BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Maġistrat Simone Grech

Illum disgħa (9) ta' Jannar 2020

Rikors Numru 3/2017

Marie Bianchi (ID 759354M), Rita Testaferrata Bonnici (ID 785852M) u Joseph Philip Testaferrata Bonnici (ID 281751M)

vs

Anthony Mifsud (ID 51549M)

Il-Bord,

Premessi

Ra r-rikors promotur ippreżentat fl-20 ta' Marzu 2017 fejn ir-rikorrenti talbu is-segwenti:

Illi huma jikru lill-intimat l-għalqa magħrufa bħala tax-Xwieki fil-limiti taż-Żejtun ta' kejl superfiċjali komplessiv ta' ċirka sebgħat itmim (7T) liema art hija indikata fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument A u li kienet soġġetta għall-qbiela ta' Lm 10 fis-sena ekwivalenti ghal EUR 23.29 fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awissu u l-iskadenza li tmiss tagħlaq fil-15 ta' Awissu 2017.

Illi l-intimat m' huwiex qed juża l-proprjeta' għall-iskop li huwa mikri u inoltre, mal-medda tas-snin sar ħafna żvilupp illegali fuq is-sit in kwistjoni u b' hekk inkissru l-kondizzjonijiet tal-kirja.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jittermina l-kirja u jekk ikun il-każ jistabilixxi kull kumpens tal volta spettanti lill-intimat skond il-liġi u jawtoriżżom jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi u konsegwentement tordna l-iżgumbrament tal-intimat fi żmien qasir u perentorju li jiġi hekk lilu prefiss.

Bl-ispejjeż konta l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni u b' riżerva għall kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-istess intimat.

Ra r-risposta ta' l-intimat Anthony Mifsud ippreżentata fid-19 ta' Mejju 2017 fejn laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difizi:

Illi qabel xejn ir-rikorrenti għandhom iġibu l-prova tat-titolu tagħhom. Din l-eċċezzjoni ġiet irtirata fis-seduta tat-22 ta' Novembru 2019.

Illi mhuwiex minnu li l-proprjeta' meritu ta' din il-kawża mhix qed tintuża għall-iskop li kienet ġiet mikrija.

Illi lanqas mhu minnu li sar 'hafna żvilupp illegali' fl-istess prorpjeta', kif jinsab allegat.

Provi

Ra l-*aerial photograph* eżebit mir-rikorrenti mar-rikors promotur.

Ra t-traskrizzjoni tax-xhieda tal-Perit Nicholas Bianchi li xehed fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2017 kif ukoll ra d-dokumenti ppreżentati minnu waqt dik ix-xhieda.

Ra n-nota ta' Marie Bianchi tat-30 ta' Ottubru 2017 flimkien mad-dokument anness.

Ra li l-Bord hatar lil Perit Marie Louise Caruana Galea u Anthony Borg bhala membri teknici f' dan il-każ.

Ra t-traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija minn Oliver Magro bħala rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar fis-seduta ta' l-24 ta' Jannar 2018.

Ran-nota ta' Marie Bianchi et ta' l-20 ta' April 2018 flimkien mad-dokumenti annessi.

Ra l-ordni mogħtija fl-14 ta' Novembru 2018 fejn ġiet maħtura assistenta ġudizzjarja sabiex tisma' x-xhieda ta' Anthony Mifsud.

Ra t-traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija minn Anthony Mifsud fis-seduta miżmuma mill-assistenta ġudizzjarja fid-19 ta' Diċembru 2018.

Ra n-nota ta' l-intimat tat-30 ta' Jannar 2019 flimkien mad-dokumenti annessi.

Ra t-traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija mill-perit Nicholas Bianchi fit-30 ta' Jannar 2019 u d-dokumenti eżebiti minnu.

Ra t-traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija mill-intimat quddiem l-assistenta ġudizzjarja fis-seduta tas-27 ta' Marzu 2019.

Ra li d-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m' għandhomx iktar provi xi jressqu.

Sema' sottomissjonijiet finali da parti tad-difensuri tal-partijiet.

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

Konstatazzjonijiet fattwali.

Mill-provi miġbura, jirriżulta li r-rikorrenti huma propretarji ta' l-art meritu tal-kawża odjerna. Ġie eżebit kuntratt ta' diviżjoni datat 1 ta' Novembru 1996 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon. Ir-rikorrenti qed isostnu li din l-art mhijiex qed tintuża għall-iskop li kienet mikrija u ċioe koltivazzjoni ta' prodott agrikolu u li fiha sar ammont ta' żvilupp illegali. Da parti ta' l-intimat, huwa insista li huwa dejjem utilizza din l-art skont l-iskop li għalih ġiet mikrija l-art u li ma sar l-ebda żvilupp illegali fl-istess proprjeta'. L-intimat sostna li f' din l-art kien irabbi l-baqar u li dak kollu li ġie żviluppat fuq l-istess art sar bil-kunsens tas-sid.

Konsiderazzjonijet Peritali

F' din il-kawża, kien jinħtieġ l-assistenza tekinka. Jirriżulta illi fir-rapport tagħhom, il-Membri Tekniċi qalu s-segwenti:

> *L-art in kwistjoni (delineata bl-ahmar fuq l-aerial photo DOK P1 mehmuz), tinsab fl-inhawi maghrufa bhala tax-Xwieki, tinsab f'area agrikola 'il barra mill-periferija tar-rahal taz-Zejtun, qrib il-bypass tal-Barrani, b'arja ta' circa sebat itmiem (7T) jew 7868mk. Id-dahla ghal din l-art in kwistjoni hija minn trejqa go art ta' terzi, b'dahla wiesgha fir-rokna tal-Punent ta' din l-art (immarkata fuq il-aerial photo Dok P1 mehmuz).*
>
> *Waqt l-access, l-esponenti nnutaw illi parti kbira minn din l-art in kwistjoni hija okkupata minn bini, btiehi u passaggi tal-konkret. Din il-parti okkupata tiehu arja ta' circa 4 Tmiem 2 Sieghan 0 Kejliet (4840 m2)*
>
> • *Osservazzjonijiet ta' strutturi fl-ghalqa in kwistjoni*
>
> *Bitha 1*

Din il-bitha (numru 1 fil-pjanta P2 annessa) maghluqha b'rixtellu hekk kif muri f'ritratt numru 3. L-ewwel ma nnutaw l-esponenti kif dahlu f'din il-bitha kbira hi li l-art tal-konkret, pjuttost kwadra, ta' kejl ta' circa 1362mk. Din il-bitha hija mdawwra b'numru ta' garaxxijiet, kmamar u tined li jservu ghall-ipparkjar ta' numru ta' karozzi u dghajsa. F'din il-bitha ma kienux jidhru vetturi jew taghmir agrikolu. Fuq wara ta' din il-bitha is-sottofirmati nnutaw ghadd gmielu ta' cilindri tal-liquid gas 'ippakkjati', lesti ghad-distribuzzjoni. (Indikati bil-blue fil-pjanta annessa Dok P2 kif ukoll f'ritratti numri 11,12, 14).

Struttura A (Bitha 1 f'dok P2 annessa)

Din hija tinda li sservi ghall-ipparkjar ta' numru ta' karozzi u dghajsa. It tinda maghmula minn hitan tal-gebel u bricks, msaqqfa bi planki tal-konkos li jserrhu fuq tankijiet tal-hadid mpoggija wahda fuq l-ohra. Din il-kostruzzjoni hija wahda tal-habba gozz u dilettantesk u mhux skont is-sengha u l-arti.

(vide ritratti f'dokument P3 Numri 5-9)

Struttura B (Bitha 1 f'dok P2 annessa)

Din hija tinda ohra mibnija minn travi tal-hadid li jserrhu fuq pilastri tal-bricks u fuqhom box channels imsaddin tal-hadid li qed jerfghu pjanca corrugated sheeting. Din il-kostruzzjoni hija wahda tal-habba gozz u dilettantesk u mhux skont is-sengha u l-arti.

L-esponenti nnotaw li kien hemm spare parts ta' karozzi zarmati f'din il-bitha.

(vide ritratti f'dokument P3 Numru 10)

Strutturi C (Bitha 1 f'dokument P2 annessa)

Tinda ohra simili ghall-istruttura B maghluqa minn zewg nahat bil-hitan tal-gebel u mibnija minn travi tal-hadid li jserrhu fuq pilastri tal-bricks u fuqhom box channels imsaddin tal-hadid li qed jerfghu pjanca corrugated sheeting. Din il-kostruzzjoni hija wahda tal-habba gozz u dilettantesk u mhux skont is-sengha u l-arti.

(vide ritratti f'dokument P3 Numru 13)

Bitha 2

Mill-entratura principali (ritratt numru 2) wiehed isib passagg tal-konkos li jaghti ghal bitha ohra li hija innumerata bhal '2' fuq il-pjanta annessa P2. Dan il-passagg inkluz il-bitha jammontaw ghal kejl ta' circa 865mk. Din il-bitha mdawra b'residenza kif ukoll kmamar tal-annimali u stallel.

Struttura D (Bitha 2 f'dokument P2 annessa)

Minn entrata komuni (ritratti numri 21 u 28) wiehed isib kmamar fuq in-naha tal-lemin u stallel u kmamar tal-annimali fuq in-naha tax-xellug.

Il-kmamar tal-lemin (ritratti numri 16 – 20) huma msaqqfin b'soqfa tal-konkos u ghandhom art tal-konkos ukoll. Wahda minn dawn il-kmamar ghandu s-saqaf b'bicciet minnu xpakkat u b'rizultat ta' dan ix-xibka tas-saqaf esposta u msadda. Jidher li dawn il-kmamar qed jintuzaw bhala stores. Fil-fatt f'wahda minn dawn il-kmamar (ritratt numru 18) kien hemm tavluni stivati.

Il-kmamar tax-xellug (ritratti numri 22 u 27) hija kamra tawwallija b'erba' stallel hdejn xulxin u zewg enclosures fejn hemm annimali bhal maghoz u tigieg. F'din il-kamra tawwalija hemm provista ta' dawl u ilma.

(vide ritratti f'dokument P3 Numri 16-28)

Struttura E (Bitha 2 f'dokument P2 annessa)

Din hija residenza tal-intimat mibnija fuq sular wiehed u mdawwra mill-bitha immarkata numru 2 fil-pjanta annessa P2 (ritratt numru 29). Il-kejl kumplessiv ta' din ir-residenza hu ta' 125mk. Il-fond imqassam f'kamra wahda li hija kitchen/dining, zewgt ikmamar tas-salott, zewgt ikmamar tas-sodda single bedroom u kamra tas-sodda double bedroom, kamra tal-banju, study room u kamra tas-shower. Il-post hu fi stat finished, l-istruttura hija fi stat tajjeb u d-dehra generali hija wahda ta' post mizmum f'kundizzjoni tajba.

(vide ritratti f'dokument P3 Numri 31-39)

Struttura F (Bitha 2 f'dokument P2 annessa)

Din hija maghmula minn tlett ikmamar, tnejn minnhom stalel u wahda minnhom kamra tal-fniek. Minn dawn il-kmamar wiehed johrog ghall-paddock u biswit hemm bitha miftuha ohra li taghti ghal kamra fejn jinzammu l-moghoz. Il kmamar kollha, hlief l-entratura ghall-isstruttura F mill-bitha mmarkata 2, msaqqfin b'box channels imsaddin u saqaf tal-pjanci u l-art huwa tat-tiben. L-entrata msaqqfa bil-konkos u l-art hija konkos ukoll.

(vide ritratti f'dokument P3 Numri 40-48)

Struttura G, H, I (Bitha 2 f'dokument P2 annessa)

Dawn huma tlett garaxxijiet hdejn xulxin li ghandhom bibien tal-hadid galvanizzat, soqfa tal-konkos/travetti u bricks u art tal-konkos.

(vide ritratti f'dokument P3 Numri 30, 54-59)

Bitha 3

Minn bitha numru 2 wiehed isib rixtellu iehor (ritratti numri 60-62) li jidhol ghal bitha ohra mdawwra bil-kmamar tal-annimali u stallel u ghelieqi. Din il-bitha mmarkata b'numru 3 fil-pjanta annessa Dok P2.

Struttura J (Bitha 3 f'dokument P2 annessa)

Din hija kamra tal-gebel u b'saqaf tal-pjanci. L-art hija hamrija. Jinzammu xi tjur f'din il-kamra.

(vide ritratti f'dokument P3 Numri 67,68)

Struttura K (Bitha 3 f'dokument P2 annessa)

Din hija kamra tal-gebel msaqqfa bi travetti u bricks u fiha jinzammu l-wizz (geese). L-art hija tal- hamrija.

(vide ritratti f'dokument P3 Numri 72,73)

Struttura L (Bitha 3 f'dokument P2 annessa)

Din hija tinda mdawwra bil-gebel u msaqqfa b'box channels msaddin u saqaf tal-pjanci. Quddiem din it-tinda hemm outdoor area b'art tal-hamrija u mdawwra bil-pajpijiet tal-ilma. F'din iz-zona jinzammu l-baqar.

(vide ritratti f'dokument P2 Numri 74-76)

Struttura M (Bitha 3 f'dokument P2 annessa)

Din hija kamra tal-gebel msaqqfa bil-planki u art tat-tiben. F'din il-kamra jinzammu n-naghag.

(vide ritratti f'dokument P3 Numri 77-79)

Struttura N (Bitha 3 f'dokument P2 annessa)

Din hija tinda mqassma f'erbgha. Is-saqaf huwa maghmul minn travi tal-hadid u konkos fuqu. L-art hija tal-hamrija. Quddiem din it-tinda hemm outdoor area b'art tal-hamrija u mdawwra bil-pajpijiet tal-ilma u rixtelli tal-hadid. F'din iz-zona jinzammu l-baqar u papri.

(vide ritratti f'dokument P3 Numri 63,64, 69-71)

Struttura O (Bitha 3 f'dokument P2 annessa)

Dawn huma tlett tined zghar sparpaljati gol-ghalqa. Mibnija minn travi tal-hadid u fuqhom box channels msaddin tal-hadid li qed jerfghu pjanca corrugated sheeting. Is-saqaf jserrah fuq pilastri tal-gebel fuq quddiem u l-hajt tas-sejjieh li jiddividi l-ghalqa minn terzi. Din il-kostruzzjoni hija wahda tal-habba gozz u dilettantesk u mhux skont is-sengha u l-arti.

(vide ritratti f'dokument P3 Numri 51,52,80,85,86)

Hitan tas-sejjieh

Il-hajt tul il-periferija tan-naha tax-Xlokk huwa tas-sejjieh u huwa mizmum tajjeb. Fil-waqt li l-hajt tul il-periferija tal-Majjistral ta' din l-ghalqa ghalkemm mibni izda l-gebel tal-hajt m'huwiex poggut tajjeb u bis-sengha. Ftit minn dan il-hajt mibni b'tahlita ta' sejjieh, knaten tal-gebel u bricks. L-esponenti innotaw xi selhiet f'diversi postijiet u f'dawn l-ispazji vojta gew mitfugha materjal minflok sejjieh. Is-sejjieh ta' wara tal-ghalqa huwa baxx u kien jidher fi stat hazin.

L-esponenti innotaw xi selhiet f'diversi postijiet u f'dawn l-ispazji vojta gew mitfuha materjal minflok sejjieh. (ritratti numri 92,97)

- *Osservazzjonijiet mill-att agrikolu*

  (referenza ghal Dok P1, P2 U P3 annessi)

L-art li tinhadem hija mifruda mill-art okkupata b'dotted line abjad fuq Dok P1 mehmuz.

L-art ikkultivata

Kif intqal aktar il-fuq, il-kumplament ta' din l-art in kwistjoni jikkonsisti f'raba jinhadem.

Fil-bidu ta' din il-parti insibu 'gardina' zghira b'numru ta' sigar zghar tal-frott li whud minnhom jidhru li ma ilhomx li thawwlu (circa minn sena sa sentejn), li jikkonsistu f'erbgha tac-citru, rummiena, erbgha tal-frott irqieq, naspla u disgha taz-zebbug. Dawn ta' l-ahhar jidhru li huma aktar stabbiliti u b'sahhithom.

F'rokna ta' dan ir-raba in kwistjoni hemm numru ta' balal tat-tiben u f'parti ohra mandra (manure clamp ritratt numru 87) fejn jintefa d-demel ta' l-annimali.

Bhala makkinarju agrikolu, is-sottofirmati nnutaw tractor, u zewg muturi tal-hart, wiehed minnhom bil-karru mieghu.

L-annimali

L-annimali li l-esponenti nnutaw li jidher li qed jitrabbew f'dan il-lok huma:

- *Zwiemel, 3 fl-istalel u 4 f'bitha kbira;*
- *Naghag, 5 f'bitha ohra u muntun [ram] go stalla;*
- *Moghoz, 5 fi stalla u numru ta' gidjien f'bitha;*
- *Numru ta' wizz [geese], go kamra apposta u numru ta' tjur imhallta (tigieg, farawni [guinea fowl], ecc.) jigru free range.*
- *Baqar: Gewwa zewgt ibtiehi kbar, l-esponenti nnutaw 5 baqar u 8 ghoggiela [calves]. Gewwa bitha kbira ohra kien hemm erba' baqar ohra.*

KONKLUZJONIJIET

B'kumment generali jista' jinghad li nofs l-istrutturi mibnija huma ghal trobbija tal-annimali u tjur kif ukoll xi stalel u n-nofs l-iehor huwa ghal skopijiet ulterjuri kif ukoll ghar-residenza. Minn kejl preliminarju mehud mis-sit elettroniku tal-Awtorita' tal-Ippjanar (Geoportal) , jidher li l-kejl sew tal-i strutturi mibnija ghal uzu agrikolu u dawk ghal skopijiet ulterjuri huma indaqs u ta' circa 640mk. Wiehed irid isemmi ukoll l-passaggi tal-konkos li jammontaw ghal 2227mk ohra. L-istrutturi, apparti r-residenza, fil-maggor parti, huma mibnija minghajr sengha u arti. Il-materjal li ntuza ghall-bini ta' dawn il-kmamar mhumiex dak li jintuza fi kmamar agrikoli ghax fil-maggor parti dawn mibnija bil-gebel gdid u pjanci tal-hadid.

Xi partijiet mill-hitan tal-hbula mhux mibni skont is-sengha u l-arti u mibni b'tahlita ta' sejjieh, knaten tal-gebel u bricks u mhux tas-sejjieh kif mistenni li ssib f'ghelieqi bhal dawn. Kien hemm xi selhiet mifruxin mal-ghelieqi u intlemah ukoll imbarraz mitfuh 'l hawn u 'l hinn hekk kif indikat fir-ritratti f'dokument P3.

Ir-raba huwa mahdum tajjeb u huwa mizrugh kollu qamh."

Konsiderazzjonijiet legali

Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza mogħtija minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut fl-20 ta' Gunju 2018 fl-ismijiet Eileen Busietta et vs Paolo Borg liema sentenza giet ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Lulju 2019. Fiha ntqal is-segwenti:

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

"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 ghandu jinqeda bil-haga bhala missier tajjeb tal-familja, u f'decizjoni 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 cara tal-ligi li l-kerrej, sia ta' fond urban jew dak rustiku jew agrikolu, hu fl-obbligu li jaghmel mill-haga lokata lilu dak l-uzu li ghalih hi ddestinata l-haga u skond il-mudell konswet ta' mgieba tal-bonus paterfamilias. Dan, ma ghandux jigi tradott fis- sens assolut illi lill-kerrej ma huwiex konsentit certu jus variandi ghall- ahjar godiment tal-haga purke, s' intendi dan jaghmlu fil-limiti senjalati mid-destinazzjoni maqbula bejn il-kontraenti".

Fil-kawza 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 intqal li s-segwenti principji kienu jirrizultaw mill-provvedimenti tal-Ligi:

F'dan l-artikolu 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 lobbligu 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 talhamrija 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).

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

"Dak li jghodd hawn, bhala proposizzjoni ta' dritt, jikkoncerna l-punt jekk, f'kaz ta' assenza ta' patt espress jew awtorizazzjoni preventiva, jistghax il-gabbillott jew detentur tal-kirja jaghmel modifikazzjonijiet fil- haga lokata lilu minghajr il- kunsens tas-sid. Kunsens li mhux rikjest ad validitatem mil-ligi li jkun bilfors espress (Art 1564(1) tal-Kodici Civili). Tajjeb li jigi notat illi l-ligi specjali (Kap 199) ma ssemmiex, kif hekk taghmel il-ligi ordinarja, illi "il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera". Invece tillimita ruhha ghall-espressjoni "abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja" (Art 4(2)(f)).

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

Ghat-tifsira tal-principju enuncjat fil-ligi, it-taghlim dottrinali hu fis-sens illi dan ma ghandux jigi ntiz fis-sens li l-kerrej ma jista' jaghmel ebda modifikazzjoni fil-fond. Dan in raguni ghad-deduzzjoni illi gjaladarba huwa ghandu dritt igawdi l-fond allura ghandu jkollu l-fakolta`li jadattah ghal konvenjenzi u ghal bzonnijiet tieghu, b'obbligu naturalment li jpoggih 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-kawza 'Carmelo Agius vs Francis Bugeja' deciza fil 25 ta' Novembru 2015,

"Hi gurisprudenza pacifika li l-kerrej jista' jaghmel tibdil fl-immobbli li qieghed ghandu b'kirja, ghalkemm 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-kokazzjoni;

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

(d) ikun utli jew necessarju ghall-godiment tal-fond;

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

Ghalhekk ir-regola generali li ma jistghux isiru nnovazzjonijet fil-fond lokat minghajr il-kunsens tas-sid, m'ghandhiex tinftiehem bhala regola assoluta u hu mholli ghall-apprezzament tal-gudikant dwar l- importanza tat-tibdil li jkun sar.

Fil-kawza Nicholas Jensen et vs Emanuel Galea deciza mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju 2005, dina tkellmet dwar x'ghandu jinftiehem minn kliem uzu tar-raba fil-kuntest ta' akkuzi illi l-art saritilha hsara billi intuzat ghal skopjijiet ohra, u dina qalet:-

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 r- raba u li jaghmel uzu minnha qua bonus paterfamilias, u skond id-destinazzjoni taghha. L-obbligu hu dak allura li l- kerrej 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 ghallproduzzjoni tal-prodott";

Naturalment huwa lecitu li jigi sottolinejat illi l-art mikrija trid tkun suxxettibbli ta' koltivazzjoni;

Fil-kawza fl-ismjiet 'Victor Licari noe v. Joseph Mary Sammut', deciza fit 12 ta' Frar 1992, inghad illi:

"il-kelma "raba"', hija marbuta biex tfisser anqas minn dak li normalment tfisser u hija marbuta mal-produzzjoni agrikola "ut sic" tant li hemm eskluza kull raba' li hija mqabbla ghat-trobbija ta' l-annimal jew ghall-kacca, jew ghall-pastorizja, biex tirgha fuqha merhla nghag jew moghoz jew baqar;".

Kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawza 'B&B Properties Limited vs Toni Caruana' deciza fit 23 ta' April 2018

"L-attivita ta' trobbija tal-annimali m'ghandha x'taqsam xejn ma' koltivazzjoni ta' art agrikola. Il- qorti tfakkar li wiehed mill-obbligi principali tal-inkwilin hu li jinqeda bilhaga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja. B'dak li sar f'art agrikola ma jistax jinghad li l-inkwilin osserva dan l-obbligu bil-mod li trid il-liġi. "

Ikkunsidra

Jirrizulta ben ippruvat, mill-assjem tal-provi, illi sar żvilupp fuq l-art agrikola fil-pussess ta' l-intimat. Dan jirriżulta mill-*aerial photos* eżebiti li juru li mat-trapass tas-snin, l-iżvilupp f' din l-art baqa' jiżdied.

Il-Bord iqis li nofs l-istrutturi mibnija huma uzati ghal trobbija ta' annimali u tjur kif ukoll xi stalel mentri n-nofs l-iehor ghal skopijiet ulterjuri (fosthom żamma ta' ċilindri

tal-gas) u għal residenza. Irrizulta wkoll li l-parti kbira minn din l-art u cioe' arja ta' ċirka 4 itmiem, 2 siegħan, hija okkupata minn bini, biteħi u passaġġi tal-konkrit.

Hemm imbagħad r-rimanenti area mill-kejl komplessiv ta' sebat itmiem, li hija raba' li tinħadem. Fiha hemm miżrugħ il-qamħ u skont ir-rapport tal-membri tekniċi, huwa maħdum tajjeb.

Il-Bord ma ghandu ebda dubju jikkonkludi illi t-trobbija ta' l-annimali u l-bini ta' parti kbira minn din l-art ma tistax titqies bhala xoghol agrarju. Għaldaqstant, l-intimat qiegħed jagħmel użu tar-raba' propjeta tar-rikorrenti mhux skond l-użu illi kienet originalment mgħoddija lill-antenati tiegħu. Il-Bord ma hux konvint li l-intimat għamel ix-xogħolijiet kollha f' din l-art u beda jrabbi l-baqar u annimali oħra bil-kunsens tar-rikorrenti u/jew ta' l-awtriċi fit-titlu tagħhom. Dik il-prova ma tressqitx.

L-intimat ma ressaqx kopja tal-ktieb tal-qbiela hekk kif kien ġie mitlub jagħmel waqt id-deposiżżjoni tiegħu. Kien ikun ferm utli li jiġi eżaminat x' kien jinktieb fl-istess rċevuti. Għalkemm fix-xhieda tiegħu l-intimat jgħid li hu u missieru kienu bnew l-bini fuq l-art kif ukoll bdew irabbu l-bhejjem bil-kunsens ta' l-awtriċi fit-titlu tar-rikorrenti, il-Bord mhuwiex konvint minn dan. Dana peress li mill-*aerial photos* eżebiti a fol 19 sa 27 jirriżulta li wara l-mewt ta' l-awtriċi fit-titlu tar-rikorrenti fis-sena 1991, l-iżvilupp baqa' jiżdied. Dan jikkontrasta max-xhieda ta' l-intimat fejn ikkonferma li meta huwa talab lir-rikorrenti Rita Testaferrata Bonniċi biex ttih permess jirranġa għal bhejjem peress li r-razzett m' għaddhiex mir-regolamenti tal-Unjoni Ewropea, din kienet irrifjutat . Kien għalhekk li huwa kellu jbiegħ il-baqar għalkemm baqa' jrabbi l-barrin u annimali oħra. Minkejja li r-rikorrenti Rita Testaferrata Bonniċi nsistiet biex dan ma jmiss xejn, l-intimat baqa' għaddej bi żvilupp u b' użu ta' din l-art b' tali mod u manjiera li ma kinitx skont l-użu miftiehem. In oltre, dan kollu għandu jiġi kkunsidrat fl-isfond li l-intimat kellu permess tal-bini datat 30 ta' Mejju 1991 biex "*erect cattle farm as per plans /elevations ...submitted with application dated 6.3.90*".

Il-Bord josserva li l-iżvilupp huwa ċertament wiehed konsiderevoli u huwa difficili tikkontempla kif l-intimat jista' qatt jirritorna l-art fi stat tajjeb meta xi darba tittermina l-kirja jekk parti konsiderevoli ta' art agrikola twittiet bil-konkos u fuqha inbnew strutturi.

Il-Bord hu tal-fehma li ma ngħatawx raġunijiet li jistgħu jikkonvinċuh jasal għall-konklużjoni li sid il-kera kienet taf bl-iżvilupp li sar u li b'xi mod tat il-kunsens tagħha għalih u għall-użu li beda jsir minn parti mir-raba'. Il-Bord fehem li din ir-raba kienet ilha snin twal mikrija u dejjem intużat għall-koltivazzjoni tal-prodott agrikoltura, sakemm missier l-intimat u sussegwentement l-intimat ddeċidew li parti mhux żgħira minnha ma jibqgħux jużawha bħala raba' iżda biex fuqha jrabbu l-baqar. Ma tressqet l-ebda prova fis-sens li sa minn qabel sar l-iżvilupp, dik il-parti tal-art ma kinitx tajba sabiex tintuża għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis illi r-rikorrenti huma ġustifikati fit-talba tagħhom għar-ripreża tal-art.

Konklużżjoni

Il-Bord,

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

Wara illi sema' s-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi:

Jiċħad l-eċċezzjonjiet kollha ta' l-intimat.

Jilqa' t-talba rikorrenti u għalhekk jordna lill-intimat sabiex, fi zmien tlett xhur mill-lum, jivvaka r-raba maghrufa bhala 'Tax-Xwieki' fil-limiti taż-Żejtun, kif ahjar deskritta
fil-pjanta maghmulha mill-Membri Teknici a fol 61 tal-process (Dok P1), 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 odjerni ikunu a kariku ta' l-intimat.

Magistrat Simone Grech