BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 01 ta' Lulju 2025

Rikors Numru 182/2023

Justine Pergola (K.I 0055713A)

-vs-

Saviour u Carmen konjuġi Gauci
(K.I 0309241M u K.I 0476852M rispettivament)
u l-Awtorita' tad-Djar (bħala Amicus Curiae)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Justine Pergola** fil-4 ta' April 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Premess illi r-rikorrenti hija l-propjetarja tal-propejta' bin-numru 28A (gia' bin-numru 13) The Farmhouse, Limbordin limiti ta' San Pawl il-Bahar.*

2. *U Billi l-intimati konjugi Gauci qieghdin jokkupaw l-imsemmija propjeta' b'titolu ta' kera u fil-prezent l-kera li jhallsu l-intimati Gauci tammonta ghall-mitejn ewro u erbghin centezmi (€200.41) fis-sena u dan kif jidher mill-ahhar ircevuti mahruga ghas-snin 2017, 2018 u 2019, hawn annessi u mmarkati bhala* ***Dokumenti A, B u C.***

3. *U Billi din il-kera hija wahda irrizorja meta wiehed iqis il-kera li dan il-fond jista' igib fis-suq ilium il-gurnata.*

4. *U Billi ghalhekk bla pregudizzju ghad-drittijiet kollha taghha, inkluz li titlob rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali ghal-lezjoni tad-drittijiet minnha sofferti, l-esponenti*

qieghda tipprocedi a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 u kif ukoll a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghal rimedju u dana billi l-kera tigi awmentata skond il-ligi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija u fit-termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 u kif ukoll a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, prevja kull dikjarazzoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1) *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati huma inkwilini tal-fond u cioe tal-propjeta' 28A (gia' bin-numru 13) The Farmhouse, Limbordin limiti ta' San Pawl il-Bahar u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2) *Jahtar perit tekniku bil-ghan li jivvaluta skont is-suq miftuh u liberu u frank il-fond bin-numru 28A (gia' bin-numru 13) The Farmhouse, Limbordin limiti ta' San Pawl il-Bahar.*

3) *Iwettaq tal-mezzi tal-intimati u jiddetermina jekk l-istess jissodisfaw l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

4) *F'kaz li dan l-Onorabbli Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi:*

a. *Ixoiji il-kirja favur l-intimati tal-fond esponenti, tal-fond bin-numru 28A (gia' bin-numru 13) The Farmhouse, Limbordin limiti ta' San Pawl il-Bahar.*
b. *Jaghti zmien perentorju lill-intimati sabiex jivvakaw 1-fond, u jirrilaxjawh battal u rkundizzjoni tajba favur l-esponenti;*
c. *Jaghti dawk il-provvedimenti ohra kollha xierqa nkluz li jistabilixxi l-kumpens li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-uzu tal-fond.*

5) *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u l-kapital tat-test tal-mezzi:*

a. *Jistabilixxi il-kera xierqa ghal-fond premess skond il-ligi u dawk ii kundizzjonijiet l-ohra, gusti fis-suq miftuh tal-lum;*
b. *Jikkundanna lill-intimati ihalsu l-kera u josservaw il-kundizzjonijiet kollha imposti mid-data ta' dawn il-proceduri;*
c. *Salv kull provvediment u dikjarazzjoni ohra li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xieraq u opportun.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-4 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien tal-kera, unici. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita` tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita` tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq: <u>https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx</u>

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta ta` **Saviour Gauci et** ippreżentata fis-16 ta' Jannar, 2024, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

Fil-Parti A

a. *Illi **<u>preliminarjament</u>** hemm nuqqas ta' kompetenza **<u>ragione materje</u>** stante li l-kirja hija regolata mill-ligi tal-qbiela.*

b. *Illi **<u>preliminarjament</u>** u minghajr pregudizzju ghas-suespost u bhala **<u>aggunt</u>**, l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.*

c. *Illi **<u>preliminarjament,</u>** stante s-suespost, tal-ligi li qed tigi invokata **<u>m'hux applikabbli</u>** f'dan ir-rigward stante li din il-ligi tirreferi ghall-**<u>propjeta urbana</u>** w **m'hux <u>rurali</u>** biex b'hekk ghadu jkun hemm il-liberazzjoni mill-osservanza tal-gudizzju w dan ai finijiet u effetti kollha tal-ligi.*

Fil-Parti B

d. ***Illi fil-meritu, f'kaz li dan l-Bord ma jilqax l-eccezzjonijiet tal-esponenti imqajmin fl-istadju preliminari 'Fil-Parti A', m'ghandu jkun hemm ebda awment fil-hlas tal-kera, l-anqas*** *pendent lite.*

e. *Illi l-eccipjenti jiddikjaraw li, l-fond, li hu 'farmhouse,'*[1] *qed jigi okkupat bhala* ***r-residenza normali tal-familja*** *tieghu* ***la jahdmu fir-raba****, w li ilha hekk ghall-snin, liema haga l-istess rikorrenti jafu ben tajjeb. Illi, ghalhekk, dan ifisser li:-*

1. *jissodisfaw* ***t-test tal-mezzi****;*

2. *tant li jibqa' jgawdu d-dritt li jibqghu jiddetjenu l-fond inkwistjoni;*

3. *b'titolu ta' qbiela sal-mewt taghhom w tal-membri tal-familja taghhom.*

f. *Illi r-rikors promotorju m'hu xejn hlief* ***deskrizzjoni superficjali*** *kif ir-rikorrenta saret propretarja tal-fond de quo. Illi din* ***tikkontrasta*** *mal-pozizzjoni tal-esponenti li* ***ilhom jokkupaw l-fond snin*** *fejn anki rabbew l-familja taghhom. Allura dan ifisser li r-rikorrenta kienet taf sew li l-fond okkupat mill-esponenti hu* ***mikri*** *bhala fond* ***residenzjali lill-esponenti li jahdmu fir-raba*** *w li qatt ma kien hemm xi forma ta' xkiel. Illi din apparti, l-fatt li nhargu ricevuti tal-hlas tal-qbiela favur l-esponenti ghandhom isservu ta' prova w din ir-realta ma tistax tigi injorata w titqajjem xi forma ta' skuza bhalma qed jigri f'dan il-kaz odjern.*

g. *Illi* ***inoltre*** *u minghajr pregudizzju, l-eccipjenti ghandhom:-*

1. ***titolu validu*** *ta' qbiela skond il-ligi;*

2. *liema ligi/titolu ghadha* ***invigore sallum il-gurnata.***

h. *Illi dippju w minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalunkwe hlas ta' qbiela/kera li tigi stabbilita mill-Bord ghandha tqis* ***ic-cirkostanzi*** *kollha relatati mal-intimati nkluz il-mezzi w* ***l-eta*** *tal-intimati li huma* ***persuni anzjani.***

i. *Illi abbinat mas-suespost,* ***f'kaz*** *li jigi kunsidrat kwalunkwe awment, din il-qbiela/kera ghandha tigi kunsidrata w stabbilita mill-Bord* ***b'mod gradwali*** *w ghandha tkun* ***inqas mill-massimu*** *stabbilit fil-ligi ta'* **2%** *dan meta wiehed iqis:-*

- *ic-cirkostanzi tal-esponenti w l-familja tieghu;*

---

[1] **Kif l-istess indirizz jissugerixi w jikkonferma, la jahdmu fir-raba w dan ai termini tal-ligi tar-raba.**

- *l-benefikati u miljoramenti li saru mill-istess eccepjent ghas-spejjez taghhom;*

- *il-fond kien u ghadu mizmum[2] kif suppost.*

j. *Illi zgur ma hemm **<u>ebda gustifikazzjoni</u>** ghat-talba biex l-intimati **<u>jivvakaw</u>** il-fond meritu ta' din il-kawza.*

*Illi din hi ghal kollox vessatorju u m'hux gustifikata w li ser jigi ippruvat fil-mori tal-kaz. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti dejjem **osservaw skrupolozament** il-ligijiet vigenti u dejjem **halsu** l-kera mitluba u ghalhekk ma hemm ebda raguni ghalfejn jigi penalizzat in extremis li m'hux applikabbli ghall-kaz odjern liema talba ser isservi lill-eccepjenti fi problema akbar ta' natura finanzjarja. La eccipjenti dejjem ottemperaw ruhhom mal-ligijiet vigenti, ma tistax tigi attribwita ebda htija jew nuqqas da parti taghhom.*

k. *Illi l-intimati m'ghandhom jehlu ebda spejjez ta' dawn il-proceduri peress li kif diga nghad huma dejjem ottemperaw ruhhom mal-ligijiet vigenti tal-pajjiz.*

l. ***Salv**. eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.*

Qies illi l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati timmerita li tiġi deċiża qabel jinoltra ruħu fil-mertu tat-talbiet tar-rikorrenti;

Sema' x-xhieda;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi din il-kawża kienet ġiet differita għas-sentenza għat-13 ta' Mejju 2025 fuq l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati;

Ra illi permezz ta' rikors ippreżentat fis-7 ta' Mejju 2025, l-intimati talbu għas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza stante li kellhom xi provi xi jressqu in vista li ma kinux ressquhom qabel minħabba imedipiment li kellu d-difensur tagħhom;

Ra illi permezz ta' digriet datat 8 ta' Mejju 2025, ġiet milqugħa t-talba għas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza;

[2] Bhalma jafu l-istess rikorrenti.

Ra illi fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2025 il-Bord laqa' t-talba tal-intimati sabiex jippreżentaw id-dokumenti li ma laħqux ippreżentaw fl-istadju tal-provi tagħhom;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għal sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni l-intimati eċċepew in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord *rationae materiae* u dan stante li allegaw li l-kirja *de quo* hija regolata bil-liġi tal-qbiela.

L-intimat Saviour Gauci xehed is-segwenti:

Huwa għandu tlieta u tmenin (83) sena u huwa bidwi, kif kien missieru u kif inhuma t-tlett (3) itfal tiegħu. Hu u l-familja tiegħu għandhom erbgħa u għoxrin (24) tomna raba u l-għixien tagħhom huwa mill-istess raba. Fil-passat kien imur iħallas il-qbiela hu, pero` llum il-ġurnata jmur it-tifel tiegħu. Mal-istess raba hemm razzett fejn jgħix hu u l-familja tiegħu, liema razzett qiegħed ftit 'il fuq mir-raba. Il-qbiela jħallsulha għar-raba u għar-razzett flimkien.

In kontro-eżami wieġeb illi l-erbgħa u għoxrin (24) tomna jħallas il-qbiela fuqhom kollha f'daqqa. Mistoqsi jekk tar-razzett u tar-raba jagħmilx ħlas wieħed, huwa wieġeb fl-affermattiv. Kompla jispjega li pero` xi tliet snin ilu kienet saret diviżjoni u xi ħadd kien infurmah li r-raba u r-razzett ma kinux tal-istess sidien. Mistoqsi għandux riċevuti ta' kemm ilu jikri, huwa wieġeb li għandu l-ktieb tal-kera.

John Gauci, iben l-intimat, xehed illi huwa bidwi *full time*. Spjega li l-qbiela kienet tinkludi r-razzett fejn jgħix hu mal-familja tiegħu u mal-intimati. Kompla jgħid illi huwa minn dejjem għex fir-razzett, kif għamlu n-nanniet tiegħu u l-bużnanniet. Xehed illi missieru kien imur iħallas il-kera l-Belt.

In kontro-eżami intalab jippreżenta r-riċevuti tal-kirja in kwistjoni u pprometta li jesebihom f'seduta sussegwenti.

Louise Abela xehdet is-segwenti:-

Hija tamministra l-proprjetajiet u l-assi tar-rikorrenti u kienet ġiet impjegata mill-familja Scicluna biex taħdem mal-amministratur, illum mejjet, Vincent Curmi, fejn kienu jamministraw il-proprjetajiet tal-familja Scicluna, liema proprjetajiet sussegwentement ġew assenjati lil Christiane Ramsay Pergola u sussegwentement lir-rikorrenti.

L-intimat jikri razzett mingħand ir-rikorrenti, liema razzett kien daħal fil-patrimonju tal-familja Scicluna fl-1988 wara diviżjoni. Mad-dawra tal-istess razzett, m'hemm ebda raba li huwa proprjeta` tar-rikorrenti. Lill-intimat kemm-il darba staqsewh jekk kienx qiegħed joqgħod fir-razzett u hu kien innega u kien qal li qed jużah bħala *store* tar-raba. Fis-sena 2010 ħarġet il-liġi tar-*residency tax* u għalhekk għamlu eżerċizzju estensiv biex jikkonfermaw min qiegħed joqgħod fid-diversi proprjetajiet. Għalhekk ikkonsultaw ir-Reġistri Elettorali tal-2008 u anke tal-2003 u kkonfermaw li l-intimati kienu joqgħodu fir-razzett in kwistjoni. Wara li kkosultaw mal-avukat tagħhom, l-intimati aċċettaw iż-żieda fil-kera u fl-2016 għamlulhom il-kera skont il-liġi u rrikonoxxew lill-intimati bħala l-kerrejja. Meta ħarġet il-liġi tal-2021, inkarigaw Perit biex jagħmel valutazzjoni biex jesploraw jistax jintlaħaq xi ftehim dwar iż-żieda fil-kera, pero` dan il-ftehim ma ntlaħaqx. L-intimati l-aħħar li ħallsu kera kien fl-2019.

Ix-xhud spjegat illi r-razzett in kwistjoni qiegħed 'il bogħod mir-raba u f'dan ir-rigward ippreżentat pjanta li turi dan. Hija esebiet ukoll kopja ta' diversi riċevuti rigward il-proprjeta` in kwistjoni.

Ikkunsidra:

Illi l-Bord jibda biex josserva illi l-intimati qed jirriklamaw li minn dejjem ħallsu kera waħda għar-raba u għar-razzett. Biex jippruvaw dan huma esebew il-ktieb tal-kera bl-ewwel riċevuta fl-istess ktieb tirrisali għas-sena 1982. Mill-istess ktieb jirriżulta illi sas-sena 1988 ir-

riċevuta kienet toħroġ għal "1/2 Lands – Tal-Imbordin - St. Paul's Bay" u l-kirja kienet tinġabar għan-nom ta' Scicluna's Estates. Fl-1991 inħarġet riċevuta "without prejudice" għan-nom ta' Mrs. Corinne Ramsay fejn id-deskrizzjoni tal-kirja kienet għal "F/House no. 13, Tal-Imbordin, St. Paul's Bay". Fl-istess riċevuta ġie mniżżel hekk "This rent is subject to alteration after consultation with Miss B. Testaferrata Moroni Viani". Riċevuti simili, bl-istess kundizzjoni, baqgħu joħroġu sas-sena 1996. Mis-sena 1997 sas-sena 2019 ir-riċevuti baqgħu joħorġu għall-fond "F/House no. 13, Tal-Imbordin, St. Paul's Bay" mingħajr ebda kundizzjoni b'dana ili f'Jannar 2016 l-intimat ħallas arretrati ta' tliet (3) snin kera, u ċioe` l-kera għas-snin 2013, 2014 u 2015 b'rata ġdida ta' €197.58 minflok dik oriġinali ta' €23.29. Fis-sena 2017 imbagħad ħallas kera ta' €200.40 għas-sena 2016, kif għamel fis-snin sussegwenti sas-sena 2019.[3]

Illi l-intimati esebew ukoll prova li huma jbigħu il-prodott tar-raba fit-Pitkalija.[4]

Illi fid-dawl tal-provi mressqa minnhom, l-intimati qed isostnu li t-talba għall-awment tal-kera ma tistax tintlaqa' għaliex huma għandhom qbiela u mhux kirja urbana. Fit-trattazzjoni, id-difensur tal-intimati sostna illi r-riċevuti tal-kera jirreferu għal "razzett u r-raba miegħu". Illi fattwalment dan huwa skorrett peress li r-riċevuti mis-sena 1991 'l hawn dejjem irreferew biss għar-razzett. Illi filwaqt li l-Bord jikkonċedi li l-intimati u uliedhom jaħdmu r-raba, mill-pjanta prodotta mir-rikorrenti jirriżulta li hija ġiet assenjata biss ir-razzett kif mibni.[5]

Illi l-Bord ma jistax jinjora illi l-kirja in kwistjoni ġiet awmentata skont il-liġijiet tal-fondi urbani. Ma jirriżultax illi meta l-istess kirja ġiet awentata, l-intimati b'xi mod oġġezzjonaw għal dan.

Illi ai termini tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta raba tfisser: "*kull art li tkun principalment mikrija ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri,*

[3] Dokument SG a fol. 127
[4] Dokument SG1 a fol. 128 et sequitur
[5] Ara pjanta a fol. 115

sigar tal-frott jew dwieli, u ghal skopijiet li ghandhom x'jaqsmu ma' l-agrikoltura, inkluz it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames izda ma tinkludix art intiza biex jirghu l-annimali."

Il-Bord jagħmel referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet ***Giuseppe Borg –vs- Lorenzo Briffa***[6] fejn ġie rilevat is-segwenti:-

"Fondo urbano e' da ritenersi qualunque fabbricato, ed ogni costruzione che non sia rurale … … mentre fondo rustico e da ritenersi qualunque altro fondo, comprese le costruzioni rurali … … e che sono destinate all'abitazione di coloro che attendono col proprio lavoro alla manuale coltivazione della terra, al ricovero del bestiame, nonche' alla custodia e conservazione delle macchine e degli attrezzi che servono alla coltivazione dei terreni medesimi."

Kemm f'dan il-każ kif ukoll f'diversi ġudikati oħra r-raġuni prevalenti addottata hi dik li razzett mikri bir-raba miegħu għal skop ta' agrikoltura ma jistax jitqies fond urban, u għalhekk il-Bord li Jirregola l-Kera m'għandux ġurisdizzjoni dwaru.[7] Dan hu hekk anke fejn ir-razzett jiġi użat mill-inkwilin għall-abitazzjoni.

Skont il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, fejn għandek bini (razzett jew kmamar) u raba flimkien, b'kirja waħda, il-kriterju distintiv biex jiġi stabbilit jekk il-fond huwiex urban jew rustiku hu dak li jitqies l-oġġett prinċipali tal-lokazzjoni, ossija l-iskop prinċipali tal-kuntratt, b'mod illi jekk l-iskop prinċipali huwa wieħed ta' kultivazzjoni huwa fond rustiku, mentri jekk l-iskop prinċipali huwa wieħed ta' abitazzjoni huwa fond urban.[8] Hekk ġie ribadit mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Benjamino Sultana -vs- Giuseppe Sammut,*** datata 6 ta' Frar 1950, u ċioe`:

---

[6] Appell Civili, 6 ta' Novembru 1925

[7] Ara f'dan is-sens ***Gaetano Camilleri –vs- Leonard Barbara***, Appell Civili, 10 ta' Jannar 1964; ***Paolo Zarb – vs- Joseph Colerio et***, Appell Civili, 17 ta' April 1967; ***Carmelo Sammut et –vs- Joseph Cassar***, Appell Civili, 22 ta' Novembru 1971

[8] Ara f'dan is-sens ***Annunziato Said –vs- Carmelo Mifsud***, Appell Civili, 16 ta' Gunju 1941; ***Dolores Mifsud –vs- Maria Pace et,*** Appell, Sede Inferjuri, 10 ta' Mejju 1943

B' mod partikulari fil-kaz ta' razzett intqal illi biex jigi stabbilit jekk dan hux urban jew rustiku hemm bzonn biex wiehed jasal ghall-konkluzjoni gusta li tigi mehuda konsiderazzjoni ta' l-uzu preponderanti li qieghed isir mill-fond.

Madanakollu, il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal fid-deċiżjoni fl-ismijiet ***Avukat Dr. Carmelo Agius vs Carmelo Tabone*[9],** u ċioe` li *"ma ghandux jigi kunsidrat bhala fond rustiku billi jkollu anness mieghu gnien jew raba."*

Il-kwistjoni allura, ma hijiex il-fond fih innifsu, jew x'jissejjaħ, iżda l-użu li għalih inkera. Hekk "raba" mikri għall-mergħa tal-annimali ma jagħmlux fond agrikolu skond it-tifsira mogħtija lill-kelma fil-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Minn naħa l-oħra post anke ġol-abitat, u mibni, jista' jkun "'raba" fis-sens tad-definizzjoni jekk jinkera prinċipalment għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli.[10]

Illi l-Bord josserva illi għalkemm l-intimati saħqu illi huma kienu jħallsu kera waħda għar-raba u għar-razzett, ir-riċevuti esebiti minnhom juru mod ieħor. Josserva wkoll illi r-razzett in kwistjoni qiegħed jigi użat bħala r-residenza tal-intimat u l-familja tiegħu.

Min-naħa l-oħra, ir-rikorrenti pproduċiet pjanta li skont hi turi fejn jinsab il-fond in kwistjoni u r-raba li jaħdmu l-intimati, liema fond u raba mhumiex adjaċenti iżda huma maqtugħin minn xulxin, għalkemm fl-istess akwati.[11] Illi di piu`, ir-riċevuti esebiti mir-rikorrenti jindikaw biss li l-intimati kienu qed iħallsu l-kera għall-*farmhouse* biss. Illi għalhekk, il-Bord, rinfaċċjat bil-provi dokumentarji mressqa mir-rikorrenti meta konfrontati max-xhieda tal-intimat u ibnu, iqis li r-rikorrenti ressqet prova li fuq bilanċ ta' probabilta` tagħti affidament għal dak allegat minnha, u ċioe` li l-kirja in kwistjoni hija waħda urbana.

---

[9] Appell Sede Inferjuri, 28 ta' Settembru 1955

[10] Ara f'dan is-sens id-decizjoni ***Carmelo Bugeja –vs- Giovanni Pace***, Appell, 28 ta' Frar 1969

[11] Ara aerial photo a fol. 95 fejn ir-razzett huwa mmarkat bil-kulur isfar u r-raba hija mmarkata bil-kulur orangjo

In vista ta' dan, il-fond abitat mill-intimati għandu jitqies bħala fond urban u kwindi japplika għalih il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk dan il-Bord għandu l-kompetenza biex jieħu konjizzjoni tat-talbiet imressqa mir-rikorrenti.

DECIDE

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati immarkata bħala (a), (b) u (c) u jordna l-prosegwiment tas-smigħ tal-kawża.

Bl-ispejjeż ta' din l-istanza kontra l-intimati.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur