PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 1 ta' Frar, 2017

Rikors Guramentat Nru: 578/2009 AF

Camcas Limited (C-11934)

vs

Michael Farrugia

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Camcas Limited li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Il-kumpannija attrici hija proprjetarja tar-raba' mikrija lill-intimat maghrufa bhala Ta' Gelin u Ta' Berwieq fil-limiti tal-lmqabba u dan kif ser jigi spjegat aktar dettaljatament waqt is-smigh ta l-kawza.

Il-kumpannija attrici ottjeniet permessi mill-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex jizviluppaw l-istess fi djar residenzjali, liema permessi jgibu n-numri PA0749103, PA0754/03, PA0758/03, PA0750/03, PA0756/03, PA0760103, PA0751/03, PA0759/03, PA0755/03, PA0757/03, PA0752/03 u

PA0753/03 u ghalhekk ukoll bdew proceduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ghar-ripreza tal-istess art (rikors numru 3/2006GG).

L-intimat ipprezenta applikazzjoni lill-MEPA sabiex jinghata permess jizviluppa l-art (applikazzjoni numru 06593/04) proprjetà tar-rikorrenti lilu mikrija u dan billi ppropona li jeregi fuq l-art proprjetà tar-rikorrenti xogholijiet strutturali u /jew permanenti u dan kif jirrizulta mill-applikazzjoni in kwistjoni.

Bix-xogholijiet proposti l-intimat qieghed jittanta jbiddel id-destinazzjoni tal-art billi il-kirja saret lilu biex jahdem l-art bhala raba' baghli u mhux ghat-trobbija tal-bhejjem.

Ix-xogholijiet proposti huma tali li jippregudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti u dan kif ser jigi spjegat aktar dettaljatament tul is-smigh tal-kawza.

Fi kwalsiasi kaz ix-xogholijiet proposti ser iwasslu ghall-intensifikazzjoni tal-uzu li qieghed isir mil-art lokat u/jew ghat-tibdil tad-destinazzjoni taghha.

L-atturi bhala sidien opponew ix-xogholijiet u dan konsistentement ukoll ma dak li kienu ghamlu il-predecessuri fit-titolu taghhom li kienu wissew lill-intimat sabiex ma jaghmilx xogholijiet fuq l-art in kwistjoni.

Minkejja l-opposizzjoni tas-sidien l-intimat jidher li kien ser ikompli bix-xogholijiet strutturali premessi u li ghalhekk s-sidien ghandhom interess li jinibixxu permanentement lill-intimat milli jaghmel xogholijiet ta' kostruzzjoni jew alterazzjonijiet strutturali u kull xoghol iehor ta' natura strutturali u/jew permanenti fil-proprjetà taghhom.

L-esponenti talbu u ottjenew il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tar-rikorrent li permezz tieghu l-istess intimat gie inibit milli jaghmel xogholijiet ta' kostruzzjoni jew alterazzjonijiet strutturali fuq l-art mertu tal-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li x-xogholijiet proposti mill-intimat fl-applikazzjoni tieghu lill-MEPA u li ggib in-numru 06593/04 jikkonsistu f' xogholijiet strutturali u/jew permanenti li ser iwasslu ghall-intensifikazzjoni tal-uzu li qieghed isir mil-art lokat u/jew ghat-tibdil tad-destinazzjoni taghha u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza.

2. Tiddikjara li x-xogholijiet proposti mill-intimat fl-applikazzjoni tieghu lill-MEPA u li ggib in-numru 06593/04 jistghu jippregudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti kif premess brevement f’dan ir-rikors.

3. Tinibixxi lill-intimati milli jaghmlu ix-xogholijiet proposti minnu fl-applikazzjoni tieghu lill-MEPA u li ggib in-numru 05593104 u milli jaghmel xogholijiet ohra ta' kostruzzjoni u/jew alterazzjonijiet strutturali fuq l-art tar-rikorrenti minghajr il-kunsens taghhom.

4. Bl-ispejjez kontra l-intimat li hu minn issa ngunt in subizzjoni u b' riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti naxxenti mill-fatti premessi fil-qosor f'dan ir-rikors.

L-intimat huwa minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Michael Farrugia li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament jidher illi ghall-istanza prezenti hu applikabbli l-provvedimenti tal-Artikolu 734(1)(d)(i) u (ii) tal-Kodici tal-Organizzazzjoru u Procedura Civili, peress illi din l-Onorabbli Qorti kif preseduta iddecidiet il-mandat ta' inibizzjoni numru 771/09 fl-ismijiet 'Camcas Limited v Michael Farrugia' kwindi bejn l-istess partijiet u dwar l-istess mertu, liema mandat ta' inibizzjoni ta lok ghall-kawza prezenti u fid-decizjoni taghha jirrizulta illi dahlet a fondo fil-vertenza bejn il-partijiet tant li tat decizjoni dettaljatissima.

Mal-atti ta' din il-kawza ghandhom jigu annessi l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni fuq riferit mnejn tirrizulta d-decizjoni dettaljata fuq indikata.

Minghajr pregadizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, jidher illi din il-kawza hija intempestiva billi, kuntrarju ghal dak li tallega s-socjetà rikorrenti fl-att promotorju, l-esponent ma ghamel ebda att li minnu "jidher li ser ikompli bix-xoghlijiet strutturali' kif allegati mis-socjetà rikorrenti u dan il-fatt kien maghruf mir-rikorrenti sa minn qabel ma pprezentat il-mandat ta' inibizzjoni surreferit.

Kemm l-azzjoni odjerna kif ukoll il-precitat mandat ta' inibizzjoni numru 771/09 saru inutilment da parti tas-socjetà rikorrenti, billi din kienet perfettament konsapevoli illi l-eccipjent ma kienx bi hsiebu jaghmel ebda xoghlijiet strutturali fil-propjetà lilu mikrija mir-rikorrenti wara li dawn urew l-oggezzjoni taghhom u, fil-mori tal-mandat ta' inibizzjom l-esponent informa b'dan b'mod formali lir-rikorrenti, kemm fir-risposta ghal dak il-mandat kif ukoll waqt is-smigh mill-Qorti tal-imsemmi mandat ta' inibizzjoni.

Ghalhekk, fi kwalunkwe kaz, l-eccipjent m'ghandux ibati spejjez tal-kawza.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, il-lamentazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma kompletament u manifestament infondati fil-fatt u anke fil-ligi u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjez kolha kontra r-rikorrenti.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta' Ġunju 2010 din il-Qorti diversament presjeduta ħatret lill-perit Robert Musumeci bħala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-partijiet.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, is-soċjetà attriċi qiegħda titlob lil din il-Qorti ssib illi x-xogħlijiet li ppropona li jsiru l-konvenut fuq art proprjeta tas-soċjetà attriċi iżda mikrija lill-konvenut jammontaw għall-intensifikazzjoni tal-użu li qiegħed isir mill-art mikrija u/jew tibdil tad-destinazzjoni tal-istess art. Hija qiegħda titlob wkoll dikjarazzjoni li dawn ix-xogħlijiet ser jippreġudikaw id-drittijiet tagħha qua sid l-art kif ukoll sabiex il-konvenut jiġi inibit milli jagħmel ix-xogħlijiet proposti minnu fl-applikazzjoni tiegħu mal-Awtorità tal-Ippjanar ġja l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Jirriżulta li l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut huma eżawriti in vista tan-nota ta' astensjoni a fol. 16 tal-proċess kif ukoll in vista tal-fatt illi fl-udjenza tal-24 ta' Frar 2015 din il-Qorti laqgħet it-talba tal-konvenut sabiex jiġu allegati l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 771/2009.

Mill-provi prodotti jirriżulta illi s-soċjeta attriċi hija s-sid ta' porzjon art magħrufa bħala Ta' Gebellin u Ta' Berwieq fil-limiti tal-Imqabba. Parti minn din l-art hija mikrija lill-konvenut. Ma tressqet ebda prova dwar in-natura ta' din il-kirja ħlief li fil-kuntratt tal-11 ta' Marzu 2005 fl-atti tan-nutar Carmelo Mangion li permezz tiegħu s-soċjetà attriċi akkwistat l-art mertu tal-kawża ġie ddikjarat hekk:

> "*Il-kumpratur nomine jiddikjara illi jaf illi l-art in vendita hija mqabbla lil Mikiel Farrugia li joqgħod Parish Street, Mqabba, bħala l-uniku bidwi, u liema art hija mqabbla lilu bħala raba' bagħli. Inoltre, il-vendituri jiddikjaraw u jiggarantixxu li huma qatt ma taw il-permess tagħhom sabiex l-imsemmi gabillott u/jew lill-okkupanti tar-raba, biex isir xi żvilupp jew kostruzzjoni fuq l-istess raba, jew li l-istess raba jiġi konvertit f'raba saqwi, jew permess ta' farms għat-trobbija tal-annimali, jew tħaffir u bini ta' spieri jew vaski tal-ilma.*"

Il-konvenut applika u kiseb permess mingħand l-awtoritajiet tal-ippjanar għall-'*alterations and extension to existing cow shed, proposed construction of concrete roof over existing cow shed, and proposed manure clamp to comply with LN 343/2001 and LN 139/2002*'. Din l-applikazzjoni ġġib in-numru PA 6593/2004 u ġiet approvata mill-Awtorità ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar, illum l-Awtorità tal-Ippjanar, fit-23 ta' Settembru 2008. Ma jirriżultax illi l-attur beda jeżegwixxi dawn ix-xogħlijiet u fil-fatt fuq talba tas-soċjetà attriċi din il-Qorti diversment presjeduta ordnat il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-konvenut permezz ta' digriet tal-4 ta' Ġunju 2009.

Jidher illi l-art in kwistjoni qiegħda tiġi użata mill-konvenut għat-trobbija tal-annimali. Is-soċjetà attriċi fir-rikors promotur tagħha tgħid illi x-xogħlijiet li huma proposti li jsiru skont il-permess għall-iżvilupp in kwistjoni jbiddlu d-destinazzjoni tal-art billi l-kirja saret sabiex il-konvenut jaħdem l-art bħala raba' bagħli u mhux għat-trobbija tal-annimali. Il-Qorti tirrileva li ma tressqet ebda prova dwar l-użu għal xiex kienet inkriet din l-art, lanqas imqar ma tressaq sabiex jixhed il-konvenut jew l-awturi fit-titolu tas-soċjetà attriċi, u minkejja li xehed fil-qosor Anton Camilleri, rappreżentant tas-soċjeta attriċi, ma saret ebda riferenza għall-użu permess tal-art in kwistjoni. B'żieda ma dan, is-soċjetà attriċi stess fin-nota ta' sottomissjonjiet tagħha hija tgħid proprju hekk:

> "*Issa f'dan il-kaz it-tibdil huwa estensiv, strutturali u ser jwassal ghall-intensifikazzjoni tal-uzu tal-oggett* ***ghalkemm mhux bdil fid-destinazzjoni billi l-fond huwa gja uzat bhala razzett****. Issa biex il-bdil jkun permissibili jrid ikun il-kaz li dak il-bdil jkun mehtieg biex l-oggett jkun gawdut ghall-iskop ghall liema jkun mikri. Issa jrid evidenti li l-fond jista jitkompla jitgawda mill-konvenut minghajr il-htiega ta' dan il-bdil propost, u di fatti il-fond jidher li skond il-konvenut stess ilu jintuza bhala razzett ghal diversi snin.* ***Ghalhekk it tibdil ma huwa b' l-ebda mod mehtieg biex il-fond jista jintuza ghall-iskop ghall-liema kien gie mikri****.*" (Enfasi miżjud).

Għaldaqstant, il-Qorti ċertament ma jirriżultalhiex illi l-konvenut biddel id-destinazzjoni tal-art in kwantu li ma ġiex pruvat għas-sodisfazzjon tal-Qorti li l-art in kwistjoni ma kinitx oriġinarjament mikrija għat-trobbija tal-annimali u ċioè l-użu li kien qiegħed isir minnha meta s-soċjetà attriċi ressqet il-pretensjonijiet tagħha permezz tal-proċeduri odjerni.

Il-perit tekniku fir-relazzjoni tiegħu jikkonkludi hekk:

> "*L-esponenti jissottometti li x-xogħolijiet koperti bil-permess PA6593/04 jammontaw għal aktar żvilupp fuq is-sit mertu tal-kawża kemm fuq il-livell ta' l-art kif ukoll fil-livell ta' taħt l-art. B'hekk, tali żvilupp, kieku wieħed kellu jesegwieh kif propost, se jwassal għall-intensifikazzjoni ta' l-użu preżenti. Huwa minnu wkoll illi kieku l-istrutturi approvati kellhom jinbnew, dawn jitqiesu bħala strutturi ta' natura permanenti. Għaldaqstant però, l-esponent jirrileva li l-iżvilupp munit bil-permess mhux se jbiddel id-destinazzjoni ta' l-art, almenu che l-istruttura proposta tibqa tintuża skont l-użu approvat, u ċioè manure clamp, u dan qed jingħad stante l-fatt li s-sit de quo diġà jintuża bħala farm.*"

Il-Qorti ssib illi ma tressqet ebda raġuni għalfejn għandha tiskarta l-konklużjonijiet tal-perit tekniku u għaldaqstant hija ser tagħmel tagħha dawn il-konklużjonijiet.

Fil-mertu, il-konvenut eċċepixxa li l-azzjoni odjerna saret intempestivament mis-soċjeta attriċi in kwantu li ma kien sar ebda xogħol fuq l-art kif awtorizzat bil-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar kif ukoll illi t-talbiet tas-soċjeta attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Il-Qorti tirrileva li huwa minnu li effettivament ma sar ebda xogħol mill-konvenut fuq l-art mertu tal-kawża, iżda in kwantu li jirriżulta li l-konvenut applika mal-awtoritajiet konċernati u anke otjena permess mingħand l-istess awtoritajiet sabiex jibda dawn ix-xogħlijiet mingħajr il-permess tas-sidien tal-art, il-Qorti ma ssibx illi l-proċeduri tal-lum u/jew il-mandat ta' inibizzjoni saru intempestivament. Is-soċjetà attriċi rinfaċċjata bil-fatt illi l-attur seta' jibda dawn ix-xogħlijiet għaliex kellu l-permessi meħtieġa mingħand l-awtoritajiet, ma kienitx mistennija li tistenna sakemm tara lill-

konvenut fiżikament jibda bl-iżvilupp qabel tressaq il-pretensjonijiet tagħha quddiem din il-Qorti. Dan minkejja l-fatt illi ma jirriżultax illi l-attur qatt bagħat *commencement notice* lill-Awtorità tal-Ippjanar. Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Jonqos issa li jiġi kkunsidrat jekk l-iżvilupp propost mill-konvenut, li kif jikkonferma l-perit tekniku jammonta għall-intensifikazzjoni tal-użu tal-art, jammontax ukoll għall-alterazzjonijiet li jippreġudikaw id-drittijiet tas-soċjetà attriċi bħala sid l-art.

Artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li kerrej għandu:

> *"(a) jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, u għall-użu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkostanzi."*

Filwaqt li artikolu 1564(1) jipprovdi hekk:

> *"Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'għandux jedd jitlob il-ħlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti magħmula mingħajr dak il-kunsens."*

Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet A.M.J. Investments vs Maurice Bonnici et tat-28 ta' Novembru 2007:

> *"Kif saput, il-principju li kerrej ma jistax jaghmel alterazzjonijiet fil-fond mikri minghajr il-kunsens tas-sid mhux wiehed assolut. Hu, anzi, rikonoxxut lilu, ghall-ahjar godiment tal-fond, id-dritt tal-jus variandi ordinarja purke ma jarrekax trasformazzjoni radikali u irriversibbli. Fuq dan il-punt il-gurisprudenza taghna hi wahda pjuttost konkordi tant li tirrikonoxxi illi l-kerrej, "avendo il diritto di godere, bisgna che abbia la facolta` di adattare la cosa alla sua convenienza ed ai suoi bisogni". Dan mehud rigward "alle particolari circostanze del caso ed anche all' epoca in cui le modificazioni hanno luogo' (***Kollez. Vol. XXV P I p 206***).*

*L-ezemplari huma bosta. Ara **Kollez. Vol. XXIX P II p 681** (rimozzjoni ta' bejt u tniffid ma' fond iehor mis-socjeta` Filarmonika ta' Bormla), "**Anthony Spiteri et -vs- Pantelis Mairangas et**", Appell, 5 ta' Ottubru, 2001 (tisqifa ta' bitha), **Kollez. Vol. XXXVII P I p 156** (ftuh ta' bieb biex jigi komunikat fond ma' iehor). "**Dr. Joseph Jaccarini et -vs- Gerald Digby**", Bord tal-Kera, 9 ta' Gunju 1983 (tibdiliet strutturali varji fil-kazin tal-M. L. P. gewwa l-Belt). Dak li jghaqqad flimkien din il-kazistika hu l-kriterju li certu tibdil, anke strutturali, hu permess purke mhux rilevanti bosta, ma jaffettwax l-integrita tal-fond mikri u tibqa' rispettata n-natura u d-destinazzjoni tieghu. S' intendi trattasi ta' apprezzament ta' fatt in rapport ghas-sitwazzjoni ezistenti fil-mument tal-kontrattazzjoni tal-kirja, kollox hu rimess ghal gudizzju tat-tibdiliet fil-kaz partikolari."*

Hekk ukoll il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Gorg Micallef et vs Carmelo Muscat tas-27 ta' Ġunju 2007 qalet hekk:

*"Dan premess, hu dejjem tajjeb li wiehed ma jitlefx di vista illi ghalkemm hu minnu li l-ligi komuni tippreciza li l-kerrej ma jistax, bla kunsens tas-sid, jaghmel tibdiliet [Artikolu 1564 (1), Kodici Civili], sew id-dottrina legali kif ukoll il-gurisprudenza ttempraw sew dan l-obbligu impost fuq il-kerrej billi ammettew li dan hu konsentit jaghmel modifikazzjonijiet f' certi limiti objettivi, basta li dawn "non alterano la sostanza della cosa" (**Kollez. Vol. XXVIII P III p 937**) u t-tibdil ma jiznaturax id-destinazzjoni tal-fond (**Kollez. Vol. XLVII P I p 264**). Proprju, in tema, intqal dan minn din il-Qorti, kif presjeduta, fis-sentenza taghha tas-7 ta' Lulju 2005 in re: "**Michael Angelo Zammit et nomine -vs- Felix Xiberras et**", (Appell mill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba', Ghawdex):-*

"Id-dixxiplina tal-modifikazzjonijiet li jistghu jikkonsistu kemm f'miljoramenti u zidiet, tirrigwarda dawk l-innovazzjonijiet, kwalitativi u kwantitattivi, inerenti ghall-fond u kompjuti fl-ambitu tal-konfini tal-fond lokat, b' mod li l-istruttura fondamentali tieghu u d-deskrizzjoni proprja

tal-fond jithallew integri. Minn dan jitnissel li l-kerrej ma jistax jaghmel kambjamenti strutturali profondi li jkollhom bhala konsgwenza t-trasformazzjoni tal-haga lokata, u allura t-telf ta' l-integrita tal-fond. Naturalment kull kaz jiddependi fuq il-fattispeci partikulari tieghu.'"

Il-Bord tal-Kera fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet Carmen Sammut vs John P. Debono tas-7 ta' Lulju 2004, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fit-18 ta' Mejju 2005 jagħmel riferenza għas-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet Vassallo vs Muscat tal-25 ta' Marzu 1994 fejn ingħad illi l-ġurisprudenza anke aktar riċenti taċċetta bħala nnovvazzjonijiet u modifikazzjonijiet li l-inkwilin hu permess jeżegwixxi fil-fond lokat anke xogħlijiet strutturali li jiġu kwalifikati bħala straordinarji.

Rilevanti għall-każ tal-lum hija s-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet Michael Angelo Zammit et noe vs Felix Xiberras et, tas-7 ta' Lulju 2005 fejn ingħad hekk:

"Similment fil-kaz taht konsiderazzjoni l-intimati appellanti biddlu l-istruttura taz-zingu b' wahda tal-gebel anke jekk aktar imdaqqsa minn ta' qabilha. Fil-fehma ta' din il-Qorti, imbaghad, mhix id-dimensjoni tal-miljorament li l-aktar hu nfluwenti imma jekk tali miljorament kienx ta' siwi ghall-uzu agrikolu jew tat-trobbija ta' l-annimali, purke s' intendi ma tkunx wahda li titrasforma b' mod radikali u rreversibbli l-integrita` u n-natura tal-fond. Qaghda din li, tenut qies tas-sitwazzjoni tal-fond mikri, ma jidherx li hu hekk il-kaz hawnhekk.

*Tenut rigward tal-konsiderazzjonijiet kollha fuq maghmula, iz-zmien li fih saret, il-mestjier tal-kerrej, ix-xorta tal-kostruzzjoni ghall-immodernizzar tal-cowshed, il-karattru tal-fond, din il-Qorti hi tal-fehma illi tali kostruzzjoni, ta' utilita` ghall-kerrej, ma kienetx ggib xi sitwazzjoni potenzjalment dannuza la ghall-fond u lanqas ghall-interessi tas-sid. Biex wiehed jissellef mill-kliem tas-sentenza fl-ismijiet "**Anthony Spiteri et -vs- Pantelis Mairangas et**", Appell, 5 ta' Ottubru 2001, "zgur li mhux minnu li l-istruttura (tisqifa ta' bitha u bini ta' kamra fuqha)*

li minnha qed jilmentaw (l-atturi) kienet b' xi mod biddlet in-natura tal-fond. Kienet fiha nfisha kostruzzjoni ancillari ghad-destinazzjoni tieghu … Certament ta' utilita` ghall-hanut. Ma jistax ikun hemm dubbji illi fihom infushom ix-xoghlijiet mhux biss ma biddlux id-destinazzjoni tal-fond lokat bhala hanut imma kellhom jitqiesu bhala miljoramenti tieghu."

*Similment gie deciz fil-kawza fl-ismijiet "**Il-Kontessa Maria Teresa Deguara Caruana Gatto -vs- Pinu Buhagiar**", Appell, 27 ta' Jannar 1997, sew familjari ghall-gudikant sedenti li fiha fiz-zmien li kien jezercita l-professjoni ta' avukat kien difensur tal-gabillott-kerrej li bena kamra mill-gdid fl-ghalqa lilu mqabbla*."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża odjerna, din il-Qorti jirriżultalha li minkejja li huwa veru li dawn l-alterazzjonijiet proposti mill-konvenut huma ta' natura permanenti, in kwantu li jammontaw għal tibdiliet strutturali fir-razzett eżistenti, kif ukoll sabiex issir demmiela fuq l-art, ma tressqet ebda prova mis-soċjeta rikorrenti li dawn l-alterazzjonijiet ser ikunu rriversabbli jew radikali, jew li se joħolqu xi preġudizzju lill-istess soċjeta rikorrenti.

In effett m'huwiex ikkontestat bejn il-partijiet illi fuq l-art diġa hemm razzett li jintuża għat-trobbija tal-annimali. Kif diġa ngħad, ma tressqet ebda prova li l-konvenut biddel id-destinazzjoni tal-fond lokat kif donnha anke taċċetta s-soċjeta attriċi mill-kliem tan-nota ta' sottomissjonjiet tagħha.

Il-fatt illi se jżid demmiela fuq l-art mikrija lilu u jagħmel tibdiliet fil-*cowshed*, liema *cowshed* fuq kollox hija diġa eżistenti, u li dawn ix-xogħlijiet proposti jammontaw għall-intensifikazzjoni tal-użu tal-art, ma jfissirx awtomatikament illi ser jinħoloq xi preġudizzju lis-sid, u dan anke jekk l-istruttura tista' tiġi kkunsidrata ta' natura permanenti. Kien jispetta lis-soċjeta attriċi li ġġib evidenza konkreta tal-preġudizzju li hija tgħid illi ser issofri jekk il-konvenut jagħmel dawn ix-xogħlijiet u mhux tistrih fuq il-fatt illi dawn huma ta' natura permanenti. Il-fatt illi huma permanenti ma jfissirx illi huma rriversabbli.

Jidher li l-preġudizzju li s-soċjetà attriċi qiegħda tilmenta minnu huwa l-fatt illi hija beħsibha tiżviluppa l-art in kwistjoni. Iżda dan il-fatt waħdu xejn ma jiswa in kwantu li l-art għadha mikrija lill-konvenut u l-proċeduri odjerni ma ġewx istitwiti sabiex tiġi terminata din il-kirja. Il-konvenut għandu dritt jagħmel alterazzjonijiet li ma jbiddlux in-natura tal-fond u ma jippreġudikawx lis-sid, sakemm l-art għadha mikrija lilu. Il-fatt waħdu li s-sid beda proċeduri sabiex jittermina l-kirja għall-raġunijiet li huma indipendenti mill-alterazzjonijiet li jrid jagħmel il-kerrej ma jfissirx illi l-alterazzjonijiet proposti minnu neċessarjament jammontaw għal xi preġudizzju lis-soċjeta attriċi.

Għar-raġunijiet premessi, l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt illi tilqa' l-ewwel talba attriċi limitatament billi tiddikjara li x-xogħlijiet proposti mill-konvenut fl-applikazzjoni tiegħu PA 6593/2004 jikkonsistu f'xogħlijiet strutturali permanenti li ser iwasslu għall-intensifikazzjoni tal-użu li qiegħed isir mill-art mikrija, tiċħad il-bqija tat-talbiet attriċi.

Spejjeż tal-kawża jitħallsu in kwantu ghal kwart mill-intimat u tlett kwarti mis-socjetà rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG