BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA'

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors numru 10/2017

Alfred Manduca (ID 502658M)

u permezz ta' digriet moghti fil-15 ta' Marzu 2019, Allegra Limited (C29522) qed tassumi l-atti

vs

Joseph Micallef (ID 50960M)

Illum, 25 ta' Frar, 2021

Il-Bord

Ra r-rikors promotur ipprezentat fit-30 ta' Awwissu 2017, fejn intqal:

1. Illi huwa jikri lill-intimat razzett flimkien ma' madwar tomnejn raba' li jinsabu fl-inhawi maghruf bhala l-Bokka tal-Gnejna limiti ta' l-Imgarr versu l-kera ta' EUR 23.29 pagabbli kull sena bil-quddiem fil-15 ta' Gunju u l-iskadenza li tmiss taghlaq fil-15 ta' Gunju 2018.

2. Illi fil-fatt l-intimat naqas milli juza r-razzett ghall-iskopijiet residenzjali u ghalhekk biddel id-destinazzjoni tal-istess u inoltre, ir-razzett huwa fi stat hazin ta' riparazzjoni.

3. Illi apparti dan, l-intimat bena kmamar illegali fuq is-sit u anke fetah bieb kbir illegalment u ghamel xatba u generalment ir-raba' m' huwiex fi stat tajjeb u m' huwiex mantenut u mhux qed jintuza ghal skopijiet agrikoli.

4. Illi ghaldaqstant l-intimat kiser l-obbligazzjonijiet fuqu impost skond il-ligi u a tenur ta' l-artikolu 4 tal-Kap 199 l-esponenti ghandu dritt jitlob ir-ripreza ta' l-istess proprjeta.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord;

i. Jiddikjara illi l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni; u

ii. Jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' fuq imsemmija u konsegwentement

iii. Tordna l-izgumbrament tal-intimat fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss u jekk ikun il-kaz;

iv. Jillikwida kwalsijasi kumpens pagabbli taht il-provvedimenti tal-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat ipprezentata fl-10 ta' Novembru 2017, fejn intqal:

1. *Illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;*
2. *Illi d-destinazzjoni tar-razzett ma inbidlitx;*
3. *Illi r-raba', sakemm tista' tinhadem, qieghed tinhadem mill-intimat;*
4. *Illi in kwantu dak li qed jinghad fit-tieni u t-tielet paragrafu, dan hemm hwejjeg li ilhom ghexieren ta' snin u kemm ir-rikorrenti u aktar l-awturi fit-*

titolu tar-rikorrenti kienu jafu bihom u dejjem accettaw il-qbiela tal-intimat u dana hekk kif ser jipprova l-intimat waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna;

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif tippermetti l-ligi.*

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut;

Ra t-traskrizzjonijiet tax-xhieda mismugha;

Ra d-dokumenti ezebiti;

Ra l-provi kollha fil-kawza bin-numru 9/2017 in vista ta' dak li gie verbalizzat bi qbil bejn il-partijiet fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2018;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra l-atti kollha ta' din il-kawza.

Ikkunsidra:

Dan il-Bord jibda billi jissottolinja li in vista li sar qbil li l-provi kollha fil-kawza bin-numru 9/17 sa fejn applikabbli, ghandhom japplikaw kollha ghall-process odjern. Ghalhekk, dan il-Bord fela kemm il-provi li kien hemm f'dan il-process, u dawk fil-process bin-numru 9/17, sa fejn dawn kellhom x'jaqsmu u kienu rilevanti ghal kaz odjern. Jaghmilha cara li ghalkemm fil-verbali ta' din il-kawza odjerna tissemma wkoll il-kawza bin-numru 11/2017, gie ddikjarat biss li jkun opportun li l-kawza odjerna timxi mal-istess differiment tal-kawzi bin-numru 9/17 u 11/17, izda ma jirrizultax li gie vverbalizzat li l-provi migbura fil-kaz bin-numru 11/2017, ghandhom japplikaw ghall-kaz odjern.

Minn ezami tax-xhieda hekk kif fuq spjegat, irrizulta li **Alfred Manduca** ezebixxa pjanta bir-razzett u r-raba' mieghu relatati mal-ahwa Micallef. Spjega li fuq din il-pjanta, gie ndikat fejn huwa l-bini illegali. Spjega li r-razzett huwa zdingat, u li dan kien post abitabbli, li issa spicca mizbla. Spjega li kull m'ghandu huwa hmieg. Huwa ezebixxa ritratti ta' dan ir-razzett. Sostna li s-serer saru minghajr permess tieghu jew ta' missieru. Il-post huwa zdingat u qed jintuza biex jinzammu xi dghajjes, wahda kienet 35 pied, u kien hemm ohra ta' xi 18 jew 20 pied. Spjega li biex iddahhlet id-dghajsa l-kbira, infetah hajt li jaghti ghal mat-triq u saret xatba. Spjega li din ix-xatba hija illegali. Huwa kompla jezebixxi iktar ritratti. Spjega li fl-1982, dawn kienu qed jibnu l-garaxxijiet illegalment u huma ppruvaw iwaqqfuhom, izda dawn webbsu rashom u komplew jibnuhom. In fatti, gew ezebiti ritratti mehuda minn missier ir-rikorrenti fis-sena 1982. Spjega li ezebixxa wkoll ritratt mehud minnu fl-4 ta' Gunju 2014, fejn jidher li r-razzett li kien mikri bhala post ta' abitazzjoni, la ghandu twieqi, la bibien, u li kollox huwa zdingat. Huwa ezebixxa ukoll pjanta tal-proprjetà kollha f'din l-*area* li fiha hemm indikat l-proprjetà mertu ta' din il-kawza.

Fl-affidavit tieghu, ir-rikorrenti spjega li l-proprjetà li tinsab maghrufa bhala Il-Bokka tal-Gnejna, limiti tal-Imgarr, kienet imqabbla lil missier Joseph Micallef, certu Francesco Micallef, u f'din il-proprjetà kien hemm razzett li kien mikri ghal skop ta' residenza, kif ukoll raba' li kien mikri ghal skop agrikolu. Spjega li l-kera fuq din il-proprjetà ilha tigi rifjutata mis-sena 1982, u fil-fatt missieru, fil-11 ta' Marzu 1983, baghat protest kontra Francis Micallef, li dak iz-zmien kien qed juza r-razzett ghat-trobbija tal-annimali, u kien anke tella' xi bini, u dan minghajr il-permess tas-sid, u minghajr il-permess tal-awtoritajiet kompetenti.

Spjega li l-kera minn dak iz-zmien 'il quddiem, ma baqghetx tigi accettata. Minkejja dan kollu, ta' Micallef baqghu juzaw il-post ghat-trobbija tal-annimali, però maz-zmien waqfu, u llum ir-razzett jinsab fi stat hazin hafna. Spjega li nbnew serer, izda huma qatt ma taw permess ghall-izvilupp biex isiru dawn is-serer. Apparti dan kollu, ir-rikorrenti sostna li r-raba' mhux qed jintuza ghall-imsemmi skop, izda qed jintuza biex jinzammu go fih *cabin cruiser* u skuna tas-sajd. Spjega li hemm anke wkoll hafna tankijiet tal-hamsin gallun, u l-proprjetà tinsab malandata u zdingata. Mal-affidavit, huwa ezebixxa ritratti li kien ha huh fis-sena 1982; ritratt li ha hu stess fl-2013 u fl-2014; ritratti li ttiehdu fis-26 ta' Settembru 2017, fejn jidher li l-post huwa zdingat, li r-razzett mhuwiex jintuza ghal skop residenzjali, u li hemm evidenza ta' zvilupp illegali.

Kompla jixhed li l-hajt estern gie miftuh, u hemm xatba kbira fejn qabel ma kien hemmx, ovvjament biex jiffacilitaw l-access biex jiddahhlu d-dghajjes, u dan kollu sar minghajr permess tieghu bhala sid, jew ta' missieru. Spjega li missieru miet fil-21 ta' Mejju 1993, u wirtuh hu u huh Joseph, izda permezz ta' kuntratt tas- 26 ta' Gunju 2002, fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat, hu u huh ghamlu divizjoni, u din il-

proprjetà giet assenjata lilu. L-estratt minn dan il-kuntratt ma giex ezebit, minkejja li fl-affidavit hemm imnizzel li dan huwa ezebit.

F'xhieda ohra, ir-**rikorrenti** spjega li qed jezebixxi iktar ritratti li juru l-hajt li gie mnehhi u fejn saret ix-xatba. Ir-ritratt gie mehud minnu fit-22 ta' Frar 2005. Spjega li fl-4 ta' Frar 2003, il-post kien gjà mitluq, u l-bibien u t-twieqi kienu non-ezistenti. Spjega li meta kien xehed li r-ritratti tas-sena 1982 kien hadhom missieru, kien xehed bi zball peress li minn verifiki li ghamel, irrizultalu li dawk ir-ritratti gew mehuda minn huh. Spjega li qed jezebixxi ritratt mehud f'Settembru 2017, fejn il-kmamar jidhru li estendew ruhhom iktar, u li l-post baqa' zdingat. Huwa ezebixxa kopja tal-protest li kien ghamel missieru fil-11 ta' Marzu 1982, u minn dak inhar 'l hemm, il-qbiela ma baqghetx tigi accettata. Spjega li missieru kien prova jkellimhom, izda dawn baqghu jinsistu li jridu jaghmlu li jridu, u bdew jiddepozitaw il-qbiela l-Qorti. Qal li wara li miet missieru, kien prova jkellimhom, izda ma gara xejn.

In **kontroezami,** ir-rikorrenti spjega li sal-1982, il-qbiela kienet qed tigi accettata. Ikkonferma li meta kien ghadu tifel, kien iltaqa' ma' missier Joseph Micallef, certu Francesco Micallef. Qal li jaf li l-post kien jintuza meta nkera ghal skopijiet ta' residenza, izda dawn hargu minn go fih, ghalkemm ma jafx id-data meta hargu. Qabel ma' din il-proprjetà kienet ta' missieru, din kienet ta' ziju ta' missieru, certu Bernard Manduca Piscopo Macedone. Spjega li huwa ma jafx jekk zijuh kienx konxju li Micallef kien rega' zzewweg, u ftit qabel izzewweg, kien mar jghix f'dar. Lanqas ma jaf jekk missier l-intimat kienx informa lis-sid precedenti, fis-sens li huwa kien ser jibda jahdem *full time* fir-razzett bhala bidwi u bhala rahhal, wara li spicca minn mas-servizzi Inglizi.

Spjega li huwa qatt ma jiftakar l-annimali hemmhekk. Il-kmamar li kienu jintuzaw bhala residenza tbiddlu, u llum mhumiex fi stat ta' kundizzjoni abitabbli. Huwa ressaq provi li zdiedu xi kmamar biex izommu annimali, u li dan sehh fi zmien missieru, tant li dan waqaf jaccetta l-qbiela. Sostna li f'partijiet fejn kien hemm raba', inbnew kmamar biex titpogga dghajsa. Id-dghajjes ma ddahhlux minn gor-rixtellu originali, izda gie ffurmat passagg gdid. Sostna li fejn inbnew dawn il-kmamar, ma kienx xaghri ghaliex jiftakar qabel ma' nbnew. Huwa ma jaqbilx li kien hemm bini li nbena meta l-proprjetà kienet ghadha taz-ziju tal-papa tieghu, il-Konti.

In **riezami**, huwa spjega li r-razzett huwa antik. Dak ghadu hemm. Spjega li tela' bini gdid li mhux ma' genb ir-razzett, u kif ukoll ghamlu passagg biex ikunu jistghu jidhlu.

Oliver Magro in rapprezentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar xehed li fis-sit indikata, ma hemm l-ebda permess u lanqas *enforcement notices*. F'seduta ohra, huwa pprezenta sett ta' *aerial photos*.

Joseph Borg bhala rapprezentant tal-Ghammieri xehed li l-Ghammieri jaqa' taht id-Direttorat tal-Agrikoltura. Spjega li hemm bicca li kienet immarkata fuq George Micallef (401), u daret fuq Joe Micallef (Imgarr 1020).

Keith Mallia bhala rapprezentant tal-Paying Agency xehed li meta nfethet is-sistema fl-2003, sat-28 ta' Frar 2009, din ir-raba' kienet iddikjarata fuq zewg bdiewa, Micallef George u Micallef Joseph. Spjega li mbaghad, George Micallef tnehha minn fuq ir-registru, ghax kien hemm ezercizzju biex kull *parcel,* ikun irregistrat jew

dikjarat fuq persuna wahda. Spjega li Joseph Micallef, mill-2008 sal-2017, dejjem applika ghas-sussidju.

Joseph Micallef xehed bil-procedura tal-affidavit, fejn qal li minn mindu twieled baqa' joqghod fl-istess dar ta' missieru, flimkien ma' huh George, li tinsab ftit 'il fuq mir-razzett mertu ta' din il-kawza. Qal li r-razzett u r-raba' in kwistjoni, ilhom mqabbla ghand missieru madwar sebghin sena ilu, u missieru kien jghix fih mal-ewwel mara tieghu u z-zewg ulied Agnes u Carmen, li kellu mill-ewwel zwieg, u llum jghixu l-Awstralja. Spjega li meta mietet l-ewwel mara ta' missieru, missieru rega' zzewweg fil-1957, u ma baqax joqghod fir-razzett. Kien mar jghix ma' ommu f'dar li bena ftit 'il fuq mir-razzett. Hu u hutu l-ohra twieldu fid-dar, u mhux fir-razzett.

Spjega li fir-razzett kienet tintuza kamra wahda biss, biex joqghodu fiha missieru u l-ewwel mara tieghu, liema kamra kienet tinsab fis-sular ta' fuq. Ir-razzett ma kellux facilitajiet sanitarji, u lanqas dawl u ilma dak iz-zmien, u ommu qatt ma riedet tghix hemmhekk. Spjega li s-sid precedenti, gieli mar id-dar taghhom, u qatt ma kellu problema bil-fatt li missieru, ghalkemm kien baqa' juza r-razzett, ma kienx ghadu joqghod go fih. In fatti, il-qbiela baqghet tigi accettata sas-snin tmenin. Xehed li hu u huh trabbew fir-raba' u huma bdiewa *full time*. Is-sengha haduha minghand il-genituri taghhom. Sas-sena 1964, missieru kien jahdem mas-servizzi Inglizi wkoll, u meta waqaf, huwa zied ix-xoghol fir-raba'. Missieru jghid li meta beda jahdem bhala bidwi u rahhal biss, huwa kien kellem lil Konti, li kien is-sid ta' dak iz-zmien, u talbu l-permess biex itella' xi kmamar biswit ir-razzett, f'parti fejn ir-raba' qatt ma kien jinhadem ghaliex kien hemm hafna blat. Spjega li s-sid kien qallu li mhux problema, basta ma jhallasx spejjez. Spjega li missieru qatt ma kellu problema mas-sid ta' dak iz-zmien.

Kompla jghid li maz-zmien, ix-xoghol beda jizdied, u hu u huh bdew jahdmu ma' missieru. Meta r-razzett wirtuh il-genituri tar-rikorrenti, dawn kienu gew ir-razzett jarawh, u dak iz-zmien, il-bini li zied missieru, kien gjà hemm. Spjega li missieru kien dahal f'diskussjonijiet biex jixtri dik il-bicca fejn kien hemm il-kmamar, izda ma ftehmux fuq prezz. Spjega li snin wara, is-sid waqaf jaccetta l-qbiela, u huma kienu jiddepozitawha l-Qorti. Sostna li apparti r-razzett originali, huwa dejjem jiftakar xi kmamar fejn kienu jinzammu l-annimali, li fil-fatt jidhru fir-ritratti mehuda mill-ajru tal-1967 u tal-1978. Missieru kienu irabbi xi hniezer hemm. Sostna li ilhom ma jrabbu annimali sa minn meta missieru kiber fl-età.

Spjega li ghal ftit snin, hu u huh fis-sajf, meta ma jkunx hemm prodotti tar-raba', jahdmu bhala sajjieda *part time*, u ghalhekk id-dghajsa jtellghuha fir-razzett fiz-zmien tax-xitwa. Spjega li d-dghajsa tinzamm f'parti mir-raba' li ma tinhadimx, ghax hija xaghri, u m'hemmx hamrija fonda. Spjega li huma jahdmu r-raba' kollha, hlief fejn hemm il-blat fil-wicc. Dwar il-fetha li saret fil-hajt, huwa qal li kien staqsa lir-rikorrenti jekk riduhx inehhiha, izda dan kien qalu biex ihalliha kif kienet. Sostna li r-razzett huwa fl-istat orginali li kien, u huma hadu hsieb li xejn ma jintmess minnu, peress li huwa bini antik hafna, u kollox ghadu originali kif kien.

In **kontroezami**, huwa spjega li huwa jiftakar lill-Baruni Bernard, allavolja kien ghadu zghir. Sostna li l-qbiela ma baqghetx tigi accettata snin wara li kien miet il-Baruni. Spjega li ma jiftakarx ghalfejn Manduca ma baqghux jaccettaw qbiela. Ma jiftakarx li kien tela' xi bini gdid. Lanqas ma jaf li kien intbaghat protest, u sostna li qatt ma rah il-protest. Huwa kkonferma li hemm xi serer. Sostna li ma jafx jekk is-serer sarux wara li l-qbiela ma baqghetx tigi accettata. Id-dghajsa taghhom giet mibjugha fis-sena 2018. Sostna li kienu ilhom ma jpogguha fl-art in kwistjoni. Sostna li huma ilhom ma jdahhluha din id-dghajsa, u kienu jdahhluha fejn il-hamrija

hija baxxa, u fejn ma jikbrux l-affarijiet. Din id-dghajsa dahlet minn bieb li ghamluh huma, billi fethu bieb. Spjega li kien hemm bieb zghir, u huma kabbruh. Huwa ma talabx permess biex fetah dan il-bieb. Spjega li huwa jiehu hsieb ir-razzett billi jhalleb il-bjut. Huwa ma jbajjdux ghaliex il-hitan tas-sejjieh. Sostna li t-twieqi hemm ghadhom. Cahad li r-razzett huwa zdingat. Huwa waqaf jahdem sajjied *part time*. Sostna li issa bidwi biss. Sostna li fis-sajf kienu jaghmlu xoghol fir-raba'. Sostna li bidwi dejjem kien jahdem bhala *full time*.

George Micallef ikkonferma l-kontenut tal-affidavit ippreparat minn huh.

In **kontroezami**, huwa spjega li jghix vicin huh fl-Imgarr. Huwa jiftakar lill-genituri tar-rikorrenti. Huwa twieled fis-sena 1964. Li jaf fuq il-Baruni, jafha ghax kien jisma' lil missieru. Sostna li missieru kien jghid li meta kien ser jirranga xi haga, dejjem kien imur jinforma lill-Baruni. Sostna li r-raba' dejjem inhadem. Sostna li hu u huh bdiewa *full-time* u jghixu mir-raba'. Missieru kien jismu Francis Micallef. Ikkonferma li kien hemm zmien li kienu jdahhlu dghajsa gor-raba'. Id-dghajsa kienet ilha ghandhom bejn seba' jew tmien snin. Sostna li d-dghajsa kienu jaghmluha f'bicca li mhux vijabbli li tinhadem ghax fiha naqra trab. Ikkonferma li biex dahlet din il-*cabin cruiser*, kienu fethu hajt. Il-fetha kienet kbira 25 jew 30 pied. Ghamlu xatba gdida. Sostna li meta saret ix-xatba, ma kinitx qed tigi accettata l-qbiela. Spjega li Manduca kien kellimhom fuq din il-fetha, u huma kienu offrew li jergghu jaghlquha, izda dan qalilhom biex ihalluha hekk. Sostna li huma jhallbu s-saqaf tar-razzett kull sena minhabba l-ilma. Sostna li gieli daru t-twieqi u l-aperturi biz-zebgha.

Ikkunsidra

Il-Bord ra r-rapport tal-membri teknici, fejn dawn ikkonkludew is-segwenti:

> *B' kumment generali jista' jinghad il-kmamar indikati f' Dok P1 u P4 huma fi stat tajjeb u l-bini kollu huwa wzat ghal skop agrikolu bhala stores/garaxxijiet ta' ingenji u oggetti ohra li ghandhom x' jaqsmu mal-biedja. Jidher ukoll li l-parti antika tal-bini kien jintuza ghat-trobbija tal-bhejjem izda prezentement bhala stores agrikoli. Minn kejl preliminari mehud mis-sit elettroniku tal-Awtorita' tal-ippjanar (Geoportal) jidher li l-kejl tal-istrutturi huma ta' circa 356 mk.*
>
> *Ir-raba' hekk kif indikat f' Dok P3 hija prattikament kollha serer u dawn qed jintuzaq ghat-tkabbir ta' prodotti agrikoli. Ir-raba' jista' jigi kkunsidrat bhala saqwi u qieghed jigi mahdum intensifikament skont il-mistier bl-uzu tas-serer li jirrikjedu mistier u attenzjoni kbira u regolari mill-aspett agrikolu.*
>
> *Il-hitan tas-sejjieh huwa mizmum fi stat tajjeb.*

In eskussjoni, il-membri teknici spjegaw li ma kienx fl-inkarigu taghhom li jirrelataw jekk jezistux permessi fuq is-sit, u jekk il-bini huwiex legali. Ikkonfermaw li ma kienx hemm evidenza li tista' tindika li wahda jew xi whud minn dawn l-istrutturi fil-prezent, qed jintuzaw ghal skopijiet residenzjali. Spjegaw li hemm zewg rixtelli fil-hajt li jaghti ghal mat-triq, it-tnejn mibnija f'hajt tal-kantun tal-gebel. Jekk humiex parti mill-binja originali jew le, hija kwistjoni ta' provi. Sostnew li meta huma accedew, fil-prezenza taz-zewg avukati u r-rikorrenti, l-ewwel darba kien

hemm dghajsa ezatt malli tidhol mir-rixtellu, indikat f'ritratt numru 1 Dok P5, izda din ma kinitx hemm it-tieni darba, meta regghu accedew il-membri teknici din id-darba, fil-prezenza tar-rikorrenti, intimat u avukati taghhom.

Ikkunsidra

Dan ir-rikors sar a tenur tal-artikolu 4(2) (d) u (f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra:

> *"Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova 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-kalendarju …*
>
> *…(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'."*

Dwar l-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija 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 tal-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; ".

Ikkunsidra

Il-Bord sejjer issa jezamina l-kawzali li fuqhom giet imsejsa din il-kawza.

<u>Il-Kawzali li l-intimat naqas milli juza r-razzett ghal skopijiet residenzjali wara li tbiddel id-destinazzjoni tal-istess</u>

Irrizulta mill-provi prodotti, li fis-sit hemm razzett u raba', izda r-razzett mhuwiex jigi utilizzat ghal skopijiet residenzjali, hekk kif kien destinat li jintuza. Ir-rikorrenti jinsisti li dan ir-razzett gie mikri ghal skopijiet residenzjali, u llum-il gurnata, parti minnu qed jintuza ghal skopijiet ta' magazzinagg relatat ma' uzu agrikolu, u in parti mas-sajd, u in parti m'hu qed jintuza xejn.

Mill-banda l-ohra, l-intimat sostna tramite x-xhieda tieghu u ta' huh, li r-razzett ilu ma jintuzax ghal skopijiet residenzjali ghal aktar minn 60 sena, u li dan il-fatt kien maghruf mill-aventi kawza tar-rikorrenti. In fatti, entrambi xehdu fis-sens, li missierhom kien izzewweg it-tieni darba, u ommhom ma riditx toqghod f'dan ir-razzett, li lanqas ma kellu l-facilitajiet sanitarji. Kien ghalhekk li huma twieldu u trabbew f'dar vicin ir-razzett in kwistjoni. L-istess intimat sostna li huwa jiftakar li s-sid precedenti ghal missier ir-rikorrenti, kien gieli jzurhom fid-dar taghhom, u kien ben konsapevoli li r-razzett ma kienx ghadu jintuza ghal skopijiet residenzjali. Irrizulta wkoll li l-qbiela, semmai, kienet baqghet tigi accettata mill-predecessur ta' missier ir-rikorrenti, u kien snin wara li l-fond intiret minn missier ir-rikorrenti Alfred Manduca, li l-qbiela ma baqghetx tigi accettata.

Il-Bord iqies illi l-provi mressqa ghall-konsiderazzjoni tieghu juru illi s-suggett mertu tal-kirja, huwa raba' b'razzett moghtija ghal skopijiet agrikoli, u li maz-zmien, fir-razzett ma baqghux jghixu l-familja tal-inkwilini fih, ghalkemm l-antenati taghhom kienu jghixu hemm. Tajjeb illi jinzamm fil-mira, illi din hija lokazzjoni li tmur lura ghal snin twal. L-iskop tal-kera kien ghal razzett u r-raba' mieghu. Il-Bord iqis li ghalhekk irrizulta li maz-zmien, ir-razzett jirrizulta li ma baqax jintuza bhala l-post ta' residenza ordinarja tal-inkwilini. Jirrizulta li dan sehh zmien ilu, peress li l-istess inkwilin attwali twieled u trabba f'dar ohra, u mhux f'dan ir-razzett. Minkejja dan, kien biss permezz ta' din il-kawza, li ntalab li l-intimati jigu zgumbrati fuq dan l-allegat bdil ta' destinazzjoni. Ghandu jigi rilevat li mill-perspettiva tal-ligi specjali misjuba f'Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, l-uzu divers allegat jinkwadra ruhu fil-provvediment tal-Artikolu 4(2)(f), ossija l-ksur tal-kondizzjoni tal-kirja, u mhux f'dak tal-Artikolu 4(2)(d) (Vide Nicholas Micallef vs Anthony Scicluna deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Mejju, 2006).

Dan il-Bord iqies li irid jigi ezaminat il-punt jekk, f'kaz ta' assenza ta' patt espress jew awtorizazzjoni preventiva, jistax il-gabbillott jaghmel modifikazzjonijiet fil-haga lokata lilu minghajr il-kunsens tas-sid, fis-sens li ma jibqax jutilizza dan ir-razzett bhala l-post ta' residenza tieghu. Intqal li dan il-kunsens mhux rikjest ad validitataem mill-ligi li jkun bilfors espress (Vide Art 1564(1) tal-Kap 16). Tajjeb li jigi nnotat illi l-Kap 199 ma ssemmiex, kif hekk taghmel il-ligi ordinarja, illi l-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. Dan ifisser li galadarba l-gabbillott ghandu dritt igawdi l-fond, allura ghandu jkollu l-fakoltà li jadattah ghall-konvenjenzi u ghall-bzonnijiet tieghu, b'obbligu naturalment, li jpoggih fl-istat li kien jekk ikun irid hekk is-sid (Vide Laurent, Diritto Civile, Vol XXV No 253).

Intqal ukoll li "*aktar u aktar tigi nsostenibbli l-allegazzjoni tal-lokatur li kien hemm dak il-kambjament ta' destinazzjoni jekk il-lokatur ikun aderixxa anke tactiament ghal dak l-uzu. Huwa veru li jista' jkun hemm kazijiet li fihom ix-xjenza u l-pacenzja tal-lokaur ma tfisserx ratifika u adezjoni; izda meta l-mutament ikun parzjali u mhux abbuziv u s-sid ikun akkonsenta ghal dak il-kambjament b' atti li huma nkinciljabbli ma' kull ideja ta' oppozizzjoni, allura jkun il-kaz li jigi ritenuto li kien hemm adezjoni tacita tal-lokatur.*" (Vol XLI.i.29).

Il-Bord iqies li huwa improbabbli hafna, li s-sid jew is-sidien ma kinux jafu bil-fatt li r-razzett kienu ilu zmien twil ma jigi uzat bhala dar ta' residenza mill-gabbillot. Kif insenjat fis-sentenza fl-ismijiet, Emmanuele Magro vs Nicola Agius, Appell Civili, 13 ta' Jannar 1964, l-inazzjoni da parti tas-sid ghal tul ta' zmien, bil-konsapevolezza tat-tibdil li kien sar fl-uzu tal-fond, tikkostitwixxi akkwiexxenza jew ghal lanqas tolleranza. Il-Bord iqis li minkejja dan il-bdil fl-uzu tar-razzett, l-ghelieqi baghu jintuzaw ghall-koltivazzjoni tal-prodotti u sigar, kif ukoll ir-razzett baqa' jintuza biex go fih, jithallew l-ghodda mehtiega ghal ghan principali ta' din il-kirja, u cioè ghal hdim tal-ghelieqi u koltivazzjoni tal-prodott agrikolu. Jinghad li f'materja ta' kambjament ta' destinazzjoni tal-fond mikri, ghandhom dejjem jigu valjati c-cirkustanzi partikulari ta' kull kaz, u dan minhabba dik li tissejjah *a degree of difference* peress li kollox jiddependi mill-gravità tal-fatti (Kollez. Vol. XLI.i.14 u Zammit Haber vs Xewkija Tigers deciza fis-26 ta' April 2006). F'dan il-kaz, il-Bord iqis ghalhekk li mill-provi li tressqu, jirrizulta li l-aventi causa tar-rikorrenti kienu accettaw il-bidla fl-uzu tal-proprjetà, u baqghu jircievu l-qbiela. Il-Bord ghalhekk, ma jqisx li din il-kawzali giet ippruvatha.

<u>Il-Kawzali li r-razzett huwa fi stat hazin ta' riparazzjoni</u>

Ir-rikorrenti sostna li l-binja fejn hemm ir-razzett, m' huwiex qed jigi mizmum fi stat tajjeb. Argumenta li fil-mori tal-kawza, l-intimat litteralment ta laqa' zebgha u

ghamel ftit manutenzjoni fuq il-post, u ghalhekk il-membri teknici sabu l-post fi stat daqsxejn ahjar milli kif kien qabel.

Il-Bord iqies li mir-rapport tal-membri teknici jirrizulta li l-binja tar-razzett tinsab fi stat tajjeb, u l-istruttura originali ghadha wahda integra. Irrizulta wkoll li l-ambjenti qed jigu utilizzati.

In oltre, il-Bord iqis li s-suggett tal-kirja huwa r-raba', u l-ligi regolanti d-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet, il-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, jitkellem dwar r-raba' u mhux l-istrutturi li jinsabu fuqu. L-iskop tal-kirja mertu tal-kawza, huwa r-raba' u mhux l-kmamar. Meta il-kirja hija ta' razzett u raba', u "l-oggett principali tal-lokazzjoni" huwa dak agrikolu, allura oltre li dan il-fatt wahdu johloq il-kompetenza ta' dan il-Bord, l-istess razzett jirrientra fid-definizzjoni ta' raba' ravvizat fl-Artikolu 2 tal-Kap 199, jigifieri "art li tkun principalment mikrija ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli." (Thomas Cauchi et vs Lawrence Caruana App 17.3.2003). Il-kwistjoni hawn devoluta, izda hi dwar raba, li fuqu hemm kamra jew kmamar li huma incidentali ghall-oggett principali tal-kirja. Huwa minnu li l-kerrej ghandu ukoll jiehu hsieb dawn il-kmamar, però dawn huma utilizzati ghall-hazna ta' prodott agrikolu u xi ghodda, anke li kieku dawn il-kmamar mhumiex mizmuma bl-ahjar mod possibli, ikun ingust li dan il-Bord jittermina din il-kirja, meta l-oggett principali huwa r-raba, li hu mizmum fi stat tajjeb u utilizzat skont is-sengha.

Ghaldaqstant, dan il-Bord lanqas ma jqis li din il-kawzali giet ippruvata.

<u>Il-Kawzali li l-intimat bena kmamar illegali fuq is-sit u anke fetah bieb kbir illegalment u ghamel xatba</u>

Ir-rikorrenti sosta li fil-11 ta' Marzu 1982, sar protest minn missieru, peress li l-intimat kien tella' bini minghajr permess, u kien fil-kors li jtella' iktar bini minghajr permess tas-sid. Dan il-protest gie notifikat lil missier l-intimat, u minn dak iz-zmien

'il quddiem, il-qbiela ma baqghetx tigi accettata. Min-naha tieghu, l-intimat sahaq li xi bini kien ittella' bil-kunsens tas-sid precedenti, u cioè s-sid precedenti ghal missier l-intimat, izda ma jiftakarx jekk ittellax bini iehor wara li l-qbiela ma baqghetx tigi accettata minn missier ir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti sostna wkoll li l-intimat fetah hajt divizorju bejn il-proprjetà in kwistjoni u t-triq, biex bieb zghir li kien hemm, gie konvertit f'xatba enormi sabiex tiddahhal *cabin cruiser* minn hemm. Da parti tieghu, l-intimat u huh ammettew li huma ghamlu din il-fetha, u ma kinux talbu permess tar-rikorrenti, izda meta kienu tkellmu dwar l-istess kwistjoni, huma kienu offrew li din tinghalaq, izda r-rikorrenti Alfred Manduca, kien infurmahom li issa setghu jhalluha kif inhi.

Il-Bord jerga' jaghmel referenza ghal dak gjà kkwotat minnu, b'mod partikolari ghal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-4 ta' Mejju 2005, fl-ismijiet, Nicholas Jensen Testaferrata f'ismu proprju, kif ukoll ghan-nom ta' ohtu l-imsiefra Irene Bache vs Emanuel Galea, u cioè fejn intqal li l-affitt ta' raba' jista' jigi definit bhala l-lokazzjoni ta' art ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, versu l-korrispettiv ta' qbiela, u li l-obbligu hu li l-kerrej jikkonduci gestjoni produttiva u jezercita attività agrarja fejn l-art mikrija tkun suxxettibbli ta' koltivazzjoni.

Il-Bord ikompli jaghmel referenza ghal dik l-istess sentenza fejn f'dak il-kaz, l-Onorabbli Qorti tal-Appell spjegat li, in linea ta' principji, ma jistax ikun disputat illi meta kerrej juza r-raba' jew parti minnha bhala speci ta' mahzen jew *garage* ghat-tqeghid fiha ta' karozzi qodma, biex minnhom jestraji l-*ispares* ghas-sengha principali tieghu ta' mekkanik, dan igib ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja [subparagrafu (f)] billi hu ma setax juza r-raba' ghal tali skop. (Ara a propozitu sentenza fl-ismijiet "Rosalie Mifsud et -vs- Carmelo Pace Gasan et", Appell, 28 ta' Frar 1994, fejn irrizulta li l-kerrej uza l-ghalqa ghall-magazzinagg ta' rham konness man-negozju tieghu). Madanakollu, il-Qorti tal-Appell kompliet tispjega li fil-kaz in ezami, irrizulta, mhux kontraddett, illi l-intimat ippermetta li fuq parti mill-art li kienet xaghri jew blat,

jinzammu vetturi qodma. Dan però wahdu, mhux bizzejjed biex igib dik il-vjolazzjoni li jsemmi s-subparagrafu (f). Il-Qorti kompliet tispjega li r-rikorrenti appellanti, filwaqt li jirrikonoxxu li l-art kienet in parti blati u in parti bil-hamrija, imkien ma gabu prova konvincenti illi fil-parti koltivabbli, din intuzat xort' ohra milli ghall-produzzjoni tal-prodotti agrikoli. Ghaldaqstant, il-Qorti tal-Appell waslet ghal konkluzzjoni li ma jistax ghalhekk jinghad, li z-zamma tal-vetturi fuq il-parti blati tal-art, tikkostitwixxi ksur tal-obbligu tal-harsien tal-kondizzjonijiet tal-kirja, aktar 'il fuq imfisser. L-integrità tal-parti koltivabbli baqghet dik li hi, u dak li hu aktar importanti, l-ebda abbuz ma gie kostitwit bil-fatt tat-tqeghid ta' xi vetturi, fuq il-parti li minn dejjem ma kienetx tajba ghall-koltivazzjoni. Kien ghalhekk li l-Qorti tal-Appell, f'dak il-kaz, kompliet tghid li dan iwassal ghall-konsiderazzjoni, illi jekk kif irrizulta mill-istess provi, il-parti kultivabbli baqghet regolarment tintuza ghall-iskop intiz minnha, ma tistax lanqas tigi sorretta l-kawzali illi l-art "thalliet ma tinhadimx ghal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju" [Artikolu 4 (2) (d)].

Il-Bord iqies li anke fil-kaz li ghandu quddiemu, gie sodisfacentement ippruvat li l-partijiet kultivabbli kollha qeghdin jigu utilizzati bl-ahjar mod possibbli mill-intimat. In fatti, il-Bord iqies li parti mill-art imqabbla, jidher li ma kinitx tintuza biex jitkabbru prodotti agrikoli, stante li l-hamrija mhix fonda u hemm il-blat fil-wicc. Jirrizulta wkoll minn dak li gie ezebit, u minn dak osservat mill-membri teknici, li l-parti fejn inbnew l-istrutturi, tekwivali percentwal zghir biss tal-art imqabbla, u b'mod partikolari, fejn tinhazen din id-dghajsa, kif ukoll fejn inbnew dawn l-istrutturi, jirrizulta li kienu proprju dawk il-partijiet tal-art li ma kienx hemm hamrija fonda, u li kien hemm blat fil-wicc, bil-konsegwenza li ma setghux jinhadmu.

Irrizulta wkoll li l-bini li nbena ma giex mizjud jew appoggjat mar-razzett originali, li kien gie mqabbel flimkien mar-raba'. Ghalhekk, huwa possibbli li l-istess binijiet jitnehhew minghajr ma tigi kkagunata xi hsara ghar-razzett originali.

<u>Il-Kawzali li l-proprjetà mhux qed tintuza ghal skopijiet agrikoli</u>

Finalment, ir-rikorrenti jargumenta wkoll li ghalkemm f'parti mir-raba' hemm serer, u r-raba' qed tigi kkultivata, hemm partijiet ohra li mhumiex. Sostna li hemm partijiet li fuqhom gie mtella' bini illegali, u anke parti fejn qed tinhazen *cabin cruiser*. Gie sostnut li hemm wkoll partijiet mill-bini li fihom imbarazz jew oggetti relatati mas-sajd.

Il-Bord iqies li l-intimat iddikjara bil-gurament tieghu, li huwa bidwi *full-time*, u anke gew imressqin provi li din ir-raba' hija rregistrata fuq ismu, u anke jiehu sussidju mill-Unjoni Ewropea. Irrizulta minn dak osservat mill-membri teknici, li r-raba' tinhadem b'mod intensifikat. Ir-rikorrenti jargumenta li l-intimat kien ghamel xi zmien sajjied *part-time*, u ghalhekk b'xi mod, dan juri li l-proprjetà ma kinitx qed tintuza ghal skopijiet agrikoli. Madanakollu, dan il-fatt ma jwassalx lil dan il-Bord li jqies li r-raba' ma kinitx qed tigi utilizzata ghal skop agrikolu u bl-ahjar mod possibbli.

Ir-rikorrenti rega' ghamel referenza ghall-fatt li partijiet minn din ir-raba', intuzat ghall-bini, u anke ghall-hazna ta' dghajsa, izda kif gjà gie osservat, dan il-Bord ma jqisx li dan il-fatt jwassal ghall-konvinzjoni rekwizita sabiex jigi meqjus li din il-proprjetà ma baqghetx tintuza ghal skopijiet agrikoli. Il-Bord iqies li minkejja li saru xi strutturi, u fuq parti mill-art thalliet dghajsa (li issa rrizulta li giet mibjugha u tnehhiet mill-intimat), ma tellef xejn mill-uzu u l-iskop originali tal-kirja. Il-Bord huwa sodisfatt li whud mill-istrutturi, in fatti gew mibnija ghall-ahjar godiment tal-art, sabiex l-attività agrikola tkun tista' tkompli tavvanza u titjieb. Dana b'mod partikolari ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-istrutturi li qeghdin issa jintuzaw biex fihom jithallew ingenji tar-raba', u anke ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' giebja u vaska tal-ilma, li wkoll huma necessarji ghall-ahjar uzu tar-raba'.

Dwar ragun simili ghal dik msemmija fil-paragrafu (f) fuq isemmi fil-Kap. 69, intqal mill-Qorti tal-Appell illi: "*....Biex il-ksur ta' patt kuntrattwali ta' kiri jaghti lok ghaxxoljiment tal-kuntratt, skond il-ligi civili, jew ghallizgumbrament skond il-ligi specjali, il-ksur irid ikun evidentement ta' xi gravita' apprezzabbli u proporzjonata*". (Appell mill-Bord tal-Kera : G.Magro vs E.Mizzi:22.01.1971). Fil-kawza fl-ismijiet, Thomas u Catherina konjugi Cauchi vs Carmelo Psaila (App 8/6/2006), l-Onorabbli Qorti tal-Appell, irriteniet illi "*avolja d-disposizzjonijiet normattivi tal-ligi huma daqstant cari, huwa diskuss, kemm fid-dottrini, kif ukoll fil-gurisprudenza, il-limiti posti mill-istess disposizzjonijiet, senjatament l-Artikolu 1564(1) Kodici Civili, fir-rigward tad-destinazzjoni tal-fond, in relazzjoni ghat-trasformazzjonijiet li jista' jintorduci l-kerrej. Hu fil-fatt pacifiku skond certa dottrina – ara l-kummenti tal-Pacifici Manzoni "Delle Locazione" akkolta fis-sentenza a Vol. XXV P I p 206 – illi lill-affittwarju hu konsentit certu jus variandi ta' dak li jista' jaghmel fil-fond, dejjem, s'intendi, fil-limiti senjalati mid-destinazzjoni li, fil-kaz, prezenti, hi wahda prettament agrikola*".

Il-Bord iqies li ma rrizultax li, bi tpoggija ta' din id-dghajsa fil-parti minn din l-art imqabbla li ghandha l-blat fil-wicc, u bil-ftuh ta' fetha ikbar fil-hajt divizorju sabiex tkun tista' tiddahhal dghajsa ghal parti fejn it-triq stess li ghandha l-blat fil-wicc, qed tigi kkwazata xi hsara konsiderevoli li timmerita x-xoljiment tal-kirja. Il-Bord iqis li, jekk il-bini u l-istrutturi li ttellghu saru ghall-ahjar godiment tal-haga mikrija, u jekk il-fetha tista' tkun riprestinata b'intervent minimu wara t-terminazzjoni tal-kirja, tali infrazzjoni ma tistghax titqies bhala moventi tajjeb ghall-izgumbrament tal-intimat. Opportunement ifakkar dan il-Bord, l-insenjament, anke jekk naxxenti minn kawzi fil-Bord li Jirregola l-Kera, però ugwalment applikabbli, jigifieri li l-iskop tal-ligi mhux li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japrofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jipprova lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (Kollezz Vol XXXI pI p110 u Vol XXXVI pI p 168). Kwindi ma hemmx lok li dan il-Bord jilqa' t-talba rikorrenti fuq din il-kawzali.

Decide

Għaldaqstant, dan il-Bord qiegħed, għar-raġunijiet fuq esposti, jiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż għandhom jiġu sopportati fl-intier mill-istess rikorrenti.

Maġistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur