MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum l-Erbgha, tlieta u ghoxrin (23) ta' Jannar 2019

Rikors Numru 13/2016

Edgar Cassar (ID 353344M), Julia Bonnici mart Carmel Bonnici (ID 375747M) u Miriam Casssar (ID 58841M)

vs

Carmelo Zahra (ID 1072244M)

Il-Bord,

1. Premessi

1. Ra ir-rikors promotur ippresentat fl-1 ta' Dicembru 2016 fejn ir-rikorrent talbu is-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huma sidien l-ghelieqi msejha Ta' Ingraw fil-kontrada ta' Misrah Strejnu limiti ta' Zejtun ta' circa hdax il-tomna, liema propjeta' giet akkwistata mir-rikorrenti wara l-mewt ta' ommhom Maria Carmela Cassar nee' Gerada fil-21 ta' Awissu 2008 u liema trasferiment gie debitament dikjarat fil-causa mortis datat l-1 ta' Dicembru 2008 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin dokumenti EC 1 bhala numru 3;*

    2. *Illi r-rikorrenti jinforma il-Bord li circa sitt tomniet huma b'titolu ta' qbiela ghand l-intimat kif jidher fid-dok EC 2, mentri Angelo Fenech ghandu t-titolu ta' qbiela ta' circa hames tomniet tal-bqija ta' l-ghelieqi;*

    3. *Illi r-rikorrenti beda jinnota f'dawn l-ahhar snin li l-intimat mhuwiex qieghed jahdem l-ghelieqi imqabblin lilu skond l-anness pjanta market dok EC 2 (li tifforma parti mill-ghelieqi imsemmija fl-ewwel paragrafu) fejn tant huwa hekk li l-ghelieqi jinsabu abbandunati u qieghdin biss itellghu l-qamh, fejn ghalhekk m'huwiex qieghed jitkabbar xejn ta' prodott agrikolu;*

4. *Illi r-rikorrenti jafu wkoll li f'dawn l-ahhar erba' snin, l-inkwilin ma hax hsieb l-ghalga tar- rikorrenti u dan kif ser jigi muri tul is-smigh tal-kawza u kif jidher ukoll permezz tar-ritratti hawn annessi bhala dok EC 3A sa EC 3L inkluzi, liema ritratti ttiehdu minn Carmel Bonnici ir- ragel ta' Julia Bonnici fid-dati u snin kif jidhru fir-ritratti stess;*

5. *Illi r-rikorrenti ntavola ittra ufficcjali bin-numru 1765/2016 datat 24 ta' Meju 2016 kopja ta' l-ittra ufficcjali tinsab hawnhekk annessa bhala dok EC 4;*

6. *Illi l-intimat oppona ghat-tali talba kif jidher mill-anness ittra ufficjali 1869/2016 hawn market bhala dok EC 5.*

7. *Illi minhabba l-fatt li jezistu bizzejed provi sabiex jissodisfaw l-elementi taht l-artikolu 4 tal- Kap 199, ghalhekk kellha sssir din il-kawza quddiem il-Bord;*

Jghid ghalhekk l-intimat prevja kwalisiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-ghala dan Bord m'ghandhux-

1. Jiddikjara li l-intimat ivvjola l-kirja agrikola li ghandu ta' l-ghalga indikat fid-dok EC 2, msejha Ta' Misrah Strajnu' limiti taz-Zejtun u dan ai termini tal-artikolu 4 tal-Kap 199;

2. Jikkundanna lill-intimat u jaghti lill-intimat terminu qasir u perentorju sabiex jivvaka mill-ghalqa, msejha Ta' Misrah Strajnu limiti taz-Zejtun

2. Ra ir-risposta ta' l-intimat **Carmelo Zahra** ippresentata fit-23 ta' Dicembru 2016 fejn laqa ghal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difizi:

Illi huwa ghandu bi qbiela minn ghand ir-rikorrenti l-gheilieqi msejjha Ta' Ingraw sive ta' Xewkija, ta sitt itmiem, fil-limiti taz-Zejtun

Illi huwa jhallas il-qbiela lill-intimati regolarment. F'dawn l-ahhar sentejn huwa iddsposita l-qbiela l-Qorti stante li sin ma gietx acccettata.

Illi huwa jahdem dan ir-raba regolarment u jiehu minnu prodotti f'kull sena waqt li jiehu hsieb li izomm ir-raba f'kondizzjoni tajba. L-ghalqa ila snin twal fil-familja tal-esponenti.

Illi hwa pensjonant u jenhtieg din ir-raba beix jissupplimenta l-pensjoni tieghu ghalih u ghall-familja tieghu.

Ghaldaqstant, l-esponenti jopponi ghat-talbiet tar-rikorrenti u jitlob li jzomm ir-raba hu u l-familja.

2. Provi

1. Ra il-pjanta tal-Land Registry datata 1 ta' Frar 2017 ppresentata mir-rikorrenti fit-18 ta' April 2017.

2. Sema x-xhieda ta' **Joseph Saliba**, rappresentant ta' Jobs Plus, prodott mir-rikorrenti u moghtija fis-17 ta' Mejju 2017 flimkien ma' dokumentazzjoni minnu ppresentata.

3. Sema x-xhieda ta' **Darren Callus** rappresentant tal-Pitkalija, prodott mir-rikorrenti u moghtija fis-17 ta' Mejju 2017 flimkien ma' dokumentazzjoni minnu esebita.

4. Sema x-xhieda ta' l-intimat **Carmelo Zahra** prodott mir-rikorrenti u moghtija in subizzjoni fis-17 ta' Mejju 2017 u rat ir-ritratti minnu esebiti.

5. Sema x-xhieda ta' **Reuben Montebello**, rappresentant tad-Dipartiment tar-Registru tal-Annimali, prodott mir-rikorrenti u moghtija fil-11 ta' Otttubru 2017 u rat id-dokument minnu esebit.

6. Ra l-affidavit ulterjuri ta' Reuben Montebello ppresentat fl-20 ta' Novembru 2017.

7. Sema x-xhieda tar-rikorrent **Carmel Bonnici** moghtija fit-22 ta' Novembru 2017 u rat id-dokumentazzjoni ossija ritratti minnu esebiti.

8. Sema x-xhieda tar-rikorrent **Edgar Cassar** moghtija fit-22 ta' Novembru 2017.

9. Ra illi fit-22 ta' Novembru 2017 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

10. Ra l-affidavit ta' l-intimat **Carmelo Zahra** ippresentat fl-24 ta' Jannar 2018 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

11. Ra l-affidavit ta' **Emanuel Camilleri** ippresentat mill-intimat fl-24 ta' Jannar 2018.

12. Ra l-affidavit ta' **Joseph Zahra**, iben l-intimat, ippresentat mill-intimat fil-21 ta' Marzu 2018 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebiti .

13. Ra illi fil-21 ta' Marzu 2018 l-intimat ddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

14. Ra illi fit-21 ta' Marzu 2018 il-Bord appunta lill-Perit Marie Louise Caruana Galea u s-Sur Anthony Mifsud sabiex jassistu l-Bord.

15. Sema x-xhieda ta' **James Gauci**, rappresentant tal-Agenzija Pagamenti Agrikoli w Rurali, prodott mir-rikorrent u moghtija fis-16 ta' Mejju 2018 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

16. Sema x-xhieda in kontro ezami ta' Joseph Zahra, moghtija fis-16 ta' Mejju 2018 u prodott mir-rikorrenti.

17. Sema x-xhieda in kontro ezami ta' Emanuel Camilleri, moghtija fis-16 ta' Mejju 2018 u prodott mir-rikorrenti.

18. Sema x-xhieda in kontro ezami ta' Carmelo Zahra, moghtija fis-16 ta' Mejju 2018 u prodott mir-rikorrenti.

19. Ra illi fl-14 ta' Mejju 2018 l-Membri Teknici ppresentaw ir-rapport taghhom.

20. Ra illi fis-16 ta’ Mejju 2018 il-Bord ikkonceda sas-seduta tal-20 ta’ Gunju 2018 lil-partijiet sabiex jaghmlu domandi in eskussjoni, bl-intiza cara illi jekk ma jsirux domandi sa dakinhar, il-Bord iqis illi ma hemmx domandi in eskussjoni xi jsiru.

21. Ra illi fl-20 ta’ Gunju 2018 hadd mill-partijiet ma ppresenta domandi in eskussjoni u ghalhekk il-Bord ddiferixxa l-kawza ghas-sottomissjonijiet finali ghat-3 ta’Ottubru 2018.

22. Ra illi fit-13 ta’ Settembru 2018 l-intimat ippresenta domandi in eskussjoni, liema domandi ma gewx ikkunsidrati mill-Bord stante illi z-zmien ghad-domandi kien ilu li skada minn Gunju 2018.

23. Ra is-sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ppresentati fit-3 ta’ Ottubru 2018.

24. Ra is-sottomissjonijiet bil-miktub ta’ l-intimat ppresentati fit-28 ta’ Novembru 2018.

25. Ra illi fit-28 ta’ Novembru 2018 il-kawza giet differita ghas-16 ta’ Jannar 2019 ghas-sentenza.

26. Ra illi fis-16 ta’ Jannar 2019, il-Bord iddiferixxa l-kawza ghas-sentenza ghallum.

3. Konstatazzjonijiet fattwali.

1. Jirrizulta, mill-provi presentati, illi r-rikorrenti huma propretarji ta’ l-art meritu tal-kawza odjerna, illi tifforma parti minn art akbar illi r-rikorrenti wirtu fl-1 ta’ Dicembru 2008 minghand ommhom, Maria Carmela Cassar.

2. Jirrizulta illi fl-24 ta’ Mejju 2016 ir-rikorrenti baghtu Ittra Ufficjali lill-intimat sabiex jivvaka l-propjeta lilu mqabbla tal-kejl ta’ madwar 6.16 tomniet ghax l-artijiet “*m’humiex koltivati kif tesigi l-Ligi*”, ghal liema ittra l-intimat irrisponda b’Ittra Ufficjali fl-1 ta’ Gunju 2016, billi sahaq illi l-art hija “*sors importanti ta’ dhul ghalih u ghall-familja tieghu*” u ghalhekk kien qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti.

3. Jirrizulta illi sussegwentement, fl-1 ta’ Dicembru 2016, ir-rikorrenti bdew il-proceduri odjerni.

4. Jirrizulta, mill-provi prodotti fil-mori tal-kawza, illi l-intimat kien ilu, ghal aktar min hamsin sena, jaghmel uzu minn parti tal-ghalqa illi tinsab konfinanti ma’ Triq Stenju, filwaqt illi l-parti ta’ gewwa ta’ l-ghalqa, fejn hemm ukoll kamra zghira mwaqa, beda jaghmel uzu madwar ghoxrin sena ilu, wara illi kien miet huh Gianni Zahra. (fol 181)

5. Jirrizulta wkoll, mill-provi prodotti, illi sa mis-sena 2005 l-intimat huwa pensjonant filwaqt illi l-ahhar darba illi huwa dahhal prodott gewwa il-pitkali kien fis-sena 2000 (fol 40).

6. Jirrizulta, kif ammess mill-intimat stess, illi l-ghalqa hija baghli u l-bir li jinsab fil-parti ta’ gewwa tal-ghalqa, li jidher fis-survey ppresentat mir-rikorrenti a fol 6, ma huwiex funzjonanti ghax kien jiehu ilma mill-bejt tal-kamra illi kienet imwaqqa, u dana skond kif xehed it-tifel ta’ l-intimat, Joseph Zahra (fol 174).

7. Jirrizulta wkoll illi fl-ahhar snin, l-intimat ghamel uzu tal-ghalqa sabiex ikabbar biss qamh, liema qamh jikkontendi illi juza nofsu ghaz-ziemel illi ghandu u n-nofs l-iehor jinbiegh bi ftit qliegh (fol 48-49)

8. Jirrizulta illi bhala provi l-intimat ressaq ukoll bhala xhud certa Emanuel Camilleri illi, filwaqt li kkonferma li kien jara lill-intimat fl-ghalqa jahdem, in kontro ezami stqarr illi ma kienx jaf x'jizra fl-ghalqa u ma kienx jaf ezattament x'kien jaghmel fl-ghalqa.

9. Jirrizulta, finalment, illi mis-sena 2005 'l quddiem, l-intimat kien qieghed jibbenefika minn sussidji varji mahruga mill-Agenzija ghall-Pagamenti Agrkoli u Rurali li jvarjaw minn ftit anqas minn mitt Euro (€100) fis-sena 2008 ghal ftit aktar minn tmien mitt Euro (€800) fis-sena 2017. (fol 135-136)

10. Jirrizulta illi l-intimat jikkontendi illi huwa jahdem ir-raba regolarment u ghandu bzonn l-introjitu tal-ghalqa ghall-ghijxien tieghu.

4. Konsiderazzjonijet Peritali

1. Jirrizulta illi r-rikorrenti, fir-rikors promotur taghhom, sahqu illi "*l-intimat mhuwiex qieghed jahdem l-ghelieqi*" u illi "*ma hax hsieb l-ghalqa tar-rikorrent*", u ghalhekk kien jenhtieg l-assistenza tekinka ghall-Bord.

2. Jirrizulta illi fir-rapport taghhom, il-Membri Teknici qalu s-segwenti:

    <u>3. Osservazzjonijiet ta' strutturi fl-ghalqa in kwistjoni</u>

    Struttura A

    F'din l-ghalqa wiehed isib il-fdalijiet ta' kamra agrikola li ggarfet biz-zmien. L-esperti ikkonstataw il-fdallijiet ta' din il-kamra li kienu tlett hitan wisghin mibnijin bil-kantun tal-gebel regolari (mhux sejjieh) u mazkan bejn iz-zewg qoxriet, hekk kif kienu jibnu fl-antik. Is-saqaf ta' din il-kamra waqghet biz-zmien u fadal biss il-kileb fuq iz-zewg nahat u xi fdalijiet ta' torba u deffun li jiffurmaw parti mill-'build up'tal-bejt. Hafna mill-gebel li waqa' ghadu fl-art. L-art ta' din il-kamra mimilija haxix hazin u moghttija b'borg gebel.

    Skont l-intimat meta hu kien ha r-raba f'idejh xi ghoxrin sena ilu, il-kamra kienet diga' mwaqqa' u jiftakarha hekk minn meta kien ghadu zghir imma din hija kwistjoni ta' xhieda bil- gurament. Wiehed seta' jinnota l-bajtar tax-xewk jikber proprju gol-hitan mgarrfa.

    Struttura B

    Fuq ftit mill-hitan tas-sejjieh baxx, l-esperti ikkonstataw kanali tal-ilma mibnija mill-konkos. Kull ftit distanza gie ikkonstatat il-presenza ta' hazniet kwadra u fonda xi zewg metri. Sew il- kanali u l-hazniet kienu vojta u mimlijin imbarraz u haxix hazin.

    Hitan tas-sejjieh

    Il-hitan tas-sejjieh fil-maggor parti huwa fi stat tajjeb.

    <u>4. Osservazzjonijiet mil-lat agrikolu</u>

Ir-raba kollu kien mizrugh qamh u fil-fatt kien wasal biex jinhasad. Mistoqsi s-snin ta qabel ir-raba x'kien mizrugh, l-intimat wiegeb li f'dawn l-ahhar snin kien dejjem jizra' qamh biss. Hu gibed l-attenzjoni lill periti teknici li l-kanali tal-ilma li hemm fuq il-hitan tas-selijiegh m'ghadhomx jintuzaw minhaba li ilu snin ma jigi ilma fihom mill-impjant tat-tisfija tad-drenagg li jinsab fl-inhawi ta' Sant' Antnin, Wied il-Ghajn. Ghalhekk ta' min jinnota li r-raba li l-ilma tat-tisfija tad-drenagg kien potenzjalment raba saqwi, illum jista' jitqjies bhala raba baghli minhabba li m'ghadux jasal ilma fdawn inhawi. In-nixfa tal-kanali u l-kundizjoni taghhom jikkonfermaw li ilu ma jigi ilma fihom.

5. KONKLUZJONIJIET

Ir-raba huwa kollu baghli u tajjeb biex jitkabbru prodotti agrikoli matul il-harifa, xitwa u r-rebbiegha. Ir-raba kien kollu mizrugh qamh li normalment jinzera fOttubru/Novembru u jinhasad fApril/Mejju. Ghaldaqstant jista' jigi kkonfermat li r-raba kien uzat ghal skopijiet agrikoli skont il-mistier.

Il-kamra agrikola garrbet hsarat maz-zmien ghalkemm tidher li kienet imsaqqfa fis-sena 1968 hekk kif indikat fil-Geoportal tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar fuq is-survey sheet tas-sena 1968. II-kawza tal-hsarat u tigrif mhux maghruf u jista jkun ikkawzat mill-elementi naturali jew kawza ta' diversi fatturi differenti li ollettivament wasal ghall-sfrondar tas-saqaf u tigrif tal-hitan. Ghalhekk huwa difficili f'dan l-istadju biex tidentifika l-proprju kawza tat-tigrif.

Il-kanali tal-ilma jinstabu f'kundizzjoni strutturalment tajjeb imma sfortunatament neqsin mill-ilma.

Il-hitan tas-sejjieh, fil-maggor parti, jinsab fi stat tajjeb.

3. Jirrizulta, ghalhekk, illi mill-kostatazzjonijet tal-Membri Teknici jirrizulta s-segwenti:

   (a) Illi l-art hija baghli
   (b) Illi l-intimat jizra biss qamh
   (c) Illi l-kamra agrikola hija mgarrfa totalment
   (d) Illi l-hitan tas-sejjieh huma generalment fi stat tajjeb

5. Konsiderazzjonijiet legali

1. Ghalkemm ir-rikorrenti, fir-rikors promotur taghhom, ma kienux kapaci illi jindikaw bi precizjoni il-bazi tat-talba taghhom kif riflessa fil-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord jifhem illi t-talba taghhom kienet ibbazata fuq l-artikolu (4) (f) tal-Kap 199 illi jghid illi ripresa tista tintalab jekk:

   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':

2. Ghal dak illi jirrigwarda l-uzu tal-art, il-Bord jaghmel referenza ghal dak illi irriteniet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Markiz Joseph Scicluna vs Joseph Bezzina et 6 t'Ottubru 1999** fejn ghamlet is-segwenti osservazzjoni:

   "Din il-Qorti tifhem li meta l-ligi titkellem dwar uzu ta' raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is- sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodotti. Ma kienetx allura tifhem li r-raba jkun qed jigi wzat jekk sempliciment kull tant zmien tintefa` ftit zerriegha mhollija ghall-elementi. Meta hekk jigri wiehed gustament seta' jsostni li r-raba ma jkunx qed jigi wzat imma abbuzat.

3. Dan il-Bord jaghmel ukoll referenza ghall-osservazzjoni illi dana il-Bord kien ghamel il-kawza fl-ismijiet **Adriana Ellul vs John Abela** deciza fl-20 ta' Jannar 2016 (Rikors Nru 1/14) u mhux appellata, fejn il-Bord ghamel is-segwenti osservazzjoni:

   "Il-Bord, l-ewwel u qabel kollox, ghandu r-riservi tieghu jekk jistax jibqa jitqies illi li wiehed jizra l-qamh jew is-silla gewwa ghalqa u jhalliha titla wahedha minghajr ebda tip ta' assistenza agrikola ohra tistax tibqa titqiesx bhala uzu agrikolu ta' l-art, stante illi l-involviment agrikolu ta' l-intimat huwa wiehed minimu ..."

4. Dwar hsarat illi setghu saru lill-art meritu tal-kawza odjerna, l-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella** - deciza fit 2 ta' Ottubru 2008 mill-Bord u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil 15 ta' Lulju 2009, fejn l-obbligi ta' l-intimat bhala gabillot u affitarju gew ezaminiati, u fejn intqal li gej:

   F'dan l-artikolu (L-Artiklu 4(2)(f) tal-Kap 199) *l-ligi tiprospetta diversi cirkostanzi ta' inadempiment da parti ta' l- affittwarju li kull waħda minnhom kapaci twassal biex is-sid jirrifjuta li jgedded il-qbiela u jinsisti ghall-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` 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 ghall-kazijiet kollha.*

   .....

   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 tal- familja (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 it-tgawdija 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 sal- kunsinna." (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 l-osservanza ta' dan l-obbligu" (***Carmela Aquilina vs Tereza Magro*** *deciza fil-25 ta' Gunju 1996).*

5. Finalment, dwar hsarat fil-kamra w l-konsiderazzjonijet legali li ghandhom jittiehdu, jsir referenza ghal dak illi qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza '**Baldacchino Holdings vs Spiteri**' deciza fl-14 ta' Jannar 2015 (Rik Nru 9/04), fejn il-Qorti qalet is-segwenti dwar hsarat li ghandhom jigu kkunsidrati:

   Illi l-Qorti tosserva wkoll illi l-artikolu 4(2)(f) tal-Kapitolu 199 jissanzjona b'mod specifiku il-hsara fil-hitan tas-sejjieh, u l-hsara fis-sigar tal-frott biss jekk dina il-hsara ta'l-ahhar ma tkunx ta' importanza zghira. Il-ligi ma tissanzjonax hsara fi strutturi tar-raba uzati mill-gabillot ghaz-zamma tal-ghodda tar-raba u ghall-bzonnijiet ohra konnessjoni mal-koltivazzjoni tar-raba, li bhala tali illi jistghu iwasslu wahedhom, (kuntrarjament ghaz-zewg istanzi l-ohra imsemmija) ghall-estremi tal-izgumbrament. Kwindi dak illi trid tara dina il-Qorti huwa jekk fil-kwadru kollu tal-lokazzjoni, l-inkwilin naqas b'xi mod milli josserva il-kundizzjonijiet tal-kirja, haga li ma tirrizultax fil-kaz in dizamina billi l-hsara fil-kamra misjuba f'wahda mill-eghlieqi hija biss ta' impostanza zghira li wahedha ma ghandhiex twassal ghat-terminazzjoni tal-kirja. Illi kien ghalhekk illi l-Bord ikkonkluda illi l-kamra hija biss accessorja ghal kirja fit-totalita taghha billi in generali ma irrizultax illi b'dan l-agir l-intimat kien kiser il- kundizzjonijiet imposti fuqu meta huwa kera raba konsistenti fi 8332.2 m.k. liema raba kienet inkriet lilu ghal skopijiet agrikoli.

6. Qabel ma tghaddi biex taghmel il-konsiderazzjonijet finali taghha, jkun ukoll opportun illi jitqies dak illi qalet il-Qorti tal-Appell dwar il-"<u>bzonn ghall-ghixjien</u>" w il-portata taghha. Di fatti, fis-sentenza **Nazzareno Farruga vs John Aquilina** Appell 29.4.1996 gie ritenut illi sabiex tkun skontata l- prova ta' importanza mill-intimat, m'ghandux ghalfejn juri li ghandu xi dipendenza totali mir-raba' rikjest jew li dan hu ta' importanza assolut.

   "mhux bizzejjed li jirrizulta li mir-raba' l-inkwilin idahhal xi qligh jew jiehu xi vantagg. Jehtieg li jigi provat li r-raba' jikkostitwixxi mhux biss mezz ta' ghixien tieghu imma li tali mezz ikun mezz importanti ghal tali ghixien. Importanti ma jfisserx necessarju b'mod assolut, li minghajru l-inkwilin ma jkunx jista' jghix. Pero` d-dhul mir-raba' jrid ikun tali illi jekk l-inkwilin jigi mcahhad minnu, ikun ser ibati sensibilment fil-mezzi tal-ghixien tieghu. Ifisser allura li l- Qorti trid tistabilixxi jekk hux il-kaz li jekk is-sid jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tar-raba', n-nuqqas ta' l- istess raba' jkun ifisser ghall-inkwilin tbatija u sagrificcju li jaffettwa negattivament il-kwalita` tal-hajja tieghu. Dan b'mod sostanzjali anke jekk relattiv u mhux assolut".

6. Konsiderazzjoni abbazi tal-provi kif fuq indikati

1. Jirrizulta mill-provi prodotti, illi l-intimat ilu jaghmel uzu mir-raba kollha meritu tal-kawza odjerna, parti minnha ghal madwar hamsin sena u parti ohra ghal aktar minn ghoxrin sena.

2. Jirrizulta illi, filwaqt illi f'dik il-parti tal-art illi ilu jaghmel uzu minnha ghall-hamsin sena, hemm biss ghalqa, fil-parti tal-art illi ilu juza ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena, hemm kamra totalment imwaqqa u hemm bir illi, ghalkemm mhux kkonstatat mill-Membri Teknici,

jirrizulta accettat illi jesisti mix-xhieda ta' Joseph Zahra (fol 174) kif ukoll minn survey ppresentat mir-rikorrenti a fol 6 tal-process, liema bir ma huwiex fi stat illi jintuza stante illi ma ghandu imkien minn fejn jiehu ilma peress illi l-kamra hija imwaqqa.

3. Jirrizulta illi l-intimat, fix-xhieda tieghu, jikkontendi illi meta huwa ha l-parti tal-ghalqa fejn hemm il-kamra, il-kamra kienet gia imwaqqa, u la darba min kien hemm qabblu ma tellaghhiex, ma ra ebda raguni ghaliex kellu jtellaggha hu, kemm ghax huwa mhux bennej u anke in vista tal-eta tieghu illum.

4. Jirrizulta illi ghalkemm l-intimat jikkontendi illi din il-kamra ilha imwaqqa minn zmien il-gwerra, l-membri Teknici setghu jikkonstataw illi kienet imsaqqfa u utilizzabbli fis-sena 1968, jigifieri ferm wara il-gwerra. (fol 106)

5. Il-Bord ma jistax ma josservax illi l-utilita' ta' tali kamra ma kienetx biss sabiex l-ghalqa ikollha kamra ghall-uzu agrarju, izda, aktar u aktar, sabiex ikun jista jingema ilma fil-bir illi hemm, f'liema kaz, l-art tkun tista titqies bhala saqwija u mhux, kif inhi illum, bhala baghli.

6. Il-Bord ma jistax ma josservax ukoll illi jmur kontra l-principju ta' '*bonus pater familias*' meta l-intimat jghid illi la darba ta' qabblu ma kienx tella l-kamra, allura huwa ma kellu ebda raguni biex itellaghha hu – dana qed jinghad ghax l-intimat kellu obbligu illi jzomm fi stat tajjeb l-ghalqa bil-pertinenzi kollha taghha, inkluz ghalhekk, il-kamra. F'dan il-kaz, jidher car illi l-hsara fil-kamra, illi ggarrfet kompletament u hija inutilizabbli, hija hsara konsiderevoli li, ghalkemm mhux ikkawzata mill-intimat, certament kienet accentwata mill-intimat meta naqas milli jirranga mill-gdid il-kamra u ghalhekk jirriprestina l-uzu tal-bir illi hemm.

7. Jirrizulta wkoll illi, tul dawn l-ahhar ghaxar snin u aktar, l-intimat kien qieghed juza l-ghalqa unikament sabiex jizra l-qamh, ossija l-aktar operazzjoni agrarja illi tentieg l-anqas tip ta' intervent agrikolu u li trendi aktar f'beneficcji u sussidji mghoddija mill-Gvern milli mill-bejgh ta' l-istess qamh, liema qamh, wara kollox, l-istess intimat jistqar illi jbiegh biss nofsu sabiex izomm ghax-ziemel tieghu.

8. Il-Bord ma jistax ma josservax illi li tuza ghalqa unikament ghat-tkabbir tal-qamh, meta l-ghalqa hija pprovsita minn bir illi ma huwiex qed jintuza minhabba fil-fatt illi l-kamra tal-bejt iggarfet ma tistax titqies bhala attivita' agrarja kif misthoqq, stante illi l-art inniffisha ghandha potenzjal aktar qawwi izda qieghda tigi sfruttata bl-aktar mod minimali, in vista tal-eta ta' l-intimat u n-nuqqas ta' interess tieghu illi jizra prodotti ohra agrarji illi jenhtiegu aktar xoghol ta' strapazz, hin u dedikazzjoni, liema xoghol l-intimat ma riedx jaghmel ghax, kif jghid l-intimat "*Qeghdin nikbru wkoll hux*". (fol 181 tergo)

9. Huwa car, mill-assjem tal-provi, illi l-intimat gie fdat l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna sabiex jaghmel uzu minngha ghall-skopijiet agrarji, izda l-intimat ma huwiex qieghed jutilizzaha kif tista tintuza, stante illi ttraskura bir li facilment seta rrenda l-ghalqa saqwija u naqas milli jibni mill-gdid kamra agrarja illi kien hemm, li kienet tkun kemm ta' ghajnuna ghax-xoghol agrarju u, aktar importanti, sors ta' ilma li huwa daqstant importanti ghax-xoghol fir-raba.

10. Il-Bord jikkonkludi, ghalhekk, illi tali nuqqas ma jistax ma jwassalx lill-dana il-Bord jikkonkludi illi l-intimat naqas mill-obbligi tieghu bhala gabillot, u ghalhekk t-talba tar-rikorrenti timmerita illi tigi akkolta.

7. Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra id-dokumentazzjoni kollha prodotta u x-xhieda imressqa quddiem il-Bord

Jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat u

Jilqa it-talbiet attrici, u ghalhekk

Jordna lill-intimat sabiex, fi zmien tlett xhur mill-lum, jivvaka mill-porzjon ta' cirka sitt tomniet tal-ghelieqi msejha Ta' Ingraw fil-kontrada ta' Misrah Strejnu limiti ta' Zejtun, kif ahjar deskritta fil-pjanta a fol 108 tal-process bl-ahdar, u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess ta l-istess ghalqa wara t-trapass tal-periodu ta' tlett xhur stipulat hawn fuq.

Spejjez tal-proceduri kollha a kariku ta' l-intimat.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur