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

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 13/2021SG

Mario Zammit, Nicholas Zammit, Joseph Zammit, Rev. Dun Andrew Zammit u Carmen Sultana mart Spiridione ilkoll ahwa, u Mario Pellicano

Vs

Josephine Farrugia
Carmelo Camilleri
u Michael Camilleri

Illum, 5 ta' Dicembru, 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors ipprezentatat mir-rikorrenti, fejn gie premess u mitlub is-segwenti:

> *"Illi flimkien huma sidien tal-ghalqa maghrufa "Tal-Ghasfur", limiti tas-Siggiewi, mikrija lill-intimati bil-qbiela ta' sebgha u tletin euro u erbghin centezmu (Eur 37.40) fis-sena, pagabbli b'lura fil-15 ta' Awwissu.*
>
> *Illi din l-ghalqa, oltre bir, bhala strutturi kellha minn dejjem biss kamra wahda, li l-genb taghha jidher fir-ritratt Dok A, liema "bir u kamra wahda" huma imsemmija fl-ircevuti kollha mahruga mill-hlas tal-iskadenza tal-15 ta' Awissu, 2015 il-quddiem (annessi kopji Dok. B, C u D) lill-intimati mill-esponenti komproprjetarju Mario Zammit (f'ismu u f'isem l-esponenti sidien l-ohra).*
>
> *Illi f'xi zmien tard fis-sena 2016, l-intimata Josephine Farrugia bhala ko-inkwilna, kienet cemplet lil Mario Zammit fejn talbitu sabiex "Intellghu kamra" fuq l-ghalqa de quo, cioe' kamra ohra appart l-antika*

(f'Dok. A), ghal liema talba huwa bhala sid f'ismu u f'isem is-sidien l-ohra opponielha kompletament.

Illi qabel ma accetta il-qbiela ghall-iskadenza tal-15 ta' Awissu, 2019 u hareg id-debita ricevuta fl-20 ta' Awissu, 2019 (Dok.D : tieni pagna), l-ahhar darba li Mario Zammit mar jispezzjona l-ghalqa kien madwar sena qabel cioe' cirka Awissu/Settembru, 2018 u kien sab kollox kif suppost.

Illi wara li kien accetta l-imsemmija qbiela ghall-iskadenza tal-15 ta Awwisu, 2019 (Dok. D), huwa zar l-ghalqa nhar il-Hadd 29 ta' Settembru, 2019 sabiex jivverifika jekk l-intimati baqghux jimxu mal-obbligazzjonijiet taghhom bhala inkwilini.

Illi f'din il-mawra fl-ahhar ta' Settembru, 2019, nonostante l-premess rifjut esplicitu fl-2016 tal-kunsens mill-komproprjetarju Mario Zammit lill-ko-inkwilina Josephine Farrugia, sabiex assolutament ma jsir ebda bini fuq l-ghalqa de quo, huwa sab li kienet inbniet fuqha kamra bil-gebel tal-kantun kif tidher fir-ritratt Dok. E.

Illi din il-kamra mibnija kontra r-rieda tas-sidien, tinsab vicin il-kamra antika (ritratt Dok. A) liema kamra antika fir-ritratt (aerial) Dok F jidher bl-abjad is-saqaf taghha (immarkat '1'), filwaqt li l-kamra mibnija bla kunsens ma tidhirx go Dok. F billi inbniet go nofs is-sigar indikat bin-numru '2' u kif anke juri ir-ritratt Dok. G minhabba is-sigar, bil-kemm tidher mit-triq.

Illi dawn is-sigar thawlu mill-intimati, li konxji mill-imsemmija projbizzjoni espress tal-esponenti komproprjetarju Mario Zammit sa mill-2016 li assolutament ma jibnu ebda strutturi, huma bnew il-kamra li tidher f'Dok. E qalb is-sigar certament bl-iskop li kemm jista' jkun ma taghtix fil-ghajn (kif juri ir-ritratt Dok G), sa ma eventwalment fid-29 ta' Settembru, 2019 induna biha ghall-ewwel darba Mario Zammit meta dahal gol-ghalqa.

Illi in oltre kif juri ir-ritratt Dok. A, fejn jidher il-genb tal-kamra antika u fejn tidher kwazi mohbija wara is-sigar il-kamra 'projbita', quddiem il-kamra antika l-intimati taw il-konkos u zebghuh lew car u qeghhdu

mejda u bankijiet, bil-kamra 'projbita' tintuza bhala kcina. Dan il-konkos Mario Zammit induna bih ukoll meta zar l-ghalqa fid-29 ta' Settembru, 2019 u skopra il-kamra 'projbita' (ritratt Dok. E)

Illi ghalkemm Mario Zammit induna bil-kamra li bnew l-intimati (Dok. E) u bil-konkos (Dok. A) f'Settembru, 2019, huwa ha ir-ritratti iktar minn sena wara u precizament il-Hadd, 11 ta' Ottubru, 2020, u f'dan il-jum li ha ir-ritratti induna ukoll ghall-ewwel darba bi struttura ohra mibnija bil-kantun, li qatt ma kienet hemm qabel u li taghha ha ukoll ritratt Dok. H fejn din l-istruttura qed tigi indikata bi vlegga.

Illi bis-semplici fatt li dawn iz-zewg strutturi fir-ritratti Dok.E u H u l-konkos fir-ritratt Dok. A, saru minghajr il-kunsens tal-esponenti sidien u addiritura kontra il-projbizzjoni espressa tal-komproprjetarju esponenti Mario Zammit, l-intimati gew li kisru l-kondizzjoni tipika u inerenti fil-kirja li ma jistghax isir bini ta' strutturi u tibdil fil-wicc raba', jekk mhux bl-awtorizzazjoni tas-sidien.

Illi in oltre' l-istess kamra fir-ritratt Dok. E uzata bhala kcina u l-konkos li tqieghed u li jidher fir-ritratt Dok. A fejn jidhru ukoll mejda u zewg bankijiet, jindikaw kjarament li l-ghalqa de quo qed tintuza bhala 'picnic area' u b'hekk l-intimati gew li wettqu ukoll bdil fl-uzu tar-raba', cioe' bdil ghal uzu mhux agrikolu u konsegwentement kisru uoll il-kondizzjoni essenzjali ta' kirja ta' raba' ossija il-kondizzjoni ta' uzu uniku u esklussiv ghal skop agrikolu.

Ghaldaqstant, l-esponenti sidien umilment jitolbu li dan il-Bord joghgbu:

1. *Jiddikjara li l-intimati inwkilini matul is-sentejn qabel it-terminazzjoni tal-kirja fil-15 ta' Awissu, 2021, bnew strutturi tal-gebel u qeghdu konkos fuq wicc l-ghalqa maghrufa 'Tal-Ghasfur', limit tas-Siggiewi minghajr il-kunsens tas-sidien u in oltre uza ir-raba' de quo ghal skopjijiet mhux agrikoli*
2. *Jiddikjara li bl-imsemmi bini u tqeghid ta' konkos minghajr il-kunsens tas-sidien fil-perjodu riferit fl-ewwel talba, l-intimati abitwalment naqsu li jharsu kondizzjoni tal-kirja bi ksur tal-artikolu 4. (2) (f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.*

3. *Jiddikjara ukoll li bl-imsemmi uzu mhux agrikolu tar-raba' fil-perjodu riferit fl-ewwel talba, ghal darba ohra abitwalment naqsu li jħarsu kondizzjoni tal-kirja bi ksur tal-artikolu 4. (2). (f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.*
4. *Jikkundanna u jordna, b'konsegwenza tat-tieni u tielet talbiet separati minn xulxin, lill-intimati sabiex f'kull kaz iroddu lura lill-esponenti sidien il-pussess ta' din l-ghalqa u dana fit-terminu perentorju, li joghgbu jipprefiggi dan il-Bord.*

Salv kwalunkwe azzjoni ulterjuri skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, minn issa ingunti ghas-subizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimati fejn gie eccepiet:

"Illi huma jiċħdu li huma kisru xi kondizzjonijiet tal-lokazzjoni u jaffermaw illli l-propjeta' qiegħda tintuża esklussivament għal skopijiet agrikoli u għalhekk ma jirrizultawx l-estremi li jintitolaw lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-istess propjeta'.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Sema' l-provi;

Ra d-dokumenti pprezentati;

Ra r-rapport tal-membri teknici, il-Perit Edgar Rossignaud u l-Espert Agronomu Anthony Mifsud;

Sema' trattazzjoni;

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra;

Xhieda prodotta

Mario Zammit xehed permezz tal-procedura tal-affidavit, fejn spjega li hu flimkien ma' hutu Nicholas, Joseph, Dun Andrew u Carmen, kif ukoll Mario Pellicano armel ta' ohtu l-mejta Pauline, huma s-sidien tal-ghalqa maghrufa "Tal-Ghasfur" fil-limiti tas-Siggiewi. Ix-xhud spjega li din l-ghalqa kienet bi qbiela f'idejn Emanuel Camilleri, missier l-intimati, bir-rata ta' sebgha u tletin Ewro u erbghin centezmu (€37.40) fis-sena, pagabbli b'lura fil-15 ta' Awwissu, lil ommu Veneranda Zammit bhala s-sid tal-ghalqa. Wara l-mewt ta' ommu, il-qbiela kienet tithallas lill-ahwa bhala l-werrieta, u mal-mewt ta' ohtu Pauline, zewgha Mario Pellicano dahal bhala werriet. Xehed li wara l-mewt ta' Emanuel Camilleri, l-qbiela bdiet tithallas minn uliedu bhala l-werrieta tieghu. Spjega li l-unika struttura li kellha l-ghalqa, kienet kamra u bir, u fis-sena 2016, l-intimata Josephine Farrugia talbitu biex itellghu kamra ohra, ghal liema talba huwa ma tax l-awtorizzazzjoni tieghu. Ix-xhud kompla jghid li f'Settembru 2018, ghadda minn hdejn l-ghalqa u ra li kollox baqa kif kien, jigifieri l-inkwilini ma kienux tellghu il-kamra li xtaqu, u f'Awwissu 2019 sar il-hlas tal-qbiela, liema hlas kien ikkonfermat b'ircevuta tal-20 ta'Awwissu 2019. Xehed li f'Settembru 2019, mar l-ghalqa u ra li l-inkwilini kienu bnew kamra bil-gebel tal-kantun mizbugha kannella u saqaf tal-pjanci. Qal li meta mar fuq il-post, Mario Zammit inzerta lil George Farrugia, li jigi r-ragel ta' wahda mill-intimati Josephine Farrugia, fejn meta staqsieh dwar il-kamra, George qallu li ma ghandux x'jaqsam ma dik il-kamra ghax il-qbiela ma kienitx fuqu. Kompla jghid li din il-kamra ma kienitx tidher hafna minn barra, ghax l-intimati hawwlu xi sigar, u dawn l-istess sigar iccirkondaw din il-kamra. Ir-rikorrenti tenna jghid li apparti l-kamra, kien hemm xi zviluppi ohra, bhal art tal-konkos u struttura ohra ghal-fini ta' divertiment, u mhux ghall-hidma tar-raba', liema zviluppi, hu flimkien ma' hutu, qatt ma approvaw.

Carmelo Camilleri xehed nhar is-16 ta' Frar 2022, fejn spjega li r-raba' maghrufa Tal-Ghasfur, qieghdha bi qbiela fuqu u fuq zewg hutu ohra, ohtu Josphine Farrugia u huh Michael Camilleri li jinsab imsiefer. Spjega li r-raba jahdmuha l-ahwa kollha. Meta mistoqsi dwar il-kamra, Carmelo Camilleri qal li ma ghamlux kamra, izda sempliciment saqaf tal-pjanci fuq zewg hitan biex jdahhlu l-muturi tahtu. Kompla jghid li hu flimkien ma' hutu, kienu bnew kamra temporanja bla pedamenti, izda meta s-sidien urew oggezzjoni, huma nehhew il-kamra u hallew biss saqaf tal-pjanci fuq zewg hitan. B'referenza ghax-xhieda ta' Mario Camilleri fejn qal li fil-kamra temporanja li kienu bnew, huma kienu jdahhlu l-ingenji taghhom, jghid li llum qed jghattuhom bl-incirajjet, u li ma kienx hemm mejda, izda kaxxa u zewg strippi. Carmelo Camilleri xehed li ma kienux ghamlu konkos, izda dak li jidher kannella, huwa injam ohxon b'sahhtu biex jghaddu minn fuqu bl-ingenji biex ma jehlux fit-tajn. Ix-xhud ikkonferma li ma

kienx hemm mejda, izda kaxxa b'zewg strippi biex tintuza ghax-xoghol u biex ipoggu jiehdu bicca hobz, u mhux ghall-attivitajiet ohra. Rigward struttura ohra li kienet tidher f'ritratti, ix-xhud qal li dik kienet tintuza ghall-kannestri, izda dik l-istruttura kienu nehhewha wkoll. Kompla jghid li huma nehhew l-istrutturi kollha qabel ma' nfethet il-kawza, hekk kif is-sidien irrifjutaw il-kera. Carmelo Camilleri spicca x-xhieda billi qal li la ma omm is-sidien, u lanqas ma zijithom, li kienet is-sid qabel l-omm, qatt ma kellhom problemi, qal ukoll li missieru kien talab permess l-omm is-sidien biex jibni xi haga zghira ghan-naghag, liema permess kienet taghtulu, però qatt ma kienu bnew xejn.

In kontro ezami, Carmelo Camilleri xehed li l-art kienet maqsuma bejnu u bejn hutu, filwaqt li rega' spjega li omm is-sidien kienet taghat permess lil missieru biex jibni kamra, izda qatt ma effettivament bena xejn. Xehed li l-art ghandha dura, li hu f'hamsin sena, ma jafhiex tintuza bhala mansab, filwaqt li kompla jghid li meta saqsew ghal permess biex itellghu kamra, dan ma nghatalhomx peress li l-art kienet riedet tinqasam bejn il-werrieta, u ghalhekk, huma ghamlu kamra temporanja biex jghattu l-ingenji mill-elementi. Spjega li wara li s-sidien urew li ma kellhomx pjacir b'dak li ghamlu, huma nehhew kollox, tant li kollox kien imnehhi qabel huma rcevew l-ittra minghand l-avukat tas-sidien.

Nhar it-12 ta' Ottubru 2022, Carmelo Camilleri kompla jixhed in kontroezami, fejn spejga illi skont ma qaltlu ohtu Guza, is-sidien attwali ma tawx permess ghal bini ta' kmamar ghax kienu ghadhom ma qasmux, u allura qalulhom biex jistennew ha jaraw ta' min ser tkun dik il-bicca art, biex imbaghad isaqsu lil min giet assenjata wara d-divizjoni. Xehed li huma ghamlu kollox b'mod temporanju u fil-fatt, illum ma hemm xejn. Spjega li ghamlu saqaf bil-pjanci u b'tank tal-ilma b' "pipe" biex ikollhom riserva zghira u jkunu jisthu jahslu idejhom, filwaqt li zied jghid li omm is-sidien kienet taghathom permess biex itellghu kamra. Tenna li huma qatt ma ntallbu mis-sidien biex jidhlu fuq il-post biex jaraw x'hemm.

L-intimata **Josephine Farrugia** xehdet li fl-2016, kienet cemplet jew iltaqghet ma Mario Zammit, u talbitu biex hutha jibnu kamra skont kif kien miftiehem bejn missierha u ommu, izda Mario Zammit infurmaha li l-art kienu ghadhom ma qasmuhiex, allura kien ahjar li ma jaghmlu xejn. Spjegat li meta Mario Zammit ma kienx irritorna l-ktieb tal-kera, hi kienet cemplitlu, u hu nfurmaha li kien zamm l-istess ktieb peress li huma kienu bnew kamra, u li kellha tircevih minghand xi avukat.

Xehdet li l-qbiela tal-ghalqa qieghda fuqha u fuq hutha Michael u Carmelo Camilleri, wara li din kienet fuq missierha li miet fis-sena 2010. Josephine Farrugia qalet li hi ghamlet snin twal tmur ghand omm is-sidien thallas il-kera u kienet thalli il-ktieb tal-kera ghandha u tmur ghalih tmint ijiem wara li tkun hallset. Kompliet tghid li kienet talbet lil omm is-sidien, f'isem missierha, biex jibnu xi kamra/garaxx, u din kienet awtorizzata taghmel dan. Qalet li meta mietet

l-omm, Josephine baqghet thallas il-kera lil Mario Zammit, billi kienet timpustalu il-kotba taghha u tar-ragel taghha fuq art ohra mhux in kwistjoni, u wara li timpustahom kienet iccempillu biex tinfurmah, u sussegwentement, kien jimpustalha l-kotba lura, izda darba, kull ma mpustalha kien il-ktieb tal-ghalqa tar-ragel. Kompliet tghid li meta gara hekk, hi kienet cemplet lil Mario Zammit, fejn qalilha li l-ktieb kellha tircevih minghand l-avukat, peress li kienu bnew kamra bla permess, u meta nfurmatu li ommu kienet taghat permess lil missierha biex jaghmel kamra jew garaxx, Mario Zammit qalilha li issa ommu mejta, u huma saru s-sidien. Fix-xhieda taghha, Josephine Farrugia cahdet ukoll, li Mario Zammit kien kellem lir-ragel taghha George, fuq il-kamra li hutha kienu bnew fuq l-ghalqa in kwistjoni.

Nhar id-29 ta' Marzu 2022, xehed **Michael Camilleri,** fejn spejga li l-kamra kellha tliet hitan u saqaf, u quddiemha kien hemm *slabs* tal-injam biex iservu bhala rampa, specjalment fix-xita, ghax inkella jinzel kollox.

In kontroezami, Michael Camilleri xehed li dak li qal huh, huwa kollu verità. Spjega li flok il-kamra li tidher fir-ritratti, illum hemm prodott mizrugh, u li l-ghalqa kollha juzawha ghall-prodott ghalihom u jizirghu affarijiet tal-istagun. Michael Camilleri qal li huma kellhom fil-pjan li jibnu kamra bil-permess tal-Planning Authority, meta jinghataw permess mis-sid li kienet ser tmissu dik il-bicca art. Huma ndunaw li s-sidien ma hadux pjacir bil-kamra, meta l-ktieb tal-kera ma giex irritornat, u allura fl-14 ta' Novembru 2020, kienu nehhew il-kamra.

Rapport tal-Membri Teknici

Fis-16 ta' Settembru, 2021, gew mahtura il-Perit Edgar Rossignaud u Anthony Mifsud bhala membri teknici. Dawn ipprezentaw ir-rapport taghhom, fejn wara li ghamlu diversi osservazzjonijiet u konstatazzjonijiet, ikkonkludew li:

> *"L-Avukat Cutajar gibed l-attenzjoni tal-periti li f'parti ta' din l-ghalqa kienu ittelghu xi strutturi li izda issa tnehhew. Madanakollu, il-periti nnutaw li ma kien hemm ebda strutturi f'dan ir-raba ghajr il-kamra antika. Il-lok fejn gie ndikat li kienu telghu l-istrutturi fil-fatt kien mahdum. Ghalhekk din hija kwistjoni ta' xhieda.*
>
> *...*
>
> *KONKLUZJONI*
>
> 1. *Ir-raba, ghajr ghal-prezenza tad-dura ta' mansab, huwa kollu mahdum u jintuza ghal-skopijiet agrikoli.*
> 2. *Il-prezenza tad-dura tal-mansab tindika li ghal xi zmien ir-raba intuza ghal skop ta' insib*

3. *Jekk, skont kif qal l-avukat tar-rikorrenti, kien hemm xi strutturi fuq ir-raba u li issa tnehhew, din hija kwistjoni ta' xhieda ghax il-periti waqt dan l-access, ma setghu jinnutaw xejn."*

Ikkunsidra;

Permezz ta' dawn il-proceduri, is-sidien iridu jiehdu lura l-pussess tar-raba' mqabbla lill-intimati, ghax allegatament, l-intimati ghamlu xoghol ta' kostruzzjoni, konsistenti f'kamra, minghajr il-permess tar-rikorrenti.

Il-Bord jibda billi jaghmel referenza ghall-Artikolu 4 (2) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi ghal dawk l-istanzi fejn il-Bord jista' jilqa' talba ghar-ripreza maghmula minn sid ir-raba, u li fuqu qeghdin jibbazaw ir-rikors taghhom, liema artikolu jipprovdi s-segwenti:

4 (2) Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li –

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

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 tal-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` tal-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 tal-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-lokazzjoni;

(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."

Premessi dawn il-principji, jinghad qabel xejn, illi l-kuntratt ta' kiri ta' fond rustiku, tnehhi certi tipi, partikulari fejn ikun hemm arrangamenti assocjati, bhal per ezempju, il-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 skont id-destinazzjoni taghha. L-obbligu hu dak allura, li l- kerrej jikkonduci gestjoni produttiva u jezercita attività agrarja.

Il-Bord jaghmel referenza 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 ghall-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 important, l-ebda abbuz ma gie kostitwit bil-

fatt tat-tqeghid ta' xi vetturi fuq il-parti, li minn dejjem ma kienetx tajba ghall-koltivazzjoni.

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-intimati, u li l-parti li fuqha sar dan l-izvilupp, giet addirittura ripristinata. Jirrizulta wkoll minn dak li gie ezebit, li l-parti fejn kien hemm l-istruttura tekwivali percentwal zghir biss tal-art imqabbla. L-uzu principali tal-ghalqa baqa' u huwa dak agrikolu, kif kienet originaarjament intiza.

Il-Bord jaghmel referenza wkoll ghas-sentenza, fl-ismijiet, Carmelo Agius (u b'digriet tas-26 ta' Jannar 2009, wara l-mewt tar-rikorrent, l-atti kienu legittimati f'isem Giuseppa sive Guza Agius) vs Frances Bugeja, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru 2015. Il-kawzali ta' dik il-kawza kienu li fir-raba' nbnew diversi strutturi u tghattew partijiet mir-raba' bil-konkos, minghajr il-permessi mehtiega skont il-ligi, u minghajr il-kunsens tas-sid. Fis-sentenza tieghu, il-Bord iddecieda fost ohrajn, li l-bini ta' din il-kamra ma znaturax id-destinazzjoni originali tal-kuntratt pattwit, ghaliex l-art kienet u ghadha tinhadem ghal skopijiet agrikoli; l-edilizzju jokkupa parti verament zghira tar-raba' lokat, u ma tressqet l-ebda prova u ma allegat bl-ebda mod, li r-raba' mhux qed jinhadem. Fl-appell, tqajjmu aggravji, fis-sens li l-intimata nehhiet hamrija u bniet kamra b'veranda fuq saff ta' konkos. Xoghol li sar minghajr permess. Ghalhekk fis-sit oggett tal-kawza, hemm illegalità u li l-agir tal-intimata, ma kienx de minimis, tant li bl-agir taghha, esponiet lil sid ir-raba' ghal multi u agir iehor, min-naha tal-MEPA.

Dwar dawn l-aggravvji, il-Qorti tal-Appell spjegat hekk dwar l-ewwel aggravvju:

> *"...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.*
>
> *1.4 Jirrizulta li l-kamra u shed inbnew minghajr permess ta' zvilupp. Fit-twegiba l-intimata qalet: "Pero' din l-insistenza tar-rikorrenti dwar il-MEPA ghandu jinghad illi anke fir-raba' agrikolu tezisti l-policy illi kmamar ta' dimensjoni zghar jinghataw minhabba l-ghodda u l-mutur tal-hart illi certament wiehed mhux se joqghod jigi bih minn post ghalliehor. Id-dimensjonijiet huma zghar. Il-kamra in kwistjoni hija zewg metri bi tlett metri cirka" (fol. 12). M'hemmx dubju li sabiex tinbena l-kamra kien hemm bzonn ta' permess ta' zvilupp. Madankollu l-qorti ma tistax tikkonkludi li l-bini li sar fuq porzjon daqstant zghira tar-*

raba' oggett tal-kawza, jissarraf fi ksur tal-obbligu tal-inkwilin li jinqeda bilhaga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja. Jibqa' wkoll 'il fatt li d-destinazzjoni tal-kirja baqghet l-istess. Ir-raba' kienet u ghadha tintuza' ghal skop agrikolu.

1.5 L-argument li l-istruttura mibnija bla permess qeghda tesponi lil sid il-kera ghal multi kbar u azzjonijiet ohra mill-awtorita' pubblika, baqa' biss argument. L-appellanti m'ghamlitx riferenza ghall-provvedimenti tal-ligi. Il-bini sar mill-inkwilin minghajr il-kunsens ta' sid il-kera. Ghalhekk is-sid ma wettaqx reat. Dan apparti li sid il-kera dejjem ghandha rimedju alternattiv u mhux estrem daqs it-terminazzjoni tal-kirja. M'hemm xejn milli jzommha milli tiehu passi kontra l-intimata sabiex tnehhi l-kamra u shed gialadarba nbnew bla permess ta' zvilupp. F'dan ir-rigward m'hemmx ghalfejn tistenna sakemm xi darba tigi tterminata l-kirja.

Ladarba l-istruttura saret bla permess, l-inkwilin m'ghandux dritt jippretendi li jhallihom minkejja li bihom qieghed jaghmel uzu ahjar mir-raba' mikrija. Is-sid tista' wkoll taghmel rapport fl-ufficcju tal-MEPA fejn tgharrafhom dwar il-ksur u titlob li tittiehed azzjoni. Ghalhekk l-argument tal-appellanti li l-agir tal-intimata ".... Jista' jkollu konsegwenzi serji u horox konsistenti f'multi kbar u azzjonijiet ohra mill-awtoritajiet kompetenti" (fol. 3), hu ezagerat."

Dwar it-tieni aggravvju, il-Qorti tal-Appell sostniet li dak li hu rilevanti huwa li:

i. Il-Qorti hija sodisfatta li mill-provi rrizulta li l-kamra in kwistjoni hi zghira hafna meta paragunata mad-daqs tar-raba' oggett tal-kirja. Fatt li d-difensur tal-appellanti kkonferma waqt ittrattazzjoni quddiem din il-qorti.

ii. Kif jirrizulta mir-ritratti esebiti mill-partijiet (fol. 13 u fol. 31), il-kamra ma nbnietx f'parti centrali tar-raba' imma hija biswit hajt tas-sejjieh, b'dan illi l-bqija tal-porzjon tar-raba' baqa' mhux mittiefes. Inoltre, m'hijiex ta' ostakolu biex tinhadem ilkumplament tar-raba'.

iii. Il-Bord kien korrett meta kkonkluda li minn dak li rrizulta mill-provi, il-kamra ma ttellef xejn mill-uzu u l-iskop originali tal-kirja tal-art in kwistjoni. L-ghan

agrikolu tar-raba' baqa' l-istess wara li nbniet il-kamra. Ir-raba' kien u baqa' mhawwel b'sigar tal-frott u dan l-uzu f'ebda hin ma nbidel tant li kien hemm zieda ta' xi sigar tal-frott.

iv. Il-kamra in kwistjoni u shed facilment jitnehhew meta tispicca l-kirja.

v. Il-presenza ta' kamra f'raba' hi ta' utilita' ghal min jahdimha."

Il-Bord qies il-provi prodotti. Mix-xhieda tar-rikorrenti, il-Bord m'huwiex sodisfatt li tressqu xi provi, fis-sens li l-kostruzzjoni tal-kamra ghamlet xi hsara fir-raba', tant li l-esperti tal-Bord lanqas setghu jikkonstataw fejn kienet il-kamra, u kien il-konsulent legali tar-rikorrenti li gibdilhom l-attenzjoni dwar dan. In oltre, l-intimati xehdu li l-kamra in kwistjoni, inbniet sabiex idahhlu l-ingenji fiha li jintuzaw sabiex jahdmu r-raba' imqabbla lilhom. Ghalhekk il-Bord ma jqiesx li l-formazzjoni ta' din il-kamra, tista' tikkwalifika bhala nuqqas kontemplat fl-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199, iktar u iktar tenut kont tal-gurisprudenza fuq kwotata.

Ulterjorament u b'referenza ghall-allegazzjoni li r-raba' qieghda tintuza ghal skopjijiet ta' rikreazzjoni, u cioè ghal uzu mhux agrikolu, jinghad li lanqas ma ngabet prova sufficjenti dwar dan. Dan il-Bord sejjer jistrieh fuq dak li kkonstataw il-membri teknici, fejn ikkonkludew li dan ir-raba' qed jintuza ghal skopijiet agrikoli.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq esposti, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi din il-kawza, billi jilqa' l-eccezzjoni tal-intimati, u konsegwentement, jichad it-talbiet tar-rikorrenti.

Spejjez ta' din il-kawza jkunu a karigu tar-rikorrenti.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur