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

Rikors Nru. 15/2022SG

Marika Gatt (K.I. 136571M),
Charles Bonavia (K.I. 418865M),
Lawrence Bonavia (K.I. 389664M)

vs

Anthony Zammit (K.I. 0812848M)
u martu Catherine Zammit (K.I. 735956M)
għal kull interess li jista' jkollha

Illum, 14 ta' Lulju, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur imressaq fil-31 ta' Ottubru, 2022, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

> *"i. Illi l-esponenti huma sidien tal-ghalqa msejha Ta' Sejbel, fil-kuntrada tas-Saptan, limiti ta' Hal-Ghaxaq tal-kejl ta' circa tmient itmiem ossia 9.000 m.k. li hija mqabbla lill-intimat Anthony Zammit bil-qbiela ta' €15.00 fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena b'lura, u dan skond kuntratt tas-17 ta' Ottubru 2020 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, hawn anness u mmarkat bhala Dokument A.*
>
> *ii. Illi din l-ghalqa tabqblet ghall-agrikoltura u ghall-biedja imma qed tigi wzata ghall-kacca u nsib tant li nzerghu sigar tal-eucalyptus biex jattiraw l-ghasafar.*
>
> *iii. Illi dan huwa bdil fid-destinazzjoni tal-fond u jmur kontra dak pattwit bejn ir-rikorrenti u l-intimat.*

iv. Illi l-intimat mhux irregistrat bhala gabillott li qed jahdem din l-ghalqa in kwistjoni u ghalhekk ghal din ir-raguni wkoll huwa qed jaghmel uzu hazin mill-istess ghalqa.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

I. Jordna r-ripresa tal-istess ghalqa msejha Ta' Sejbel, fil-kuntrada tas-Saptan, limiti ta Hal-Ghaxaq tal-kejl ta' circa tmient itmiem li hija mqabbla lill-intimat Anthony Zammit bil-qbiela ta' €15.00 fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena b'lura.

II. Jorda lill-intimati jizgumbraw mill-istess raba fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom ffisat minn dan l-Onorabbli Bord taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord jidhirlu xierqa u opportuni, u biex jekk jkun il-kaz jaghti l-kumpens stabbilit ai termini tal-Ligi."

Ra r-risposta tal-intimati ppreżentata fit-2 ta' Diċembru, 2022, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"1. Illi din hija risposta tal-esponenti għar-rikors intavolat mill-atturi nhar it-31 ta' Ottubru 2022, li permezz tiegħu dan l-Onorabbli Bord intalab jordna r-ripreża tal-għalqa msejħa ta' Sejbel fil-kuntrada tas-Saptan, limiti ta' Ħal Għaxaq, u jordna lill-esponenti jiżgumbraw mill-istess raba' fi żmien qasir u perentorju.

2. Illi preliminarjament jiġi rilevat, kif ben rikonoxxut mill-atturi, li l-esponent Anthony Zammit għandu titolu ta' qbiela fuq il-proprjetà mertu tal-kawża, u ċjoè l-għalqa msejħa ta' Sejbel fil-kuntrada tas-Saptan, limiti ta' Ħal Għaxaq ta' kejl ta' madwar tmint itmien, indikata bl-aħmar fil-mappa hawn annessa u mmarkata DOK AZ1.

3. Illi stante li l-esponent Anthony Zammit illum huwa pensjonant, għall-finijiet tal-Aġenzija għall-Pagamenti Agrikoli u Rurali (ARPA), illum il-ġurnata l-għalqa hija reġistrata fuq iben l-esponenti, Mario Zammit, kif jixhed id-dokument hawn anness u mmarkat DOK AZ2.

4. Illi għandu jingħad li r-reġistrazzjoni tar-raba' ma timpinġix fuq il-validità tat-titolu li jgawdi l-esponent Anthony Zammit.

5. Illi t-titolu li jgawdi l-esponent Anthony Zammit fuq l-għalqa in kwistjoni għadu għaldaqstant titolu validu fil-liġi.

6. Illi l-imsemmija għalqa kienet u għadha tinħadem mill-esponent Anthony Zammit u ibnu Mario Zammit.

7. Illi fil-fatt, kuntrarjament għal dak allegat mill-atturi, l-għalqa in kwistjoni qiegħda appuntu tintuża għall-agrikoltura u l-biedja, u hija miżmuma fi stat tajjeb ħafna, u dan kif jixhdu r-ritratti hawn annessi u mmarkati DOK AZ3-5.

8. Illi għalkemm huwa minnu li nżergħu siġar tal-ewkaliptus fl-istess għalqa, jiġi rilevat li dawn is-siġar jokkupaw parti miżera mir-raba' kollu in kwistjoni ta' tmint itmien, u dan kif wieħed jista' jara mid-dokument hawn fuq indikat, immarkat bħala DOK AZ1.

9. Illi għalhekk, ladarba l-għalqa kienet u għadha qed tinħadem u tintuża għall-agrikoltura u l-biedja kif pattwit bejn il-partijiet, ma jistax jingħad li kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

10. Illi għaldaqstant, mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma jissussistux raġunijiet għat-terminazzjoni tal-kirja agrikola in kwistjoni u lanqas għar-ripreża tal-proprjetà mill-atturi.

11. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi għandhom jiġu lkoll respinti u miċħuda minn dan l-Onorabbli Bord stante li huma fattwalment u ġuridikament insostenibbli, kif del resto se jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż."

Ra d-dokumenti eżebiti;

Sema' l-provi prodotti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti;

Semgħa t-trattazzjoni finali tal-intimati;

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

Ikkunsidra:

Xhieda Prodotti f'din il-kawża

Dr. Marica Gatt xehdet permezz tal-proċedura tal-affidavit fejn spejgat li hi flimkien ma' ħutha Charles Bonavia u Lawrence Bonavia, huma propjetarji tal-għalqa imsejħa "Ta Sejbel' fil-kuntrada tas-Saptan, fil-limiti ta' Ħal Għaxaq, li kienet imqabbla mill-antenati paterni tagħhom, lill-antenati ta' Anthony Zammit għal ġenerazzjonijiet, għal x'aktarx aktar minn 75 sena. Spjegat li din l-art dejjem kienet imqabbla għal skop ta' agrikoltura u biedja u kienet titħallas qbiela ta' €15, fis-sena kull 15 ta' Awwissu, liz-zija tagħhom Catherine Bonavia.

Kompliet tixhed illi tul dawn l-aħħar snin, huma bdew jindunaw li fl-għalqa tagħhom kienu qegħdin jinżergħu siġar tal-Ewkaliptus, li huma fihom infushom illegali li jigu hekk pjantati, minħabba l-fatt li jiġbdu ħafna ilma mill-*water table*. Sostniet li dan imur ukoll kontra r-Regolament 9 tal-Legiżlazzjoni Sussidjarja 549.123 tal-Liġijiet ta' Malta, ċioè it-Trees and Woodlands Protection Regulation, u dan minħabba li dawn it-tip ta' siġar jagħmlu nutrijenti tossiċi fil-ħamrija.

Xehdet li għaliha huwa evidenti, li l-iskop ta' din il-kirja inbidel, minn wieħed agrikolu għal wieħed ta' rikreazzjoni u kaċċa, għax fl-għalqa in kwistjoni ġew mibnija illegalment u klandestinament, strutturi li fihom iżommu gabjetti u affarijiet tal-insib. Żiedet tgħid li f'waħda mill-istrutturi mibnija b'mod illegali, u ċioè mingħajr il-permess jew l-approvazzjoni tagħhom u/jew ta' żithom, l-intimat irranġa l-fond b'mod residenzjali u beda jużah għal skopijiet residenzjali. Qalet li l-intimati qatt ma kienu jgħixu fil-fond in kwistjoni.

Kompliet tgħid li l-għalqa m'hijiex reġistrata mal-ARPA. Sostniet li reġistrazzjoni għandha ssir skont il-liġi sabiex wieħed juża għalqa għal skopijiet agrikoli, u dan għaliex biex wieħed jaħdem l-għalqa, għandu jagħmel *fertiliser plan* u jirreġistra l-istess mal-ARPA. Xehdet li hi u ħutha għandhom bżonn din l-għalqa għalihom, għal skopijiet ta' agrikoltura, tant li anke binha Karl Gatt qiegħad preżenzjalment jaħdem ġewwa l-agrikoltura fl-Awstralja u għandu fi ħsiebu li jirritorna lura Malta, sabiex ikompli jaħdem f'dan is-settur. Ikkonkludiet li gjaladarba din l-għalqa biddlet in-natura tagħha, sar bdil fid-destinazzjoni tal-fond u m'għadhiex tintuża għal skopijiet agrikoli, iżda qed tintuża għal skopijiet ta' kaċċa u residenzjali, u għalhekk din il-kirja għandha tiġi tterminata u rritornata lura lir-rikorrenti.

Nhar il-11 ta' Ottubru, 2023, xehed **Ryan Bonnett in rappreżentanza tal-ARPA**, fejn spjega li l-għalqa msejħa Ta' Sejbel, fil-kuntrada tas-Saptan, limiti ta' Ħal Għaxaq, tal-kejl circa tmint itmiem, kienet magħmula minn ħames *parcels*. Dawn il-*parcels* kienu rreġistrati fuq Mario Zammit, bil-karta tal-identità bin-numru 408782, u dan bejn il-perjodu mis-16 ta' Lulju, 2003, sal- 20 ta' Jannar, 2011. Kompla jgħid li mill-20 ta' Jannar, 2011 sal-lum, ħadd ma nstab li hu rreġistrat fuq dawn l-għelieqi u ma nstabu l-ebda applikazzjonijiet li ġew sottomessi mis-Sur Mario Zammit. Spjega li fil-preżent, Mario Zammit m'għandu l-ebda għelieqi rreġistrati taħt ismu. Saħaq illi reġistrazzjoni mal-ARPA ssir għal skopijiet amministrattivi, biex ikunu jistgħu joħorġu xi pagamenti li jkollhom x'jaqsmu mal-agrikoltura. Spjega li mhux mandatorju li wieħed jirreġistra mal-ARPA, filwaqt li spjega li hemm żewġ tipi ta' reġistrazzjoni, *Agridec* fejn għandek bidwi li jirreġistra l-għalqa biex tkun fis-sistema tagħhom u *Agriclaim* ikun qiegħed jirreġistra l-għalqa għal skopijiet, li mbagħad japplika għas-sussidji tal-Ewropa. Qal illi gieli kien hemm bdiewa li jaħdmu l-art u ma rreġistrawx l-għalqa għas-sussidju.

Simon Muscat in rappreżentanza ta' Malta Food Agency bħala Regolatur ta' Pitkali Markets xehed nhar is-16 ta' Jannar, 2024, fejn spjega li Anthony Zammit u Catherine Zammit m'humiex irreġistrati fis-sistema tagħhom bħala *farmers* u ma jdaħħlux ebda prodott.

Nhar is-16 ta' Jannar, 2024, xehed **Joseph Borg, in rappreżentanza tad-Direttorat tal-Agrikoltura**, fejn spjega li kull bidwi huwa obbligat li jirreġistra r-raba' tiegħu fuq is-sistema Agridec, sabiex in segwitu, ikunu jistgħu jirreġistraw għas-sussidju, permezz ta' Agriclaim, li taqa' taħt id-Direttorat tal-ARPA. Xehed li Anthony u Catherine Zammit m'humiex irreġistrati mal-Agridec, filwaqt li spejga li ġeneralment, jekk wieħed ikun jaħdem l-art bħala gabillott, jirreġistra f'dan ir-reġistru.

Fis-16 ta' Jannar, 2024 xehed **Louis Buhagiar in rappreżentanza tal-Jobsplus,** li spjega li la Anthony u lanqas Catherine Zammit ma kienu rreġistrati mal-Jobsplus bħala *part time* jew *full time farmers.* Xehed li skont ir-*records*, l-aħħar darba li ħadem Anthony Zammit kien fis-sena 2009, fejn kien irreġistrat bħala *self employed*, filwaqt li Catherine Zammit ħadmet l-aħħar fis-sena 1998 ġo fabbrika.

Nhar it-22 ta' April, 2024, xehed l-intimat **Anthony Zammit** prodott mir-rikorrenti, fejn spejga li martu għandha *depression* qawwija u ma toħroġx mid-dar. Qal illi huwa kien ser jagħlaq 76 sena u r-raba' kienet ilha għandhom minn żmien missieru, tant li meta ħadha missieru, huwa kellu madwar disa' snin. Spjega li hu ma jieħu xejn il-Pitkalija, iżda qabel kien jirreġistra l-patata. Xehed li huwa kien jaħdem fil-madum u kien jaħdem ftit fl-għalqa, filwaqt li spjega li l-affarijiet li kien jiżra', kienu għall-familja tiegħu u qatt ma mar biegħ ġewwa l-Pitkalija. Spjega li meta waqaf jaħdem fil-madum fid-disgħinijiet, beda jċekċek fir-raba'. Qal li bħalissa huwa jiżra ftit patata u qamħ għalihom, filwaqt li spjega li huwa kien kaċċatur u kien imur jikkaċja fir-raba' tiegħu stess. Kompla jgħid li ibnu jmur jgħinu fl-għalqa u kien anke bena kamra, biex jekk taqbdu x-xita, ikollu fejn jistken u biex jagħmel dan, huwa kien ħa permess bil-fomm mingħand is-sidien. Xehed li fuq il-porzjon art, hemm is-siġar tal-Ewkaliptus u li hu kien ħa permess mingħand is-sid sabiex ħawwilhom, filwaqt li kompla jgħid li għandu wkoll siġar taż-żebbuġ, tal-lumi, tal-lariġ u tal-ħawħ. Saħaq illi s-siġar tal-Ewkaliptus kien ħawwilhom ħuh, għax qabel ir-raba' kienet ta' missieru, waqgħet fuq ħuh u sussegwentament, waqgħet fuqu. Saħaq illi dawn is-siġar tal-Ewkaliptus, kienu tħawwlu minħabba l-kaċċa u kompla jgħid li l-ħitan tas-sejjieħ qegħdin fi stat tajjeb, peress li dejjem irranġa meta kienu jaqgħu.

Xehed **Mario Zammit** nhar il-11 ta' Novembru, 2024, fejn spejga li Catherine u Anthony Zammit huma l-ġenituri tiegħu u hu ilu jgħin lil missieru fl-għalqa, minn meta huwa kien żgħir, proprju meta saħħet missieru bdiet tmur lura. Qal li llum missieru għandu 78 sena u fl-għalqa jiżirgħu patata, qamħ, tadam u ful, skont l-istaġun, liema prodotti huwa jqassamhom lill-familja u ġieli jagħtihom lil oħtu sabiex tbiegħu fil-ħanut. Spjega li huwa dejjem jiftakar il-ġiebja u l-ilma ta' ġo fiha jintuża' biex isaqqu din ir-raba'. B'referenza għall-kamra, huwa saħaq li hu u missieru kienu bnewha madwar għoxrin jew tletin sena ilu, sabiex ikun jista' jieħu *break* fiha, filwaqt li spjega li missieru u ommu ma jgħixux hemm, peress li joqgħodu fl-indirizz 17, Tulip House, Triq il-Ħatem, Għaxaq. Xehed li din il-kamra l-iktar li tintuża huwa minn missieru u ġieli jmorru ħut missieru biex jgħidu kelma. Mistoqsi għall-knaten, huwa qal illi jaħseb li l-knaten jintużaw sabiex ma jaqax il-ħajt. Huwa qal illi jmur fl-għalqa meta jkollu bżonnu missieru, għaliex huwa **full time fisherman** ġo ħanut tal-ħut, filwaqt li qal li huwa għandu 42 sena. Xehed li mis-sena 2011

'il quddiem, huwa qatt ma ħa ebda sussidju. Saħaq illi ma jafx jekk missieru kienx talab permess biex jibni l-kamra u biex idaħħal sodda, għax missieru kien jieħu ħsieb l-għalqa. Qal illi qabel kienu jużaw l-għalqa għall-kaċċa, iżda issa ilu nieqes madwar 20 sena. Saħaq illi d-dura li hemm, minn dejjem hemm kienet u mhux huma bnewha. Qal illi huma jaħdmu l-għalqa kollha.

Ikkunsidra:

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

Mill-fatti kollha li gew a konjizzjoni ta' l-esponenti u mill-konstazzjonijiet li saru fuq il-post jidher illi:

1. *L-art mertu tar-rapport odjern giet ikkonstatata mill-esponenti kwazi mahruta fl-intier kollhu taghha, ovvjament salv il-postijiet fejn hemm numru ta sigar hekk kif elenkat fid-deskrizzjonijiet dettaljati fis-suespost. Jsegwi ghaldaqstant illi l-esponenti ma kienux f'pozizzioni li jidentifikaw xi prodotti agrikoli kien hemm mizrughha (jekk kien hemm) qabel l-istess art giet mahruta. Li jistghu jghidu biss I-esponenti huwa illi huwa ovvju fl-umli opinjoni taghhom illi l-art giet mahruta fil-jiem jew se mai gimgha immedjatament precedenti ghall-access taghhom, ghaldaqstant ma setax jigi identifikat jekk kienx hemm xi prodotti agrikoli mizrugha qabel ma l-istess art giet mahruta. Li hu zgur illi mill-istat kkonstatat jidher car illi I-harta in kwistjoni kienet wahda friska u ricentissima. Pero ghal kull bwonn fini jigi kkonfermat illi mir-ritratti satellitari, ergo Figure 34 (2023), Figure 35 (2021) u, Figure 36 (2019) jidher car li I-art dejjem kienet qeda tinhadem u mizmumha kif suppost bla dubju.*

2. *Jigi rrilevat hekk kif elenkat fis-suespost illi fuq l-art in kwistjoni hemm numru ta u xi sigar tal-frott, fosthom sigar tac-citru, zebbug u anke dwieli. Hija I-umli opinjoni ta' I-esponent, u dan il-membri teknici jaslu ghalih minn dak li kkonstataw in sit u illi l-istess sigar in kwistjoni huma mizmum sew u kif suppost, u kkultivati hekk kif titlob I-arti u s-sengha agrikola, inkluz b'sistema ta' irrigazzioni mas-sigar tac-citru u taz-zebbug. L-istess jista jinghad ghall-maggor parti ta' l-art mertu ta dan ir-rapport u jigi kkonfermat li I-istess raba minn dak li raw b'ghajnejhom I-esponent qed jinzamm kif jixraq.*

3. *Dwar il-hitan tas-sejjieh, jinghad illi fil-maggor parti taghhom dawn jinsabu fi stat accettabbli ta manutenzjoni. Jigi rrilevat madanakollhu illi f'uhud mill-hitan tas-*

sejjieh fil-A2, uhud minn dawk fiz-zona A3, fid-divisorju bejn iz-zoni A3 u A4 u f'partijiet minn A5, hemm partijiet li jenhtieg li jinghataw attenzjoni. Kif iddetaljat fil-paragrafi precendenti hemm ukoll partijiet li ssewwew bil-kantun u dawn ukoll jenhtieg jigi rripsetinati ghal stat li jixraq lil hajt tas-sejjieh kif ghandu jkun. Gie osservat ukoll li hemm struttura tal-gebel fiz-zona identifikata A5 li tinsab fi stat dilapidat u din ghandha tigi riprestinata ghal stat accettabbli billi tissewwa I-hsara li fiha. Jigi rilevat illi sabiex jissewwew il-hsarat riskontrati jenhtieg tintefaq is-somma ta cirka €3,500.00

4. *Jigi kkonfermat illi l-istrutturi principali immarkati, bl-ittri "A" u "G" jinstabu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u ma jidher illi fihom l-ebda hsara strutturali. Ghal kull bwonn fini l-esponenti jhossu li ghandhom jikkonfermaw li l-istruttura indikata "H" f'zona A, hekk kif elenkat fil-paragrafu 3 supra kienet l-unika binja dilapitata kkonstatata in situ u jidher illi ma ghadiex tintuza.*

5. *Bir-rispett huwa ampjament evidenti illi l-istruttura immarkata bl-ittra "G" qed tintuza ghal uzu personali/familjari u rikrejattiv. Dak ikkonstatat in situ jmur ferm il-boghod minn uzu agrikolu genwin bhal nghidu ahna mahzen agrikolu. Mhux talli ma giet ikkonstata I-ebda forma ta hjiel ta prodott jew ghodda agrikola, izda wiehed setgha jara anke bar-b-q fuq il-post in kwistjoni.*

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja tal-art indikata fl-istess Rikors u r-ripreża tagħha, għas-segwenti raġunijiet:

1. Bdil ta' destinazzjoni tal-fond, stante li l-għalqa allegatament mhux qiegħda tiġi wżata għall-iskop li għalih ġiet imqabbla u ċioè għall-agrikoltura u biedja, iżda qiegħda tiġi użata għall-kaċċa u nsib;

2. Nuqqas ta' reġistrazzjoni tal-intimat bħala gabillott u għalhekk l-intimat qed jagħmel użu ħażin minn din l-għalqa.

Ir-rikorrenti ndikaw ukoll, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-Artikolu 4(2)(d) u (f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta bħala l-artikoli li fuqhom sejsu dawn ir-raġunijiet għar-ripreża.

Ikkunsidra:

Din l-azzjoni hija msejsa fuq l-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, peress li r-rikorrenti qed jallegaw li l-intimat mhux qed juża r-raba' skont id-destinazzjoni tagħha billi qed juża l-art għal użu rekreattiv. L-artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra:

> *"Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li –*
>
> *f) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara, ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott fir-raba' "*

Dan il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, ippreseduta mill-Onor. Imħallef Philip Sciberras, deċiża fl-10 ta' April, 2003, fl-ismijiet, **Perit Paul Mercieca vs Rosa armla Debono u għall-interess li jista' jkollhom Salvatore u Carmela konjuġi Rapa u b'digriet tas-16 ta' Frar 2000 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Salvatore u Carmela konjuġi Rapa stante l-mewt ta' Rosa Debono fil-mori tal-kawza.** F'din il-kawża, kemm il-Bord, kif ukoll il-Qorti tal-Appell, ħadu in konsiderazzjoni, it-talba tar-rikorrenti, in kwantu kienet ibbażata fuq bdil tad-destinazzjoni tal-fond. In fatti, il-Bord kien qal hekk dwar bdil fid-destinazzjoni tal-fond:

> *"Jibqa' għalhekk biss sabiex tiġi investigata l-allegazzjoni dwar ix-xogħolijiet magħmula mill-intimati fir-raba mqabbla, mingħajr il-kunsens tas-sid u li bihom bidlu d-destinazzjoni tal-fond. Il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza "G. Magro v. E. Mizzi" (22.1.71), fuq appell minn deċiżjoni tal-Bord tal-Kera, li kien ittratta raġuni simili fil-liġi tal-Kera ta' fondi urbani għat-terminazzoni tal-kirja, spjegat illi:*
>
> *".. biex il-ksur ta' patt kontrattwali ta' kiri jagħti lok għax-xoljiment tal-kuntratt skond il-liġi ċivili, jew għall-iżgumbrament skond il-liġi speċjali, il-ksur irid ikun evidentement ta' xi gravita' apprezzabbli u proporzjonata".*

Fil-każ in eżami jidher illi r-rikorrent qiegħed jilmenta mill-kostruzzjoni ta' diversi kmamar f'parti mir-raba mikrija, mill-inalzament tal-ħitan li jiċċirkondaw l-għalqa u mill-fatt illi l-intimati Rapa nifdu l-għalqa mad-dar tagħhom, b'tali mod li parti minnha spiċċat il-ġnien ta' l-istess dar u nfetħet apertura oħra li mill-għalqa tikkonduċi għal raba oħra f'idejn l-intimati (ara pjanta esebita a fol. 29 fejn jidhru sew dawn il-ħwejjeġ). L-esperti tekniċi tal-Bord ukoll jikkonfermaw fir-rapport tagħhom l-eżistenza ta' dawn ix-xogħolijet edilizji u jagħtu deskrizzjoni dettaljata tagħhom (ara rapport a fol. 21-23 tal-proċess)...Madankollu, saru meta saru dawn it-tibdiliet, anke jekk mhux bil-kunsens tas-sid, ma jidhirx illi huma tali li jimmeritaw is-sanzjonijiet tal-liġi, għax kif intqal fil-kawża "Briffa vs Duca" ċitata mill-intimati fin-Nota ta' referenzi tagħhom, (App.30.6.47 XXXIII.i.181):

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

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

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

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

Gia fl-enunċjazzjoni illi għamlet din il-Qorti ġie ravviżat illi skond il-fehma tagħha l-kirja in eżami kienet maħsuba għal żewg skopijiet: dak primarju, l-koltivazzjoni tar-raba; dak sekondarju, it-trobbija tal-annimali. Ciononostante, anke kieku pero' kellha tikkonċedi illi dan l-aħħar skop ma kienx fl-intendiment tas-sid dakinhar tal-formazzjoni tal-ftehim, xorta waħda ma tara xejn inkonswet, u barra mill-abitudini u ċ-ċirkostanzi magħrufa ta' kirjiet konsimili fl-użu lokali, illi gabillotti u utenti tar-raba, oltre l-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'kaz ta' assenza ta' patt espress jew awtorizazzjoni preventiva, jistgħax il-gabbillott jew detentur tal-kirja jagħmel modifikazzjonijiet fil-ħaġa lokata lilu mingħajr il-kunsens tas-sid. Kunsens li mhux rikjest ad validitatem mil-liġi li jkun bilfors espress (Art 1564(1) tal-Kodiċi Ċivili).

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

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

L-affermazzjoni rikorrenti f'bosta mid-deċizjonijiet eżaminati hi dik li meta l-ħaġa fl-assjem tagħha tibqa' impjegata skond id-destinazzjoni tagħha u t-tibdil li jkun

sar ma jiżnaturax id-destinazzjoni tal-fond ma għandux ikun hemm ir-rigur tas-sanzjoni tal-liġi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Naturalment, il-gravita` tal-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeċi singolari ta' kull każ partikolari in kwantu mhux possibbli li wieħed ifassal gwidi ġenerali li jgħoddu indistintement għall-każijiet kollha.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dak li jgħodd hawn, bħala proposizzjoni ta' dritt, jikkonċerna l-punt jekk, f'każ ta' assenza ta' patt espress jew awtorizazzjoni preventiva, jistgħax il-gabbillott jew detentur tal-kirja jagħmel modifikazzjonijiet fil-ħaġa lokata lilu mingħajr il-kunsens tas-sid. Kunsens li mhux rikjest ad validitatem mil-liġi li jkun bilfors espress (Art 1564(1) tal-Kodiċi Ċivili). Tajjeb li jiġi notat illi l-liġi speċjali (Kap 199) ma ssemmiex, kif hekk tagħmel il-liġi ordinarja, illi "il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera". Invece tillimita ruħha għall-espressjoni "abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja" (Art 4(2)(f)).

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

Għat-tifsira tal-prinċipju enunċjat fil-liġi, it-tagħlim dottrinali hu fis-sens illi dan ma għandux jiġi ntiż fis-sens li l-kerrej ma jista' jagħmel ebda modifikazzjoni fil-fond. Dan in raġuni għad-deduzzjoni illi gjaladarba huwa għandu dritt igawdi l-fond allura għandu jkollu l-fakolta` li jadattah għall-konvenjenzi u għall-bżonnijiet

tiegħu, b'obbligu naturalment li jpoġġih fl-istat li kien jekk ikun irid hekk is-sid. (Laurent, Diritto Civile, Vol XXV No. 253)". Kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawża 'Carmelo Agius vs Francis Bugeja' deciza fil 25 ta' Novembru 2015,

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

(a) ikun parzjali u mhux ta' importanza;

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

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

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

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

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

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

Premessi dawn il-varji aspetti estratti mill-aggravji, jingħad qabel xejn, bħala oservazzjoni introduttiva ta' indoli generali, illi l-kuntratt ta' kiri ta' fond rustiku, tneħħi ċerti tipi partikulari fejn ikun hemm arranġamenti assoċjati bħal per eżempju l-koltivazzjoni tar-raba flimkien mat-trobbija ta' bhejjem, di regola għandu bħala oġġett il-godiment ta' haġa produttiva u għalhekk l-affitt ta' raba jista' jiġi definit bħala l-lokazzjoni ta' art ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli versu l-korrispettiv ta' qbiela;

Minn dan jemergi l-obbligu fil-gabillott kerrej li jikkoltiva r-raba u li jagħmel użu minnha qua bonus paterfamilias, u skond id-destinazzjoni tagħha. L-obbligu hu dak allura li l- kerrej jikkonduċi ġestjoni produttiva u jezerċita attivita` agrarja.

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

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

Il-Bord iqis li r-rikorrenti sostnew, li minħabba l-preżenza tas-siġar tal-Ewkaliptus, din l-għalqa ma baqgħetx tintuża għal skopijiet ta' agrikoltura u biedja, filwaqt li seħħ bdil fid-destinazzjoni tal-lokazzjoni biex din bdiet tintuża għal kaċċa u nsib. Dan il-Bord iqis li minn dak li ġie osservat mill-Membri Tekniċi tiegħu, huwa minnu li fl-għalqa hemm numru ta' siġar tal-Ewkaliptus, iżda skont l-istess provi prodotti mill-intimat, dawn ġew miżrugħa snin ilu, bl-approvazzjoni tal-awturi fit-titlu tar-rikorrenti. Irriżulta wkoll li ma nstabux xi strutturi oħra li huma assoċjati mal-kaċċa u ma' insib f'din ir-raba'. In oltre rriżulta, li fir-raba' hemm siġar oħra tal-frott, kif ukoll li l-art tinħadem b'mod regolari, skont l-*aerial photos* li kkonstataw il-Membri Tekniċi. Għalhekk għalkemm huwa minnu li parti minn din ir-raba' tintuża għal kaċċa u/jew insib, madanakollu, dan il-Bord iqis li nonostante dan, meta wieħed iqis l-estensjoni kbira ta' din l-art u anke l-osservazzjonijiet l-oħra tal-Membri Tekniċi, dan il-Bord mhux konvint li l-iskop prinċipali tal-użu tar-raba', ġie mibdul u m'għadux dak ta' skop agrikolu. Ir-raba' xorta waħda qiegħed jinħadem mill-inkwilin.

Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenzi li saret referenza għalihom mill-istess intimati u ċioè dik mogħtija fl-ismijiet, **Nicholas Micallef et v. Anthony Scicluna et**, tal-10 ta' Mejju, 2016, deċiża mill-Qorti tal-Appell, fejn intqal li:

"Fil-hsieb tal-Qorti huwa lecitu li jinghad minn dawn il-provi illi r-raba de quo ma nkeriex lill-appellanti b' mod esklussiv ghal xi wiehed mill-iskopijiet fid-definizzjoni li l-ligi taghti lill-kelma "raba" fl-Artikolu 2 tal-Kapitolu 199. Il-prova ta' l-uzu divers taggrava fuq sid il-fond li jallegaha u jekk, kif jidher li hu hawn il-kaz in ispecje, il-koncessjoni orginarja lill-appellanti kienet tikkomprendi kemm l-uzu tar-raba ghal skop agrikolu kif ukoll l-uzu taghha ghall-passatemp ta' linsib ma jistax ragonevolment jinghad li sar uzu xort' ohra minn dak tad-destinazzjoni miftehma. Kien certament ikun differenti il-kaz kieku l-appellati rnexxielhom jistabbilixxu, b' mod inekwivoku u konklussiv, x' kienet verament id-destinazzjoni principali u preponderanti ta' l-affitt u li kien l-appellanti li ntroduca l-imnasab fil-

fond mikri. Din il-prova ma saretx, jew ghallanqas ma saretx ghal-liberu konvinciment ta' din il-Qorti. Fuq l-esperjenza taghha, imbaghad, din il-Qorti ma tara xejn straordinarju illi ma' l-iskop principali tal-kultivazzjoni tar-raba l-kerrej, fl-istess waqt, ikun koncess mis-sid juza parti minnha ghallezercizzju tad-delizzju tieghu, bhall-insib jew kacca, purke din ma tkunx eccessiva u l-iskop principali tal-kultivazzjoni agrarja ma jitrasformax ruhu mill-kerrej f' importanza sekondarja;
F' dan il-kaz, kif jirrizulta mir-ritratti esebiti (fol. 55, 56 u fol. 58 sa fol. 64) u mir-rapport tal-periti teknici (fol. 50), ir-raba jintuza kemm bhala tali ghall-kultivazzjoni ta' prodotti agrikoli kif ukoll ghall-insib. Kif gja ravvizat din il-kombinazzjoni ta' uzu jidher li kienet minn dejjem, anke jekk forsi l-appellanti seta' zied xi mansab ma' dak li kien hemm. B' dawn il-provi quddiemha u l-valutazzjoni dwarhom, din il-Qorti ma tarax kif tista', konvincentement taderixxi mar-ragonament u l-konkluzjoni tal-Bord. Kieku stess kien hemm xi dubbju x' kien il-ftehim originali certament kien hemm l-akkwiexxenza tas-sidien tal-fond jew ta' l-aventi kawza taghhom. L-appell principali qieghed ghalhekk jigi milqugh."

Fil-każ odjern, ir-rikorrenti ma ppruvawx b'mod inekwivoku u konklussiv, x'kienet verament id-destinazzjoni prinċipali u preponderanti tal-affitt u li kien l-intimat li introduċa dawn is-siġar tal-Ewkaliptus fil-fond mikri. Issir referenza wkoll għad-deċiżjoni **Villa Fermaux Limited et vs Carmelo Schembri et**, deċiża fis-17 ta' Novembru, 2017, fejn ukoll intqal li f'dak il-każ, m'hemmx dubju li r-raba' kienet ġiet imqabbla lill-awturi tal-intimati għal skop agrikolu, u li lanqas ma rriżulta li l-ftehim ta' lokazzjoni, kien jikkontempla li l-parti mir-raba' tintuża għal skop ta' kaċċa jew bħala post ta' villeġġjatura. Madanakollu, il-Qorti tal-Appell żiedet tgħid li:

"hi tal-fehma li l-fatt li l-inkwilin ikun minn jeddu qed jagħmel xi attivita oħra, ma jfissirx li jkun bidel id-destinazzjoni tal-kirja diment li mill-provi ma jirriżultax li dik l-attivita saret primarja filwaqt li l-kultivazzjoni agrarja tkun ittrasformat ruħha f'waħda sekondarja."

Tal-istess portata kienet is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell, fl-ismijiet, **Carmel Mifsud vs Peter Paul Zerafa**, deċiża fit-12 ta' Lulju, 2007, fejn intqal:

"Indubbjament, skond il-mudell maghruf tal-bonus paterfamilias, ghal liema tirreferi l-ligi komuni taht il-Kodici Civili, hu dmir ta' kull kerrej illi dan jaghmel uzu mill-haga mikrija skond l-oggett prefiss mill-ftehim jew, fin-nuqqas, skond l-uzu prezunt mic-cirkustanzi [Artikolu 1554 (a)].

Jinghad fis-sentenza fl-ismijiet "Giuseppe Caruana -vsAngelo Bonavia et", Appell, 17 ta' Frar 1958, "Dan ighodd ukoll fil-kaz ta' raba', u jekk il-kerrej ma jahdemx irraba' huwa ma jkunx qieghed jaghmel minnu uzu ta' missier tajjeb tal-familja"; Dan premess, fil-fattispeci, din il-Qorti ma ssibx li tezisti raguni sufficcjenti biex, kif qed tigi invitata mill-appellanti, hi tiddiskosta ruhha mill-konkluzjoni raggunta mill-Bord fuq dan il-punt. Ghalkemm hu veru li mill-provi rrizulta li lappellat ghandu l-passatemp ta' l-insib, l-allegazzjoni ta' lappellanti illi l-kerrej tieghu ghandu mnasab fir-raba' mikri ma tirrizultax fondata. Kemm mix-xhieda ta' l-appellat (fol. 192), kif korroborata minn dik ta' Patrick Grech (fol. 218), l-imnasab jinsabu fuq il-parti blatija fil-konfini tarraba' imma mhux ukoll fil-parti kkultivata. Lanqas lillistess Bord fl-access mizmum fit-18 ta' Mejju 2006 (ara traskrizzjoni tieghu a fol. 263) ma rrizultalu li r-raba' thalla zdingat jew ghall-attivita` in parti tad-delizzju ta' l-insib. Anke allura dan l-ilment qed jigi skartat bhala infondat."

Fil-każ odjern, dan il-Bord jaqbel ma' dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fuq ċitat u jqis li f'dan il-każ li għandu quddiemu, għalkemm irriżulta li ssir attività tal-kaċċa u/jew insib, din l-attività ma saritx dik primarja, stante li l-attività primarja baqgħet dik tal-kultivazzjoni agrarja.

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

Ikkunsidra:

Ir-rikorrenti żiedu jgħidu li l-intimat mhux irregsitrat bħala gabillott li qed jaħdem din l-għalqa u għal din ir-raġuni qiegħed jagħmel użu ħażin mill-istess għalqa.

In kwantu għal din l-allegazzjoni, filwaqt li rriżulta li l-intimat naqas milli jirreġistra r-raba' mal-awtoritatjiet konċernati, dan il-fatt per sè, ma jwassalx lil dan il-Bord li jqis, li r-raba' ma kinitx qed tiġi utilizzata għal skop agrikolu. Il-Bord josserva li ebda prova dwar nuqqas ta' użu agrikolu ma ġiet ppruvata mir-rikorrenti, u minkejja t-tħassib tal-Bord għall-fatt li l-intimat ħarat l-għalqa kollha, propju ftit tal-jiem jew ġimgħa qabel id-data tal-aċċess, li wassal għall-Membri Tekniċi ta' dan il-Bord li jkunu fl-impossibilità li jikkonstataw il-prodott li kien qiegħed jiġi miżrugh, l-istess Membri Tekniċi kkonkludew:

> *'Pero għal kull bwonn fini jigi kkonfermat illi mir-ritratti satellitari, ergo Figure 34 (2023), Figure 35 (2021) u, Figure 36 (2019) jidher ċar li l-art dejjem kienet qeda tinhadem u miżmumha kif suppost bla dubju.'*

Il-fatt ommeno, li l-intimat naqas li jirreġistra ruħu bħala l-gabilott ta' din l-għalqa u li l-istess *parcel* ma hux reġistrat mal-ARPA, jista' jagħti lok għal vjolazzjoni tar-regolamenti viġenti, iżda dan in-nuqqas semmai, jista' jagħti lok għal proċeduri oħra f'fora differenti. Dak li għandu jevalwa dan il-Bord huwa, jekk effettivament kienx vjolat l-Artikolu 4(2)(d) tal-Kap. 199, li jistipola li:

> *(d) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalen-darju;*

Dwar l-Artikolu 4(2)(d) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, intqal f'**Fortunata Callus vs Maria Farrugia,** deċiża fl-20 ta' Ottubru, 2003, illi:

> *"Ghall-kaz bhal dan tghodd is-senjalazzjoni tal-Qorti ta' lAppell fid-decizjoni fl-ismijiet "Markiz Joseph Scicluna – vs- Joseph Bezzina et", 6 ta' Ottubru 1999:*
>
> *"Din il-Qorti tifhem li meta l-ligi titkellem dwar uzu ta' raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sen-gha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodotti. Ma kienetx allura tifhem li r-raba jkun qed jigi uzat jekk sempliciment kull tant zmien tintefa` ftit zerriegha mhollija ghall-elementi. Meta hekk jigri wiehed gusta-ment seta' jsostni li r-raba ma jkunx qed jigi uzat imma abbuzat. Ir-ritratti esebiti, infatti, jippruvaw illi meta ttiehdu, fiz-zmien vicin meta nbdew il-prezenti proce-duri, seta jigi accertat, kif del resto accertaw ukoll il-periti teknici tal-Bord, illi r-raba in kwistjoni kien zdin-gat u abbandunat u li kien ilu hekk ghal numru ta' snin"* .

Intqal ukoll f'**Joseph Zerafa vs Toni Casha,** deċiża fl-10 ta' Mejju, 2006, mill-Qorti tal-Appell, illi li r-raba' għandu jinħadem b'mod aċċettabbli, fis-sens li jkun qed jiġi sfruttat għal skop agrikolu b'mod regolari, u mhux li jsir xi użu minnu għall-agrikoltura, u dan biss bħala paraventu għal skop prinċipali ieħor, li għalih verament ikun qed jiġi utilizzat. (Vide wkoll Carmela Aquilina et vs Teresa Magro et, deċiża mill-Qorti tal-Appell, fil-25 ta' Ġunju, 1996).

Issa l-Bord iqis, li mill-provi prodotti u minn dak ikkonstatat mill-Membri Tekniċi tiegħu, jirriżulta li din l-għalqa in kwistjoni, kienet qed tinħadem b'mod regolari. Għaldaqstant il-Bord iqis, illi r-rikorrenti ma humiex ġustifikati fit-talba tagħhom għar-ripreża tar-raba'.

Fuq nota oħra finali, dan il-Bord iqis li matul il-ġbir tal-provi ġie argumentat, li sar bdil fid-destinazzjoni tal-fond, stante li kien hemm xi struttura li qed tintuża għal finijiet residenzjali u ta' rikreazzjoni. Dan il-Bord fela r-rikors promotur. Minn dan ir-rikors jirriżulta ben evidenti, li tali argumentazzjoni qatt ma sar aċċenn għaliha. Għaldaqstant, ġjaladarba din ma gietx formalment imqajjma fir-rikors promotur, li tant kien ċar dwar ir-raġunijiet abbażi ta' liema kienet qed tintalab ir-ripreża, dan il-Bord mhuwiex sejjer jagħmel il-konstatazzjonijiet tiegħu dwar tali argumentazzjoni.

Deċide

Għaldaqstant, dan il-Bord qiegħed, għar-raġunijiet fuq esposti, jiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, filwaqt li jilqa' r-raba' eċċezzjoni, is-sitt eċċezzjoni, is-seba' eċċezzjoni, it-tmien eċċezzjoni, id-disa' eċċezzjoni, l-għaxar eċċezzjoni u l-ħdax-il eċċezzjoni tal-intimat, bl-ispejjeż għandhom jigu ssopportati fl-intier, mill-istess rikorrenti.

Maġistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

Janet Calleja
Deputat Reġistratur