li jirribatti b'mod sufficcjenti il-prova attendibbli li effettivament il-parti koltivabbli tar-raba dejjem baqghet tinhadem u tipproduci prodotti. Xejn allura ma jiggjova lill-appellanti fl-assunt tieghu illi l-intimat ilu zmien twil ma juza l-art ghal skopijiet agrikoli;

(4) Mill-qari tas-sentenza appellata din il-Qorti ssib li, fir-rigward ta' l-allegat nuqqas ta' uzu agrikolu ta' lart de quo, din tikkontjeni dik il-motivazzjoni bazika li jrid lArtikolu 218 tal-Kapitolu 12. Il-Bord ipprovda r-ragunijiet necessarji fuq il-punt kontrovers li kellu jigi rizolut. Dawn ir-ragunijiet, fil-fehma tal-Qorti, kienu l-antecedenti logici u necessarji tad-dispositiv. L-ilment ta' l-appellanti firrigward hu ghal kollox insostenibbli u jidher li gie ventilat biex semplicement jizdied aggravju iehor. Aggravvju li fondamentalment hu insostenibbli;

(5) L-appellant iddeduca wkoll bhala kawzali ghat-tehid lura ta' l-art il-fatt li din kienet mehtiega ghall-zvilupp. Skond l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 jezistu zewg istanzi fejn jissemma l-bzonn tas-sid ghal skop specifiku. Dawn huma s-subparagrafi (a) u (b) tas-subinciz (2) tal-predett artikolu. F'ta' l-ewwel is-sid irid juri li ghandu bzonn irraba ghal skopijiet agrikoli mentri f' tat-tieni, ghal skopijiet edilizji. Indubbjament, l-aqwa prova li tali verament kien l- iskop kellu jkun il-permess tal-bini. Is-semplici xewqa ma tibbastax. Lanqas is-semplici dikjarazzjoni generika li rrikorrenti jrid r-raba ghal zvilupp ma tista' titqies sufficcjenti;

(6) L-appellanti jibbaza ruhu hafna fuq l-Outline Development Permit. Dan pero` wahdu mhux bizzejjed ghal fini tar-ripreza ta' raba indipendentement millpussess ta' Full Development Permit. Kif kellha okkazjoni tesprimi ruhha l-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet "Alfred Manduca et -vs- Philip Vella et", 26 ta' April 2002, ben nota mill-gudikant sedenti ghax fiha meta kien ghadu fil-prattika forense kien jirrapprezenta lill-inkwilini gabillotti, "proprju ghalhekk il-ligi tghid ukoll li talbiet simili minn naha tas-sid iridu jinghataw biss kemm-il darba sid il-kera jipprova li jehtieg ir-raba ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghall-wiehed mill-iskopijiet hemm indikati. Tali prova, fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, ma tohrogx semplicement mill-Outline Development Permit imma minn permess ghal fini ta' kostruzzjoni ezattament kif hemm indikat fil-permess stess li nhareg mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar". Similment hu l-kaz hawnhekk; Anke ghal din ir-raguni l-aggravju fuq dan il-punt ma jistax jitqies fondat u l-konkluzjoni tal-Bord hi ghalhekk gusta u korretta. Ghal dawn il-motivi, l-appell interpost qed jigi michud u ssentenza appellata, konfermata, bl-ispejjez ta' din il-procedura wkoll a karigu tar-rikorrenti proprio et nomine."

Ikkunsidra:

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

Ir-rikorrenti qed jitlob r-ripreża tal-ambjenti in kwistjoni, peress li skont listess rikorrenti, l-intimati kisru l-kondizzjonijiet tal-kirja, billi ħallew ilbinja li hemm fuq l-istess raba’ fi stat diżastruz ta’ riparazzjoni, tant illi minħabba f’hekk, ikkawżaw danni inġenti, u apparti dan, ir-raba’ mhux qed jintuża għal skopijijet agrikoli, u anke l-ħitan huma fi stat ħażin ta’ riparazzjoni. L-Artikolu 4(2) (d) u (f) tal-Kap.199 jistipola li talbiet simili, għandhom jintlaqgħu jekk: (d) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnaxil xahar konsekuttivi skont il-kalendarju; jew…. (f) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, ilkerrej, li jkun marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba’, naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara, ħlief ħsara ta’ importanza żgħira, f’xi siġar tal-frott fir-raba’.” Issa kif inhu stabbilit fil-ġurisprudenza, 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 ta’ l-evizzjoni biex tassigura l-ossevanza ta’ dan l-obbligu.” (Carmelo Aquilina vs Tereza Magro: 25.06.1996 iċċitata f’sentenza tal-Qorti tal-Appell, fil-kawża: Joseph Zerafa vs Toni Casha: 10.05.2006) U kif ikkonfermat il-Qorti tal-Appell reċentement fuq kwistjoni simili: “Jidher ċar li ma hemmx bżonn ta’ ftehim espress sabiex l-inkwilin jieħu ħsieb tal-istess ħitan tar-raba…”. (Qorti tal-Appell Inferjuri (Għawdex) - Salvina Mercieca et. vs Margaret Attard - 15.06.2011) 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 il-permess tal-Bord biex ma jgeddidx il-kirja (Joseph Zerafa vs Toni Casha deciz 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' listess."). F'dan ir-rigward issir ukoll riferenza ghas-sentenza ta' din ilqorti fil-kawza Louis Mifsud vs Maria Aquilina et deciza fid-19 ta' Ottubru 2011, li wkoll kien kaz li wassal ghall-izgumbrament tal-inkwilin minhabba li ma hax hsieb il-hitan[13]. 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 tal-ħitan li jdawru r-raba' mqabbla għandu, u rriżulta li kien ilu żmien ma jagħmel it-tiswijiet meħtieġa fihom, hemm raġuni biżżejjed għaliex għandha tintlaqa' t-talba ta-rikorrenti a bażi ta' l-artikolu 4(2) (f) tal-Kap.199 hawn fuq ċitat."

Il-Bord qed jagħmel referenza ukoll għal dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Lulju, 2009, fl-ismijiet, **Vivien armla tal-Markiż Anthony Cassar Desain et vs Carmel Vella**: "F'dan il-kuntest il-principji li jirrizultaw mill-provvedimenti tal-ligi huma li:- Il-kerrej ghandu obbligu li jinqeda bil-haga mikrija u jahdem ir-raba' bhala missier tajjeb talfamilja (Art. 1554 u 1555 tal-Kodici Civili) u m'ghandux jinqeda biha b'mod li jista' jgib hsara lil sid il-kera; - Iwiegeb ukoll ghal "…tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul ittgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu." (Artikolu 1561 tal-Kodici Civili); - Il-kerrej ghandu l-obbligu li f'gheluq il-kirja jirritorna l-haga mikrija fi stat tajjeb; L-obbligazzjoni li ghandu l-kerrej li jirritorna lura l-haga fi stat tajjeb, hemm ukoll l-obbligu li "….li jikkunsinna l-haga, u li jikkonservaha salkunsinna." (Artikolu 1126 tal-Kodici Civili); - "Il-ligi hi severa ma min jitraskura l-obbligu li jzomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-hitan tar-raba ghax hi konxja

mill-importanza taghhom ghall-preservazzjoni tal-hamrija u bhala lqugh ghall-elementi. Timponi ghal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima ta' l-evizzjoni biex tassigura losservanza ta' dan l-obbligu" (Carmela Aquilina vs Tereza Magro deciza fil-25 ta' Gunju 1996) Ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Imhallef P. Sciberras) fil-kawza Joseph Zerafa vs Toni Casha deciza fl-10 ta' Mejju 2006..... … it-tieni motiv ta' aggravju avvanzat jolqot il-mertu tal-kawzali tal-hsarat u tal-ksur tal- kondizzjonijiet li dwarha l-Bord dehrlu, fuq il-fatti valutati, li kienu jezistu l-presupposti tal-vjolazzjoni tad-dixxiplina normattiva fittermini ta' l-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kapitolu 199. Proprju, f'dan l-artikolu l-ligi tiprospetta diversi cirkostanzi ta' inadempiment da parti ta' laffittwarju li kull wahda minnhom kapaci twassal biex is-sid jirrifjuta li jgedded il-qbiela u jinsisti ghall-isfratt talgabillott mir-raba'. Skond il-fehma tal-Qorti, l-ipotesijiet ta' inadempiment prevvisti mid-disposizzjoni ma jridux ikunu ta' importanza skarsa. Naturalment, il-gravita ta' l-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeci singolari ta' kull kaz partikolari in kwantu mhux possibbli li wiehed ifassal gwidi generali li jghoddu indistintement ghal kazijiet kollha;

Issa ma jistax ikun negat illi fost l-obbligi generali imposti mill-Kodici Civili fuq l-affittwarju hu kompriz, anke bhala konsegwenza naturali tat-tehid in lokazzjoni tar-raba', l-obbligu li jikkostudixxi kif jixraq il-haga mikrija, ossija, fil-kaz ta' raba', li jaghmel dik l-attivita` necessarja ghall-ahjar manutenzjoni tar-raba', sew redditizja bid-debita kultivazzjoni, sew fl-istruttura shiha taghha, kompriz l-integrita` tal-hitan li jiccirkondawha;

Fuq din l-ahhar osservazzjoni hi t-tezi ta' l-appellanti illi hu ma kienx responsabbli mit-tiswija tal-hitan ghaliex il-kuntratt originarju ta' l-affitt ma kienx jahseb espressament ghal kondizzjoni konsimili, u la dan kien hekk, l-inkombenza ta' dik it-tiswija kienet fuq sid ir-raba'. Wiehed jifhem illi din it-tezi qed tigi propunjata biex tinnewtralizza jew tpaci dik l-inkombenza l-ohra dettata mill-Kodici Civili fl-Artikolu 1561 illi trid li "l-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul ittgawdija tieghu, meta ma

jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu". Kif taraha din il-Qorti, ankorke dan huwa hekk, il-kerrej, li wkoll b'obbligu kien tenut juza u jikkonserva l-haga uti bonus paterfamilias, ma jistax javvalla ruhu mill-eccezzjoni inademplenti non est ademplendum biex jiggustifika n-nuqqas tieghu ta' dan listess obbligu. Multo magis, imbaghad, fejn hu jkun baqa' passiv u ma jkunx ezercita ruhu biex igieghel lil sid ir-raba' biex dan jezegwixxi rriparazzjonijiet ta' certa entita` hu, u a spejjez tieghu. Dritt dan koncess lilu minn disposizzjonijiet varji taht il-Kodici Civili. Ara Artikoli 1541 u 1543, fost ohrajn."

Ikkunsidra: Dan il-Bord iqis li mir-rapport tal-Membri Tekniċi, jidher b'mod evidenti, li l-maġġor parti tar-raba' hija miżmuma fi stat tajjeb u skont il-mestier. Dan ukoll ingħad fir-rigward tal-ħitan tas-sejjieħ fil-maġġor parti tagħhom (Vide l-ewwel, it-tieni u t-tielet paragrafu tal-konklużjonijiet raġġunti millMembri Tekniċi). Madanakollu rriżulta wkoll, li fir-rigward tal-ħitan tassejjieħ li jinsabu bejn il-binja/raba' u t-triq pubblika, jinsabu fi stat ħażin, tant li hemm partijiet li kkrollaw u oħrajn huma miksija bil-veġetazzjoni. Apparti minn dawn il-ħsarat, iriżulta wkoll li l-binja tinsab fi stat ħażin ħafna u hija fi stat perikoluż.

Ikkunsidra:

Provi

Xehed **Alexander Bonello De Puis** ghan-nom tas-socjeta rikorrenti a folio 10 sa 16 tal-process. Huwa spjega kif l-estensjoni tal-imsemmi raba, spjega li l-art giet akkwistata f'isem is-socjeta rikorrenti, li l-imsemmija raba giet akkwistata bl-inkwilini fiha, originarjament l-inkwilina kienet omm l-intimati u wara l-qbiela ghaddiet lill-intimati. Dpjega ukoll kif skont hu ilu zmien u cioe madwar tnejn u ghoxrin (22) sena ma ssir manutenzjoni tal-hitan tas-sejjieh.

Huwa prezenta wkoll nota b'sett ritratti Dokument AB1 sa AB4 u kuntratt ta' akkwist Dokument K1 a folio 21 sa 31 tal-process.

Huwa rega' xehed fis-seduta tat-22 ta' Jannar 2015[14] fejn spjega aktar fid-dettal l-allegata hsara.

Huwa rega' xehed fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2015[15] fejn spjega li qed issir hsara ukoll bl-ilma tax-xita.

Xehed **Lawrence Grima** fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2016[16]. Huwa spjega li ilu jahdem ir-raba ghaxi ghaxar snin, jispjega li huwa mizzewweg lil bint l-intimat Louis Agius u hu ghalhekk li jahdem ir-raba.

Xehed Luigi Agius fl-istess seduta[17]. Jghid li lir-rapprezentant tas-socjeta rikorrenti qatt ma rawh fir-raba. Jghid li parti mir-raba li kien jahdem huh Tarcisio li kien guvni u gie nieqes marret lura ghand-is-sid u minn dakinhar baqghet gmiem u ma kinitx tinhadem. Jghid li r-raba qieghed sewwa u mahdum. Jghid li l-qoxra ta' gewwa tal-hitan hija fi stat tajjeb. Huwa ipprezenta nota b'sett ritratti u ricevuta ta' ittra registrata b'indikazzjoni li ntbaghtet lil "Bonello"[18].

L-intimat Lawrence Grima esebixxa nota b'diversi ircevuta ta' bejgh ta' prodotti li sar lill-Pitkalija[19] u dan kif spjega fix-xhieda tieghu a folio 86 tal-process.

[14] A folio 32 – 34 tal-process.
[15] A folio 32 – 34 tal-process.
[16] A folio 57 tal-process
[17] A folio 62 tal-process
[18] A folio 65 tal-process
[19] A folio 74 – 85 tal-process

Ikkunsidra:

Mill-verbali tas-seduti tad-19 ta' Jannar 2017, 16 ta' Marzu 2017 u 11 ta' Mejju 2017 jidher li l-intimat Luigi Agius kien ser icedi sehmu mill-qbiela lis-socjeta rikorrenti[20]. Ma hemm xejn in atti li tali hsieb fil-fatt gie attwat u finalizzat b'xi kuntratt bejn il-partijiet u konsegwentament il-Bord iqis illi m'ghandu jaghti l-ebda piz lil tali dikjarazzjonijiet.

Ikkunsidra:

Illi l-kawzali tat-talbiet attrici huma tnejn: (1) dik tal-bzonn tas-sid ghalih jew ghall-familjari tieghu u (2) dik tal-hsara.

Il-Bord jaghmel referenza ghall-gurisprudenza fuq kwotata u iqis illi tali grisprudenza tikkristallizza l-principji applikabbli f'dan il-kaz.

Fir-rigward tal-kawzali tal-bzonn tas-sid ghalih jew ghall-familjari tieghu, il-Bord iqis illi mill-provi in atti din il-kawzali ma giet pruvata bl-ebda mod mis-socjeta rikorrenti. Il-Bord jtenni li t-talba qeghda issir minn entita guridika u mhux minn persuna fizika. Tali entita guridika ma tistax tghid li ghandha bzonn tal-imsemmija art ghall-ghixien taghha u li jekk it-talba taghha ma tigix akkolta l-pregydizzju li se tbaghti huwa akbar minn dak tal-intimati. L-intimati ikkontestaw dan il-bzonn u gabu prvi li huma jew membri familjari taghhom ghadhom jahdmu l-imsemmija raba u sahansitra anke ibieghu l-prodotti fil-pitkalija.

[20] A folio 89 sa 91 tal-process.

Apparti dan ir-rikorrenti ma gabet l-ebda prova li hija registrata sabiex tahdem ir-raba u li l-attivita taghha hija fir-raba jew f'xi agriturizmu. Anzi ma ngabet l-ebda prova kwalunkwe dwar l-attivita taghha.

Illi konsegwentament il-Bord iqis illi din il-kawzali ma tistatx tigi milqugha.

Illi fir-rigward tat-tieni kawzali u cioe dik tal-hsara fil-hitan tar-raba, ir-rikorrenti ressaq tassew provi limitati konsistenti fix-xhieda tieghu u ritratti tal-imsemmi raba. Ma ngab l-ebda rapport dwar l-allegata hsara. Ma giet mitlub l-ebda hatra ta‘ espert tekniku sabiex jikkonstat l-allegata hsara u jirrelata dwar l-istess, ghalkemm giet riservata t-talba sabiex isir access mill-atti ma jirrizultax li qatt sar xi access sabiex tigi konstata l-qaghda attwali tal-imsemmija hitan. Dan kollu qed jinghad ukolll fl-isfond illi l-intimati ikkontestaw u cahdu illi l-imsemmija hitan mhumiex fi stat tajjeb u sahqu illi huma ghadhom juzahdmu u juzaw ir-raba.

Illi konsegwentament il-Bord iqis illi anke din il-kawzali ma tistax tigi milqugha.

Il-Bord ifakkar li l-principju huwa li huwa r-rikorrent illi jrid jipprova l-kaz tieghu ghall-anqas sal-livell tal-probabli u f'kaz li ma jilhaqx tali provi d-dubju ghandu jmur favur l-intimat.

Il-Bord hawnhekk jaghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Albert Portelli vs Dr. Riccardo Farrugia** deciza fl-4 ta' Dicembru 1998 per S.T.O. Prim Imhallef Joseph Said Pullicino flimkien mal-Onorevoli Imhallef Joseph A. Filletti u l-Onorevoli Imhallef Albert Manche' qalet:

M'hemmx ghalfejn jinghad illi hu l-attur li kellu l-obbligu li adegwatament jipprova l-premessi tieghu, almenu fuq bazi ta' proabilitajiet, kif ukoll li f'kaz li jibqa' jippersisti d-dubbju ragonevoli li dan il-grad ta' prova ma kienx irnexxilu jilhqu, tali dubbju kellu jmur favur il-konvenut. Japplikaw il-massimi legali li l-prova *incubit ei qui dicit non ei qui negat*, u li, jekk tali prova ma ssirx *actore non probante reus solvitur*.[21]

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jiddeciedi din il-vertenza billi jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

Il-Bord jordna wkoll illi kopja ta' din is-sentenza ghandha tinghata lill-partijiet u titpogga immedjatament fis-sistema digitali tal-Agenzija tal-Qrati.

Moghtija illum 07 ta' Novembru 2024 fil-bini tal-Qorti, Ghawdex.

Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Magistrat

Margaret Debattista

Assistent Registratur

[21] Pagna 1324 tat-Tieni Ktieb.