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

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 5/2018SG

Emmanuela Mallia (K.I. 881153M),

Maria Assunta Busuttil (K.I. 449551M),

Frances Borg (K.I. 737456M) u

Francesco Saverio Borg (K.I. 363750M)

Vs

Carmelo Cilia (K.I. XXXXM)

Illum 5 ta' Dicembru, 2022

Il-Bord;

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

> *"1. Illi r-rikorrenti huma kollha sidien ta' ghelieqi maghrufin bhala "ta' Wied Qirda" f'Haz Zebbug;*
>
> *2. Illi l-intimat ghamel zmien jahdem dawn l-ghelieqi tar-rikorrenti billi jikkumpensahhom b'xi ammonti ta' flus;*

3. Illi l-intimat qieghed jippretendi li ghandu xi forma ta' titolu ta' kera fuq dawn l-ghelieqi. Tant hu hekk li permezz ta' cedola ta' depozitu fir-Registru ta' dawn il-Qrati, iddepozita xi ammonti ta' flus;

4. Illi r-rikorrenti jixtiequ jipprendu l-pussess tar-raba' de quo stante illi;

a. l-intimat m'ghandu l-ebda titolu legali fil-ligi fuq dawn l-artijiet;

b. Fiz-zmien li l-intimat kien fil-pussess ta' dawn l-ghelieqi, hu ghamel zmien ma jahdimx l-istess raba, u r-raba jinsabu mimlija skart;

c. L-intimat wettaq zvillup u tibdil struturali bla kunsens tar-rikorrenti u wisq anqas bil-permessi necessarji u dan a dannu tar-rikorrenti peress li ma halliex access u pussess lir-rikorrenti sabiex dawn ikunu jistghu jghaddu minn fuq l-ghelieqi taghhom stess skond id-drittijiet taghhom;

5. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment;

6. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu lil dan il-Bord sabiex joghgbu, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi u dawk kollha li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, jawtorizzahom sabiex jirriprendu l-pusses tal-art taghhom, u tordna li kull pretenzjoni tal-intimati hi nullu u bla effett fil-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa nġunti ghas-subbizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimat fejn gie eccepiet:

"Illi t-talbiet rikorrenti ghandhom ikunu michud bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi l-esponent ghandu titolu validu fil-ligi ta' qbiela ta' ghexieren ta' snin kif anki ex admissis ammettew ir-rikorrenti fir-rikors

promotur meta dikkjaraw li kien jikkumpenshom bi flus ghall-uzu tar-raba';

Illi fit-tieni lok u bla pregudizzju ghas-suespost l-esponenti ma bena l-ebda struttura recentement imma l-istruttura li hemm ilha mibbnija sa mis-snin temnin kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors;

Illi fit-tielet lok ma huwiex minnu li l-esponent ma hadimx l-ghalqa in kwistjoni u jekk tittehidlu ser ikun qed isofri pregudizzju akbar minn tar-rikorenti;

Salv eccezzjonijiet uterjuri;"

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;

Provi Prodotti

Carmelo Cilia xehed li ghal dawn l-ahhar 34 sena, hu kien jahdem ghalqa f'Wied Qirda, Haz-Zebbug, mikrija lilu minghand Carmenu Attard fis-sena 1984. Qal li fis-sena 2003, hu kien mar biex ihallas il-kera, izda haten Carmenu Attard, u cioè Wigi Borg, kien qallu li Carmenu Attard kien miet, u ghalhekk talbu biex jghaddi l-kera lilu. Spjega li wara bdew jiffirmawlu l-ktieb tal-kera it-tfal ta' Wigi Borg u Wigi Borg kien infurmah sabiex l-kera jhallasha lil ibnu, Frans Borg. Kompla jghid li sussegwentement, wara l-mewt ta' Wigi Borg, Frans Borg kien infurmah li hutu n-nisa, Maria Busuttil u Manuela, xtaqu jkellmuh. Spjega li Maria Busuttil kienet qaltlu biex il-kirja jibda jaghtiha lilha, peress li kienu ser jaqsmu l-ghalqa, u ghalhekk, huwa hekk ghamel. Xehed li wkoll li beda jinnota xi gebel tal-qasmiet, u meta ra r-ragel ta' Maria Busuttil, staqsieh dwar dawn il-qasmiet, u qallu li issa r-raba' inqassmet bejn l-ahwa. ,Kompla jghid li bhala bidwi registrat ghal 34 sena, mar jiccekkja mad-dipartiment, u sab li r-raba' ma baqax fuqu, izda hu kkontesta, u d-dipartiment infurmah li r-raba' rega gie fuqu bhala bidwi.

L-intimat spjega li huwa kien jaghti l-kirja lil Maria Busuttil f'Dicembru, izda darba minnhom, din Maria Busuttil ma accettatx il-kirja, u qaltlu li hutha ma jridux jaccettaw il-kera, u ftit wara, huwa rcieva zewg ittri ta' kawza, u wara ftit iehor, ircieva t-tielet wahda. Skont l-istess xhud, kien hemm xi inkwiet bejn l-ahwa u li pruvaw inehhuh mix-xena. Sahansitra kien hemm avveniment ta' theddid minn Frans Borg f'gurnata, fejn l-istess Frans kien mar ghall-kacca. Xehed li huwa baqa' jahdem l-ghalqa, u ghalkemm illum l-ghalqa ghandha xi hsarat minhabba "*water catchment*" li sar hazin, hu xorta baqa' jahdimha u jiehu hsiebha kif jista'.

Keith Mallia rapprezentant ta' *Agricultural and Rural Payments Agency* xehed li l-ghalqa in kwistjoni, li ggib in-numru ZBO 5069 322, kienet l-ewwel registrata fuq Emanuela Mallia nhar il-15 ta' Novembru 2017, u baqghet fuqha sal-4 ta' Jannar 2018, fejn imbaghad wara kontestazzjoni mill-intimat Carmelo Cilia, din l-ghalqa daret fuqu nhar il-15 ta'Jannar 2018. Spjega li din il-kontestazzjoni saret bid-dokumentazzjoni kollha rikjesta, fosthom affidavit tan-nutar, kif ukoll

pjanta minghand il-perit, liema kontestazzjoni giet notifikata lis-Sinjura Emanuela Mallia, izda peress li din ma rrispondietx fi zmien 30 gurnata, l-ghalqa inqalbet fuq Carmelo Cilia. Qal li qabel Novembru 2017, kien hemm anomalija ghax kien hemm zewg registrazzjonijijiet fuq l-istess ghalqa, HZB 5069 195 u HZB 5069 164, li huma l-istess ghalqa. Spjega li l-*parcel* 195 kien registrat fuq Fabian Borg fl-2003, waqt li *parcel* 164 kien registrat fuq Carmelo Cilia. Ix-xhud spjega li l-anomalija grat minhabba li dak iz-zmien, ir-registrazzjoni kienet issir fuq sistema *offline*. Kompla jghid li peress li bejn 2011 u 2017, hadd ma kien irregistra l-art, din kienet tnehhiet mis-sistema bhala mizura amministrattiva. Rigward ghalqa numru HZB 5069 191, qal li din ilha registrata mil-2003 fuq Fabian, u bidlet registrazzjoni fl-2008 fuq Maria Busuttil, u regghet bidlet registrazzjoni fl-2018 fuq Carmelo Cilia, wara kontestazzjoni tal-istess Cilia. Xehed ukoll li l-istess bicca art, kienet irregistrata ukoll taht parcel 111 mil-2003 sal-2011 fuq Carmelo Cilia, izda parcel 111 kien ikbar min parcel 191.

Keith Mallia kompla jixhed nhar is-27 ta Frar 2019, fejn xehed li l-intimat Carmelo Cilia kien ghamel kontestazzjoni fuq tliet ghelieqi bin-numri Haz-Zebbug 5069 192, 191 u 322, liema kontestazzjoni saret fit-30 ta'Novembru 2017. Spjega li sussegwentament, kienet intbaghtet ittra registrata lis-Sinjura Maria Busuttil datata 30 ta'Novembru 2017, u peress li ma kienx hemm risposta ghall-kontestazzjoni, l-art inqalbet fuq Carmelo Cilia nhar il-5 ta' Jannar 2018. Meta mistoqsi dwar jekk kienx mgharraf li hemm kontestazzjoni fic-Centru tal-Arbitragg dwar l-ghelieqi in kwistjoni, ix-xhud qal li kien jaf li hemm xi konstestazzjoni, imma ma kienx cert fuq liema ghalqa peress li hemm tlieta.

Ir-rikorrenti **Emanuela Mallia** xehdet permezz tal-procedura tal-affidavit, fejn spjegat li l-ghalqa maghrufa bhala Ta' Wied Qierda, kienet taz-ziju taghha Carmelo Attard, u wara mewtu, inqassmet bejn in-neputijiet. Ix-xhud spejgat li fis-sena 2003, l-art kienet irregistrata fis-sistema ta' LPIS fuq in-neputi taghha Fabian Borg, izda f'Gunju 2008, l-ahwa kienu ddecidew li Maria Assunta Busuttil tiehu hsieb ir-registrazzjoni tal-ghalqa, u kien ghalhekk li saret registrazzjoni fuqha. Kompliet tghid li fis-sena 2017, l-ahwa iddecidew li jaqsmu l-art, u kien ghalhekk li Emanuela Mallia irregistrat il-bicca taghha fuqha. Madanakollu fis-sena ta' wara, ix-xhud ma setghetx tirregistra l-ghalqa

fuqha ghax kienet qieghda fuq Carmelo Cilia, u ghalhekk kienet irregistrat kawza. Ix-xhud spjegat li l-bicca tal-ghalqa taghha, qatt ma nhadmet u dejjem b'haxix gholi. Kompliet tghid ukoll li Carmelo Cilia, ma jaghmilx uzu tajjeb mil-art u ghamel modifikazzjonijiet minghajr il-permess tas-sidien, fosthom, *fence* tal-hadid, bena kamra bla permess, bicca bil-konkos, hafna imbarazz u grada tal-hadid biex ma jidhol hadd.

Maria Assunta Busuttil, u cioè wahda mir-rikorrenti, ukoll xehdet permezz tal-procedura tal-affidavit, fejn spjegat li r-raba' in kwistjoni wirtuh minghand iz-ziju taghhom Carmelo Attard, u ghaddew sabiex jaqsmu ir-raba' kollu li kienu wirtu. Xehdet li meta kienu fuq il-post ikejlu l-istess raba', kienu iltaqghu ma' Carmelo Cilia, li kien infurmahom li hu ma kienx il-propjetarju tal-art, però kien ihallas mizata lil Francesco Saverio Borg, u precedentement lil Wigi Borg. Kompliet tispjega li kienet infurmat lill-istess Cilia, li peress li hi u hutha kienu s-sidien, il-hlas tal-mizata ghandu jsir lilha biex jinqasmu bejn l-ahwa. Ix-xhud spjegat li Carmelo Cilia qatt ma kien hadem dik il-bicca raba', u li ghamel modifikazzjonijiet minghajr il-permess tas-sidien, fosthom, *fence* tal-hadid, bena kamra bla permess, bicca bil-konkos, hafna mbaraz u grada tal-hadid biex ma jidhol hadd. Temmet tghid ukoll li huma bhala ahwa, qatt ma qablu li Carmelo Cilia jiehu hsieb l-ghalqa, b'hekk intavolaw il-kawza.

Francesco Saverio Borg xehed li l-ghalqa in kwistjoni, kienet taz-ziju tieghu Carmelo Attard, u kienu wirtuh in-neputijiet. Spjega li l-ghalqa kienet dejjem registrata fuq membri tal-familja tieghu, u li kien jaf lil Carmelo Cilia ghax kien ikun l-ghalqa ma' zijuh Carmelo Attard. Kompla jghid li meta ddecidew li jaqsmu r-raba, l-intimat Carmelo Cilia kien infurmahom, li hu kien ihallas mizata, filwaqt li spejga li seta' jinnota li l-intimat Carmelo Cilia, ma kienx qed jaghmel uzu tajjeb minn dik il-bicca raba', u li ghamel modifikazzjonijiet minghajr il-permess tas-sidien fosthom, *fence* tal-hadid, bena kamra bla permess, bicca bil-konkos, hafna mbaraz u grada tal-hadid biex ma jidhol hadd. Kompla jghid li ir-raba' tant ilu ma jinhadem, li l-haxix tant hu gholi, li d-divizjoni ma tidhirx.

Rapport tal-Membri Teknici

Fir-rapport taghhom, il-membri teknici waslu ghas-segwenti osservazzjonijiet:

Peress li l-intimat ma kienx prezenti, u l-ewwel parti ta' dar-raba kienet kollha mdawwra bil-'chain-link fencing', il-periti ma setghux jidhlu fir-raba

...

L-ewwel ghalqa ('A-1'), li tinsab direttament fuq il-wied (rit. Nru 3 u 4), kienet mahduma parti ful u parti ghada battala. Mal-hitan kien hemm diversi sigar u dwieli, fosthom tlett ghajnbaqar, lewz, zebbuga, hawh/nuciprisk, rummiena u tiena. It-tieni ghalqa ('A-2') fuq ir-rih tal-ghalqa l-ohra kienet ukoll mahduma parti tewm u parti ghadha battala. Kien hemm xi bajtar tax-xewk, naspla, zewg ghajnbaqar, zebbug u dwieli. Gie nnutat li kien hemm 'windbreaker' tal-qasab ghall-kenn tas-sigar (rit. Nru 5 u 6)

[Tielet ghalqa] Kien jidher li kienet mhawla sigar tal-ghajnbaqar, lewz u tina. Gie nnutat li anke hawn, hemm zewg 'wind breakers' ghall-ilqugh tas-sigar. Jidher li hemm ukoll kamra zghira b'terrazzin maghha, pero ma stajniex naghtu opinjoni ta' l-istat ta' din l-istruttura u lanqas jekk hiex antika.

Ir-rikorrenti indikaw area ohra ta' bicctejn raba (B-1 u B-2) minghajr konfini proprji li jiddelinjaw ir-raba (rit neu 7 u 8), kif indikata fid-dokument 'Er-1' hawn anness.

Il-prezenza ta' haxix selvagg tax-xewk u buzbiez, kif jidher fir-ritratti t'hawn taht, jikkonferma li din il-parti tar-raba ilha hafna ma tinhadem, probabbilment minhabba li r-raba hu baxx [bi ftit hamrija]

Konkluzjoni

Minn dan l-access nikkonkludu li, fejn jista' jinhadem, ir-raba huwa fi stat tajjeb hafna u huwa mahdum skont il-mistier. Il-prezenza ta' diversi sigar tal-frott u dwieli tindika li r-raba qed jinhadem intensifikament ghall-uzu personali u ghall-ahjar introjtu possibbli."

Illi l-Bord jinnota li saret ukoll l-eskussjoni tal-Periti mir-rikorrenti.

Ikkunsidra;

Dan il-Bord sejjer jezamina l-allegazzjoni li l-intimat ma ghandux titolu validu ta' qbiela fuq il-proprjetà.

Il-Bord jinnota illi fil-kawza fl-ismijiet **Cutajar et noe vs Galea**, deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri nhar it-18 ta' Mejju, 1995 (Kollez. Vol: LXOX.ii.1117) inghad *"Illi biex jigi ippruvat kif imiss titolu ta' qbiela huwa mehtieg li jintwera ghas-sudisfazzjon tal-Qorti li kien hemm ftehim bejn sid l-art u min jghidu li huwa gabillot. Il-pussess tar-raba' huwa biss wiehed mill-elementi kostitutivi tat-titolu tal-qbiela, izda l-pussess wahdu ma jsarrafx dak it-titolu ... llli l-fatt li bniedem kien jahdem ir-raba' ma jaghtihx jedd awtomatiku ta' titolu ta' qbiela u lanqas ma juri b'daqshekk biss li dak il-jedd jinsab maghruf mis-sid. Hija r-rieda tal-ligi wkoll li kiri ta' raba' ghal zmien ta' aktar minn erba' snin ghandu jsir b'kitba taht piena ta' nullita (Art 1233(1)(e) tal-Kap 16). Dan jinghad ghalkemm gie ukoll ritenut li l-kuntratt tal-qbiela ma jehtiegx xi formalita' rigida ghall-holqien tieghu u ghandu "elementi semplicissimi".*

L-istess inghad fil-kawza fl-ismijiet **Francis Farrugia vs Roberta Farrugia et**, Rik Numru 613/99, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Mejju 2004:

> *"Illi l-pussess tar-raba' huwa biss wieħed mill-elementi kostitutivi tat-titolu tal-qbiela, iżda l-pussess waħdu ma jsarrafx dak it-titolu. Għalhekk, il-Qorti ma tistax tilqa' s-sottomissjoni tal-abbli difensur tal-attur fis-sens li l-pussess li kellu l-attur kien wieħed li jmur lil hinn minn sempliċi tolleranza, għaliex dan jgħin ftit li xejn fl-aċċertament tat-titolu vantat mill-klijent tiegħu;*
>
> *Illi l-fatt li bniedem kien jaħdem ir-raba' ma jagħtihx jedd awtomatiku ta' titolu ta' qbiela u lanqas ma juri b'daqshekk biss li dak il-jedd jinsab magħruf mis-sid. Hija r-rieda tal-liġi wkoll li kiri ta' raba' għal żmien ta' aktar minn erba' snin għandu jsir b'kitba taħt piena ta' nullita'. Dan jingħad għalkemm*

ġie ukoll ritenut li l-kuntratt tal-qbiela ma jeħtieġx xi formalita' riġida għall-ħolqien tiegħu u għandu "elementi sempliċissimi". Għaliex, kif ingħad, il-liġi tagħraf titoli oħrajn minbarra l-qbiela li bihom wieħed iżomm f'idejh u/jew jaħdem raba' li mhux tiegħu.

Fis-sentenza fl-ismijiet, **Joseph Cutajar et noe vs Carmelo Galea,** deciza fit-18 ta Mejju 1995, Appell Inferjuri, Vol LXXIX pii. III pg 1117, kompliet tispecifika li: *"...sabiex il-kuntratt ta' qbiela jsehh mhux necessarju xi skrittura formali, jew xi kuntratt. Dan il-kuntratt ta' qbiela jista' jsir bil-fomm u ghandu elementi semplicissimi u cjoe 1) it-tgawdija ta' raba' u 2) hlas ghal din it-tgawdija li tista ssir permezz ta' flus kif ukoll prodott tar-raba', anke bhejjem".* Il-Bord izid li dawn iz-zewg elementi mhumiex alternattivi ghal xulxin, u sabiex jirrizulta titolu ta' qbiela, iridu jissussistu z-zewg elementi, kif anke gie kkonfermat f'diversi sentenzi, inkluz mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-30 ta' Gunju 2016.

In oltre, il-qbiela ma tistax tkun minghajr konsiderazzjoni, u jrid jintwera l-hlas ta' korrispettiv lis-sid, u dan kif anke gie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet, **Pio Vassallo vs Carmelo Said**, deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri nhar l-24 ta' Gunju 1968.

Il-Bord, in parentesi, iqis li meta wiehed jara l-kumplament tar-rikors promotur, fejn qed jintalab ripreza tal-pussess tal-art minhabba bdil ta' uzu fl-ghalqa u zvilup u tibdil strutturali bla kunsens tas-sidien, jaghti lok li din il-kawza giet ukoll fl-istess nifs, imsejjsa fuq l-Art 4 (2)(f) u 4 (2)(d) tal-Kap 199, li minnhom innifishom jipprezumu li tezisti kirja agrikola. Dan jirrizulta wkoll minn qari ta' nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti li fiha jaghmlu referenza. Dan huwa ghalhekk kontradittorju, billi f'nifs qed jinghad li m'hemmx kirja, u f'nifs iehor qed tintalab ripreza minhabba ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera. Minghajr ma dan il-Bord joqghod jidhol f'ezami dwar jekk hux kompetenti ommeno, li jisma' kawzi fejn hemm nuqqas ta' qbil dwar jekk hemmx kirja ommeno vigenti bejn il-partijiet, u minghajr ma jidhol f'ezami dwar il-kontradizzjonijiet ezistenti fit-talbiet, dan il-Bord iqis li xorta wahda l-argument tar-rikorrenti li l-intimat m'ghandux titolu, ma jistax jigi milqugh.

Minn ezami processwali tal-atti in kwistjoni, il-Bord huwa sodisfatt mix-xhieda tal-intimat, rigwardanti l-ftehim bejnu u l-antenati tar-rikorrenti tal-art, u li dejjem gharfuh bhala gabillott. In oltre, l-istess intimat ghadda sabiex biex ipprezenta l-ircevuti tal-hlas tal-qbiela, ezebiti bhala Dok CC1 minn fol 25 sa fol 41, u Dok CC2 minn fol 42 sa fol 55. Dan il-Bord iqies li mill-atti pprezentati mill-intimati, u mix-xhieda moghtija mill-istess intimat, flimkien mal-fatt li l-istess intimat ikkonferma li huwa jhallas l-qbiela lir-rikorrenti, u ddepozita tali qbiela fil-konfront tar-rikorrenti gewwa r-Registru tal-Qorti, irrizulta ghalhekk, sufficjentement ghal fini ta' din il-kawza, li l-intimat ghandu titolu validu.

Għalhekk il-Bord qieghed jichad l-ewwel talba tar-rikorrenti.

<u>Nuqqas ta' Uzu u Uzu Divers</u>

Dwar it-tieni u tielet talba maghmula mir-rikorrenti ghal ripreza, jirrizulta li dawn saru a tenur tal-Artikolu 4(2) (f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u tal-Artikolu 4(2)(d) tal-Kap 199 li jaqraw:

> *"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-ghalqa thalliet ma tinhadimx ghal mill-anqas 12-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'."*

Illi r-rikorrenti allegaw illi fiz-zmien:

i. *Li l-intimat kien fil-pussess ta' dawn l-ghelieqi, hu ghamel zmien ma jahdimx l-istess raba, u r-raba jinsabu mimlija skart u*
ii. *Li l-intimat wettaq zvillup u tibdil struturali bla kunsens tar-rikorrenti u wisq anqas bil-permessi necessarji u dan a dannu tar-rikorrenti peress li ma*

halliex access u pussess lir-rikorrenti sabiex dawn ikunu jistghu jghaddu minn fuq l-ghelieqi taghhom stess skond id-drittijiet taghhom;

Dwar l-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, 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 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 middisposizzjoni 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 salkunsinna." (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 ghallpreservazzjoni 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 ilgabbillott jew detentur tal-kirja jaghmel modifikazzjonijiet fil- haga lokata lilu minghajr il-kunsens tas-sid. Kunsens li mhux rikjest ad validitatem milligi 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 flistat 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 lfond 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 ghallkoltivazzjoni 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.

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 ghall-produzzjoni tal-prodott";

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

Issa b'referenza ghall-allegazzjoni li l-ghalqa jew partijiet minnha mhux tinhadem, waqt din il-kawza, gew prodotti varji provi, li lkoll jikkonfermaw li dan ir-raba' kien jinhadem mill-intimat, ghajr ghal parti li minnha fejn il-Periti teknici kkostataw prezenza ta' haxix selvagg tax-xewk u buzbiez, filwaqt li komplew li "*din il-parti tar-raba' ilha hafna ma tinhadem probabbilment minhabba li r-raba' hu baxx [bi ftit hamrija*]". Il-Bord jinnota ulterjorament il-konkluzjoni ta' l-istess rapport, fejn gie ddikjarat illi "*Minn dan l-access nikkonkludu li, fejn jista' jinhadem, ir-raba huwa fi stat tajjeb hafna u huwa mahdum skont il-mistier. Il-prezenza ta' diversi sigar tal-frott u dwieli tindika li r-raba qed jinhadem intensifikament ghall-uzu personali u ghall-ahjar introjtu possibbli."*

B'referenza ghall-allegazzjoni tar-rikorrenti li ghal xi zmien, l-intimat naqas milli jahdem ir-raba' kif obbligat li jaghmel, il-Bord jirrileva li ebda prova f'dan ir-rigward ma saret mill-istess rikorrenti, ghajr ghal dikjarazzjoni minnhom maghmula permezz tal-affidavit. Il-Bord sejjer ghalhekk, jistrieh fuq ir-rapport tal-membri teknici tieghu.

B'referenza ghall-allegazzjoni li l-intimat ghamel alterazzjonijiet strutturali minghajr awtorizzazzjoni tas-sid, il-Bord jinnota li r-rikorrenti lkoll xehdu li l-intimat mhux jaghmel uzu tajjeb tal-art, tant li ghamel *fences* tal-hadid, bena kamra minghajr permess, ghamel grada biex ma jidhol hadd, halla hafna imbarazz u ghamel bicca tal-konkos, ilkoll minghajr il-permess tas-sidien u ta' l-awtoritajiet koncernati.

Fl-ewwel lok, il-Bord jinnota li in kwantu ghall-allegazzjoni li xogholijiet saru minghajr permess tal-awtoritajiet koncernati, tali allegazzjoni ma gietx ippruvata, tant li l-istess rikorrenti naqsu milli jingungu lill-Awtorità kompetenti sabiex tixhed dwar permessi u applikazzjonijiet ommeno. Ulterjorament jinghad, li l-allegazzjoni taghhom baqghet mhux pruvata, tant li

lanqas gew prezentati ritratti inkluz *aereal photos,* biex jigi stabbilit f'liema sena saret il-kamra, u cioè jekk din effettivament saritx meta Wigi Borg kien ghadu haj, jew fiz-zmien meta huma kienu sidien.

Minkejja dan, il-Bord jirrileva li l-Kap. 199 ma jsemmix illi l-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera. Dan ifisser li gialadarba 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).

Filwaqt li ebda prova ma ngiebet mir-rikorrenti dwar imbarazz, konkos u l-kamra, il-Bord jinnota li minn dak li rrizulta mix-xhieda prodotta mill-intimat, il-*fence* u l-bieb saru minhabba li beda jara l-moghoz u n-nghag jigru gol-ghalqa, u jiklulu kollox, u kien ghalhekk li ghamel *fence* pulit u trasparenti, bid-dwieli mieghu.

Il-Bord jaghmel referenza ghall-principju ta' *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat,* principju ben stabbilit fil-gurisprudenza taghna. Fil-kamp civili, element necessarju dwar il-provi huwa, li min jallega jrid jipprova. Il-Bord irid jasal fuq il-bazi tal-provi prodotti quddiemu, u jkun moralment sodisfatt li r-rikorrenti ssodisfa l-oneru tal-prova tieghu.

Ghaldaqstant u fuq nuqqas ta' provi sodisfacenti, il-Bord ser ikun qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti, fejn l-istess allegaw li l-intimat ma kienx qieghed jaghmel uzu mir-raba' ghal xi zmien, u li ghamel xogholijiet minghajr il-permess tar-rikorrenti.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq esposti, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi din il-kawza, billi jilqa' l-eccezzjonijiet 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