MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**PHILIP SCIBERRAS**

Seduta ta' l-10 ta' April, 2003

Appell Civili - Ghawdex Numru. 7/1998/1

**Rikors numru 7/98 PC**

**Perit Paul Mercieca**

**vs**

**Rosa armla Debono u ghall-interess li jista' jkollhom Salvatore u Carmela konjugi Rapa u b'digriet tas-16 ta' Frar 2000 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Salvatore u Carmela konjugi Rapa stante l-mewt ta' Rosa Debono fil-mori tal-kawza**

**Il-Qorti,**

Fl-4 ta' April, 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ghal Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Ic-Chairman;

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrent wara li ppremetta illi huwa jikri lill-intimata, Rosa armla Debono, bicca raba' ta' cirka nofs tomna cioe' 562.05 metri kwadri, li qeghdha l-Imgarr, Triq Sant'Antnin, u tmiss tramuntana mal-beni tal-familja Mercieca, punent u nofsinhar beni ta' l-istess rikorrent, lvant ma' beni tat-Tabib Mercieca jew aventi kawza tieghu, u ohrajn u dana bil-qbiela ta' hamsin centezmu (50c) fis-sena li jithallas bis-sena f'Santa Maria;

Illi l-intimata Debono minghajr il-kunsens tal-esponenti ssullokat jew cedit l-lokazzjoni lill-intimati konjugi Rapa li pero' qatt ma gew rikonoxxuti bhala inkwilini mill-esponenti;

Illi l-intimata Debono jew l-intimati Rapa bil-kunsens taghha biddlet d-destinazzjoni tal-lokazzjoni billi bniet kmamar fih ghall-annimali, dawwret l-istess raba' b'hajt gholi tal-kantun flok il-hajt li kellha u nkludiet mad-dar ta' l-intimati Rapa parti mill-istess raba, qalghet is-sigar tal-frott li kien hemm fl-istess raba', u mhux qed juzaw u jahdmu r-raba kif suppost;

Illi ghalhekk l-intimata jew min minnhom kisru l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni u ghamlu hsara fir-raba ta' l-esponenti;

Talab illi dan il-Bord, previa l-likwidazzjoni tal-kumpens ghal xi benefikati li setghu saru mill-intimata jew min minnhom, basta li dawn ikunu benefikati veri u permessi mil-ligi, joghgbu ma jawtorizzax l-lokazzjoni ta' l-imsemmi bicca raba favur l-intimata Debono jew min minnhom wara Santa Maria li gejja, tikkundannhom sabiex jizgumbraw mill-istess raba' fiz-zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dan il-Bord.

Ra r-Risposta ta' l-intimati fis-sens illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt, stante illi fl-ewwel lok, ic-cessjoni tad-drittijiet lokatizzji da parti ta' Rosa Debono lil Carmela Rapa hija permessibbli u ammissibbli ai termini

tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex Carmela Rapa tigi dixxendenti lineari ta' Rosa Debono illi tigi nannitha.

Illi rigward l-kawzali tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond lokatizzju, din hija allegazzjoni fiergha u immaginarja illi gia giet dedotta mir-rikorenti in gudizzju fl-Avviz fl-ismijiet premessi, Avviz numru 45/91, deciz mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri fil-24 ta' Marzu 1998. Id-decizjoni ta' dik il-Qorti ghal dak illi jirrigwarda l-fatti illum tikkostitwixxi gudikat bejn il-partijiet, u ghaldaqstant in kwantu jirrigwarda l-allegazzjonijiet fattwali tar-rikorrenti, l-esponenti qeghdin minn issa jecepixxu r-*res gudicata* kontra t-talbiet tar-rikorrenti.

Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Ra d-digriet tas-17 ta' Frar 1999 li bih intlaqghet it-talba ghall-allegazzjoni tal-process fl-istess ismijiet Avviz Nru. 45/91 deciz mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), fil-24 ta' Marzu 1998.

Ra d-digriet tal-21 ta' April 1999 fejn gew nominati bhala membri teknici: l-A.I.C. Frederick Valentino u s-Sur Anthony Mifsud li kellhom jaccedu fuq il-post in kwistjoni u jaghmlu l-konstatazzjonijiet taghhom.

Ra r-relazzjoni ta' l-istess membri teknici datata l-31 ta' Ottubru 1999.

Sema' x-xhieda prodotti.

Ra n-Noti ta' referenzi rispettivi tal-kontendenti.

Ra l-atti l-ohra kollha tar-Rikors, inkluzi l-atti tal-kawza Avviz Nru. 45/91 fuq indikat.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors l-A.I.C. Paul Mercieca qieghed jitlob it-terminazzoni tal-qbiela tar-raba msemmija ghal zewg ragunijiet:

(i) minhabba sullokazzjoni jew cessjoni tal-lokazzjoni mhux awtorizzata; (Art. 4(2)(c) tal-Kap.199); u

(ii) ghax l-intimata/i ghamlu xogholijiet li bihom bidlu d-destinazzjoni tal-lokazzjoni {Art.4(2)(f)} .

Illi qabel ma jibda jaghmel l-ezami mehtieg sabiex jara jekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrent humiex gustifikati, ic-Chairman jehtieglu qabel xejn jinvestiga l-eccezzjoni tar-‘res gudicata’ imqajma mill-intimati. Huwa minnu illi din il-kwstjoni gia kienet tifforma l-mertu ta’ l-Avviz Inferjuri fuq indikat. Imma s- sentenza li nghatat f’dik il-kawza kienet tirrigwarda biss in-nuqqas ta’ kompetenza tal-Qorti t’Ghawdex (sede Inferjuri) li tisma l-kaz, meta si tratta minn bicca raba pposseduta bi qbiela. Il-Qorti f’dik l-okkazjoni ma ddecidiet xejn fuq il-mertu u lanqas setghet tiddeciedi, gialdarba iddikjarat ruhha inkompetenti li tiehu konjizzjoni tal-kaz. Ghalhekk din l-eccezzjoni preliminari m’ghandha ebda bazi legali u qeghdha minn issa tigi respinta.

Dwar il-kwistjoni tas-sullokazzjoni jew cessjoni tad-drittijiet lokatizji da parti ta’ l-intimata Rosa Debono ghal fuq l-intimati l-ohra, irrizulta illi l-imsemmija Rosa Debono, li mietet fil-mori tas-smiegh ta’ dan il-kaz, kienet tigi n-nanna ta’ l-intimata Carmela Rapa, u kien ilha ghal zmien twil tirrisjedi maghha u zewgha l-intimat l-iehor Salvatore Rapa, fil-fond li jigi quddiem l-ghalqa ‘de quo’. Infatti fil-bidu tas-snin tmenin kienet saret korrispondenza mar-rikorrent sabiex dan jirrikonoxxi lil din Carmela Rapa fil-qbiela minflok nannitha Rosa Debono, li ma kienitx ghada tiflah tahdem ir-raba. Pero’ r-rikorrent baqa’ jrrrifjuta li jaghmel dan, ghaliex kif jidher ukoll mill-ahhar ricevuta rilaxxjata minnu u li kienet tkopri s-snin, 1982, 1983 u 1984, din inharget fuq Rosa Debono; (ara ittri mibghuta mill-Avukat Dr. Carmelo Galea f’isem l-intimati: Dokti. CR.1 u C.R.2 a fol. 41, 42 tal-process u Dok. CA.1 a fol. 39 ta’ l-Avviz Nru.45/94).

L-Art. 2 tal-Kap. 199 ifisser illi:

"kerrej" jinkludi kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja…;
"membru tal-familja" tfisser axxendent lineari, dixxendent lineari…;
"cessjonarju tal-kirja" tinkludi … il-persuna li tkun attwalment tgawdi l-kirja bil-kunsens espress jew tacitu tal-kerrej…".

Huwa evidenti ghalhekk illi l-ligi tippermetti cessjoni tal-qbiela mill-inklwilin ghal dixxendent lineari bhalma ghandna fil-kaz presenti minn-nanna ghan-neputija (tifla tat-tifla taghha); (ara wkoll: "L.Bonnici et v. M. Mizzi Bord/Ghawdex: 14.12.77). Ir-rikorrrent jikkontendi illi l-qbiela giet moghddija fuq l-intimat Salvatore Rapa li ma jigi xejn mill-inkwilina, imma apparti l-fatt illi din l-allegazzjoni ma giet ippruvata mkien, ma jidhirx illi qatt kienet l-intenzjoni tal-legislatur illi jipprojbixxi lir-ragel milli jaghti daqqa t'id lil martu cessjonarja fir-raba mqabbla. Barra minn hekk, in segwitu ghall-mewt ta' l-intimata Rosa Debono, l-intimata l-ohra Carmela Rapa wirtet il-lokazzjoni ta' din ir-raba bis-sahha tat-testment ta' nannitha in atti Nutar Paul Pisani tal-11 ta' Settembru 1990 (a fol. 27, 28). Ghaldaqstant safejn it-talba tar-rikorrent hija bbazata fuq is-sullokazzjoni jew cessjoni inawtorizzata, din qed tigi michuda.

Jibqa' ghalhekk biss sabiex tigi investigata l-allegazzjoni dwar ix-xogholijiet maghmula mill-intimati fir-raba mqabbla, minghajr il-kunsens tas-sid u li bihom bidlu d-destinazzjoni tal-fond. Il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza "G. Magro v. E. Mizzi" (22.1.71), fuq appell minn decizjoni tal-Bord tal-Kera, li kien ittratta raguni simili fil-ligi tal-Kera ta' fondi urbani ghat-terminazzoni tal-kirja, spjegat illi:

".. biex il-ksur ta' patt kontrattwali ta' kiri jaghti lok ghax-xoljiment tal-kuntratt skond il-ligi civili, jew ghall-izgumbrament skond il-ligi specjali, il-ksur irid ikun evidentement ta' xi gravita' apprezzabbli u proporzjonata".

Fil-kaz in ezami jidher illi r-rikorrent qieghed jilmenta mill-kostruzzjoni ta' diversi kmamar f'parti mir-raba mikrija,

mill-inalzament tal-hitan li jiccirkondaw l-ghalqa u mill-fatt illi l-intimati Rapa nifdu l-ghalqa mad-dar taghhom, b'tali mod li parti minnha spiccat il-gnien ta' l-istess dar u nfethet apertura ohra li mill-ghalqa tikkonduci ghal raba ohra f'idejn l-intimati (ara pjanta esebita a fol. 29 fejn jidhru sew dawn il-hwejjeg). L-esperti teknici tal-Bord ukoll jikkonfermaw fir-rapport taghhom l-ezistenza ta' dawn ix-xogholijet edilizji u jaghtu deskrizzjoni dettaljata taghhom (ara rapport a fol. 21-23 tal-process).

Irrizulta mill-provi illi din il-bicca raba originarjament kienet giet imqabbla lil Salvatore Debono li kien jigi missier Geraldu Debono, r-ragel ta' l-inimata Rosa Debono. L-istess Rosa Debono tghid fix-xhieda taghha illi fi zmien il-gwerra hija kienet talbitha lis-sinjura Virginia Mercieca, omm ir-rikorrent, sabiex ikunu jistghu irabbu l-bhejjem fiha. Il-familja Debono kienu dik il-habta gia jirrisjedu fid-dar, proprjeta' ta' Virginja Mercieca wkoll, li tigi ezattament quddiem ir-raba in kwistjoni. Geraldu Debono kien jahdem ta' burdnar, imma kien izomm l-annimali wkoll u ghalhekk malli giet f'idejhom din ir-raba bena hemmhekk xi kmamar biex izomm l-annimali fihom. Gara illi in segwitu ghall-mewt tas-sinjura Mercieca, il-proprjeta' tar-raba giet ghand ir-rikorrent, filwaqt illi d-dar messet lil huh Joseph Mercieca. Id-dar xtrawha l-konjugi Rapa u marru jghixu fiha flimkien ma' Rosa Debono, imma r-rikorrent l-ghalqa ma riedx ibieghha.

Ghalkemm ma tantx kien preciz fuq dati, jidher illi r-rikorrent jghid illi skopra b'dawn ix-xogholijet edilizji fl-ghalqa tieghu f'xi zmien wara s-sena 1984 li kienet l-ahhar sena li accetta hlas ta' qbiela. Hu spjega illi kien ilu zmien twil ma jersaq fl-inhawi billi kien ikun imhabbat hafna bix-xoghol tal-Qorti f'Malta. Meta kien ghadu tifel kienu joqghodu fid-dar ta' quddiem l-ghalqa in kwistjoni, li mbaghad inkriet lil ta' Debono sakemm spiccat inxtrat mill-intimati Rapa kif gia nghad. Jiftakar illi ta' tfal li kienu, kienu jaqbzu c-cint biex jidhlu fl-ghalqa li kien fiha biss xi sigar.

Irrizulta minn kopja ta' att ta' divizjoni ta' l-20 ta' April 1920 li giet esebita mir-rikorrent fl-Avviz 45/94 illi l-ghalqa, li din

ir-raba tidher illi tifforma parti minnha, kienet giet deskritta hekk:

"… una sola lenza di terreno in parte di mediocre qualita' ed in parte di cattiva qualita', con roccame scoperto, mucchie di pietra ed in cui sono piantati diversi alberi …" ( a fol.79-84).

Zgur ghalhekk illi l-kmamar indikati saru f'xi zmien wara din id-divizjoni. Kif gia ntqal, Rosa Debono qalet illi kien ghamilhom zewgha biex ipoggi l-annimali, ftit wara li r-raba giet f'idejhom. Salvatore Rapa jghid illi huwa kulma ghamel wara li xtara d-dar ta' quddiem l-ghalqa kien illi ghamel xi riparazzjonijiet mehtiega fil-kmamar u biddel it-tisqif taghhom, billi z-zingu li kien hemm qabel qdiem u ghamel minflok l-asbestos. Mill-bqija ma jidhirx illi saru ebda xogholijiet recenti hlief ghaz-zieda ta' zewg filati ohra fuq il-hitan divizorji, msemmja wkoll mill-membri teknici fir-rapport taghhom.

Gara' pero' illi fl-udjenza tat-3 ta' Mejju 2000 quddiem il-Bord, ir-rikorrent li kien qed jixhed biex jaghmel xi kjarifiki fid-deposizzjoni tieghu, gie rinfaccat mill-legali ta' l-intimati bi skrittura ta' transazzjoni raggunta fil-presenza ta' l-istess Avukat fl-24 ta' Marzu 1983 (Dok. CR a fol. 39, 40). Permezz ta' din l-iskrittura il-perit Mercieca minn naha u l-intimata Carmela Rapa, (dakinhar kienet ghadha xebba), kienu lahqu ftehim dwar xi kwistjonijiet li nqalghu bejniethom dwar il-hitan divizorji li jifirdu l-proprjetajiet rispettivi fl-inhawi tal-'Hotba ta' San Gwann' fejn tinsab ir-raba in kwistjoni. F'dik l-iskrittura issir referenza wkoll ghall-pjanta tal-lokal. Ir-rikorrent mistoqsi dwar din l-iskrittura, qal illi huwa ma kienx mar fuq il-post ghax kien imhabbat u halla f'idejn l-A.I.C. Guido Vella. Kopji tal-pjanta relattiva gew esebiti (a fol. 59 u 67), pero' ma jaghtu ebda hjiel dwar xi kien hemm f'dik l-okkazjoni fir-raba 'de quo', billi l-perit illimita ruhu biss ghall-bitha fil-proprjeta' ta' l-intimati fejn kien ser jinbidel il-hajt divizorju. Mistoqsi jekk kienx ra x'kien hemm fir-raba in kwistjoni, il-perit Vella ma gharafx iwiegeb. Din il-pjanta ghalhekk ftit tista' tkun ta' ghajnuna sabiex jigi stabbilit meta setghu saru l-kostruzzjonijiet ndikati.

Ir-rikorrent isostni illi huwa sar jaf bit-tibdiliet minnu lmentati xi zmien wara li kienet saret l-iskrittura msemmija. Zgur illi l-fetha mill-bitha ta' l-intimati ghar-raba tar-rikorrenti saret wara li giet redatta l-pjanta annessa ma' dik l-iskrittura, billi fuq il-pjanta ma hemm ebda indikazzjoni taghha. Hekk ukoll l-ahhar zewg filati fil-hajt periferiku deskritt fil-paragrafu (e) tar-relazzjoni peritali, jidhru li huma recenti. Pero' ma hemm ebda indikazzjoni preciza ta' meta setghet saret l-apertura l-ohra li taghti ghal raba ohra ta' l-intimati fuq in-naha ta' wara. Madankollu, saru meta saru dawn it-tibdiliet, anke jekk mhux bil-kunsens tas-sid, ma jidhirx illi huma tali li jimmeritaw is-sanzjonijiet tal-ligi, ghax kif intqal fil-kawza "Briffa vs Duca" citata mill-intimati fin-Nota ta' referenzi taghhom, (App.30.6.47 XXXIII.i.181):

"L-iskop tal-ligi li tipprojbixxi lill-inkwilin li jbiddel id-destinazzjoni tal-fond, mhux dak li javvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kull cirkostanza, anke l-izjed zghira u genwina, biex jippriva lill-inkwilin mit-tgawdija tal-haga mikrija".

Certament illi la l-fethiet imsemmija u lanqas iz-zewg filati zejda fuq il-hajt ma bidlu d-destinazzjoni tal-fond mikri, u dawn jistghu facilment jigu rimedjati fi tmiem il-kirja.

Ghar-rigward imbaghad tat-tlett ikmamar li hemm fl-ghalqa, nafu fic-cert illi ma kienux jezistu meta saret id-divizjoni fuq imsemmija. Skond Rosa Debono dan ir-raba kien intalab lill-omm ir-rikorrent appuntu biex ikunu jistghu irabbu l-annimali fih, u ghalhekk kienu inbnew dawk il-kmamar. Din ix-xhieda ma giet kontradetta bl-ebda mod. Li seta' sar recentement mill-intimati kien biss riparazzjonijiet ta' l-istess kmamar. F'tali cirkostanzi c-Chairman ma jistghax jghid illi huwa konvint fil-grad ta' certezza mehtieg mil-ligi, illi r-rikorrent baqa' ghal kollox fil-ghama dwar dawn ix-xogholijiet edilizji li kienu saru fir-raba 'de quo' ghal dawn is-snin kollha, sakemm irrifjuta li jaccetta aktar hlas ta' qbiela wara s-sena 1984.

Jibqa' biss sabiex jigi kkunsidrat jekk l-allegazzjoni li parti mir-raba giet konvertita fi gnien jikkostitwix il-bdil tad-destinazzjoni tal-fond kontemplat mil-ligi.  Huwa minnu illi l-periti sabu bosta sigar tal-frott fir-raba in kwistjoni,  imma l-parti l-kbira xorta baqghet ghalqa ikkoltivata.  Irrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni gia citat, illi sigar tal-frott gia kien hemm fir-raba, u kull ma setghu ghamlu l-intimati huwa li bidlu dawk li sadanittant kienu mietu u forsi ziedu xi ftit ohra maghhom,  imma b'daqshekk ma sar ebda bdil sostanzjali fin-natura tal-fond lokat.  Ghalhekk dan lanqas ma jista' jinghad li jikkostitwixxi l-hsara jew nuqqas ta' tharis tal-kundizzjonijiet tal-kirja kontemplati fl-Art. 4(2)(f) tal-Kap. 199.

Ghal dawn il-motivi, billi l-anqas din ir-raguni ghaliex is-sid jista' jitlob it-terminazzjoni tal-qbiela u r-ripresa tal-pussess tar-raba mikrija ma giet sodisfacentement ippruvata,   jichad it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrent."

Minn din is-sentenza appella r-rikorrenti bl-aggravju principali li jirrivolvi fuq il-kawzali "krucjali" tat-tibdil fid-destinazzjoni tal-ghalqa lokata u fejn il-kontenzjoni tieghu hi dik li l-Bord ghamel apprezzament zbaljat tal-provi.

L-appellant jadduci bhala raguni tal-kambjament il-bini bla kunsens ta' diversi kmamar ghaz-zamma tal-annimali, u l-krejazzjoni ta' gnien konsegwit bl-erezzjoni ta' hitan gholjin tal-kantun fuq parti mill-ghalqa.

Ukoll fil-kors ta' l-appell tieghu r-rikorrent appellant issottometta bhala espressjoni ta' konsiderazzjoni, anke jekk minnu issa kwalifikata bhala wahda ta' fatt u mhux aktar bhala wahda mill-premessi ghall-obbjett tat-talba tar-ripreza, l-punt tac-cessjoni ta' l-affitt tal-ghalqa.  Kif ukoll accenna ghall-kwestjoni jekk, fuq il-fatt akkwizit mill-provi dwar li l-ghalqa ntuzat ghall-mergha ta' l-annimali, l-Bord kienx kompetenti "rationae materiae".

Jinghad il-verita` din il-Qorti hi perplessa kif l-appellanti, ghall-azzjoni tieghu stess, qed iqanqal l-aspett tal-inkompetenza tat-tribunal adit minnu.  La tqanqlet, pero', jinkombi b'dover li l-Qorti tezamina din il-kwestjoni.

Biex il-Qorti tasal ghal konkluzjoni dwarha trid necessarjament tinvesti l-meritu partikolarment l-iskop ghal x'hiex saret il-kirja ("**Vincent Micallef –vs- Michael Parnis**", Appell, 18 ta' Ottubru 1968).

Mill-provi processwali f'din l-istanza u f'dik l-ohra bejn l-istess partijiet deciza mill-Qorti Civili ordinarja fl-24 ta' Marzu 1998, jirrizulta li l-ghalqa de quo giet imqabbla fit-22 ta' Novembru 1938 lil Salvu Debono missier Geraldu Debono zewg l-intimata Rosa Debono. Din il-kirja saret miz-ziju ta' omm ir-rikorrent (deposizzjoni tar-rikorrenti fis-seduta tat-23 ta' Novembru 1995) u mhux mir-rikorrent innifsu, kif hekk xehed f'din il-kawza fl-udjenza tal-21 ta' April 1999 (fol 11). Wara l-mewt ta' l-imsemmi Salvu Debono issubentra fil-kirja Geraldu Debono.

Jidher li mill-bidunett tal-lokazzjoni l-ghalqa bdiet tintuza in parte ghal kultivazzjoni agrikola taghha u in parti ghat-trobbija ta' xi annimali, fejn inbnew ukoll xi kmamar jew mandri ghaz-zamma taghhom. Dan hu issa sahansitra rikonoxxut fil-korp tal-appell tieghu, izda mhux ukoll fil-kors tax-xhieda tieghu, mir-rikorrenti sid. Fil-fatt f'para 9 tar-rikors ta' l-appell, jghid li "*dak li probabbli huwa veru huwa li l-intimata u zewgha minghajr il-permess tas-sid cioe' tar-rikorrenti, mill-ewwel jew minn ftit wara li hadu r-raba fl-1940 bdew juzawha biex irabbu l-baqar fiha flok ghall-koltivazzjoni li ghaliha giet mikrija mir-rikorrent. Ma jistax jigi eskluz ghalhekk illi l-kostruzzjonijiet li saru ghall-annimali u l-hazna tal-gwiez taghhom inbnew ferm qabel ma kien qed jahseb ir-rikorrent.*"

Minn dan dedott ma huwiex eskluz, in assenza ta' ftehim espress, li l-ghalqa sa mill-origini tal-kirja kellha bhala skop principali taghha l-koltivazzjoni tar-raba, kif hekk assidwament ritenut mir-rikorrenti bl-uzu sekondarju tat-trobbija tal-annimali fil-mandri. Ma ngiebet l-ebda prova konvincenti mir-rikorrenti illi ghal finijiet tad-definizzjoni l-ghalqa nkriet esklussivament ghal mergha ta' l-annimali biss.

F’dan il-kuntest ghalhekk id-deduzzjoni tal-appellanti ma tistax tigi accettata. Gjaladarba l-ghalqa nkriet principalment ghal koltivazzjoni ta’ prodotti agrikoli, kif hekk koncess mill-appellant innifsu, ma jistax imbaghad jippretendi li l-Bord ma kienx kompetenti ghax din bdiet tintuza ghall-mergha ta’ l-annimali. Se mai dan il-fatt kien seta’ jiggjovah ghal finijiet tal-gravam tieghu tat-tibdil fid-destinazzjoni izda mhux ukoll biex jinnewtralizza u jgib fix-xejn l-iskop tal-kirja biex b’hekk jaghzel il-‘forum’ li jaqbel lilu. Ghall-fini tal-kompetenza il-ftehim originarju tal-kirja ma jistax jigi znaturat b’xi uzu sussegwenti ghal dak il-patt.

Intqal illi “*biex jigi stabbilit jekk il-fond huwa ghalqa jew le wiehed ghandu jhares lejn in-natura intrinsika tieghu ta’ art li qeghda ghal koltivazzjoni, kif ukoll ghandu jara x’kien l-istat tal-fond u x’kienet l-intenzjoni tal-partijiet meta saret il-lokazzjoni, u mhux l-istat tal-fond wara li tkun saret il-lokazzjoni, u wisq anqas meta tinqala’ l-kwistjoni dwar in-natura tieghu*” (Kollez. XXXVIII pI p557; XXXII pI p135; u XXXIII pI p849).

Il-kwestjoni tibqa’ allura dik tal-meritu, u cjoe jekk jirrikorrux il-kondizzjonijiet tal-ligi favur ir-rikorrenti biex jigi sostenut l-aggravju fondamentali u baziku tieghu.

Qabel xejn riferibilment ghal fatt tac-cessjoni tal-inkwilinat, anke jekk dan il-punt, mill-apparenza, ma jidherx illi tressaq strettament bhala pregudizzjali daqskemm pjuttost bhala kumment ta’ fatt, jirrizulta li ‘ope legis’ jekk kien hemm ftehim biex il-kera jghaddi minn fuq in-nanna Rose Debono ghal fuq it-tifla ta’ bintha, l-intimata Carmela Rapa, meta din kienet ghadha hajja, dan kien konsentit mil-ligi gjaladarba “kerrej” tinkludi “kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja”. “Membru tal-familja” li fit-tifsira moghtija mill-Kap 199 tinkludi “dixxendent lineari”. Huwa veru li ma giet esebita l-ebda kitba ta’ cessjoni. Izda kif rilevat fid-decizjoni “**Joseph Portelli –vs- Ecc. Tieghu Isqof ta’ Ghawdex**”, Appell,19 ta’ Mejju 2000, “*indubbjament ma kienx necessarju biex tali ftehim jigi redatt bil-kitba biex jikkonsisti l-kwalita` ta’ cessjonarju tal-kirja skond il-ligi.*”

Fil-mori tal-kawza, imbaghad, dahal ukoll bl-operat tal-istess ligi r-rikonoxximent "ope successionis".

Ben delinejati l-portata, r-raguni guridika u l-karattru tal-azzjoni proposta, li jitnisslu mill-att promotorju tal-gudizzju, tant logikament kemm guridikament, din il-Qorti ser tghaddi l-quddiem ghall-ezami tal-aggravju principali li jikkaratterizza dan l-appell.

Gja fl-enuncjazzjoni illi ghamlet din il-Qorti gie ravvizat illi skond il-fehma taghha l-kirja in ezami kienet mahsuba ghal zewg skopijiet: dak primarju, l-koltivazzjoni tar-raba; dak sekondarju, it-trobbija tal-annimali. Ciononostante, anke kieku pero' kellha tikkoncedi illi dan l-ahhar skop ma kienx fl-intendiment tas-sid dakinhar tal-formazzjoni tal-ftehim, xorta wahda ma tara xejn inkonswet, u barra mill-abitudini u c-cirkostanzi maghrufa ta' kirjiet konsimili fl-uzu lokali, illi gabillotti u utenti tar-raba, oltre l-koltivazzjoni taghha jrabbu ukoll fiha xi annimali.

Naturalment din tibqa' osservazzjoni generika tas-sitwazzjoni konswetudinarja maghrufa. 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).

Fir-rigward tat-tibdiliet konsentiti ntqal illi "*non si puo a priori ed in linea di massima stabilire quali modificazioni apportate alla cosa locata del conduttore siano legittime o meno: bisogna aver riguardo alle particolari circostanze del caso, e in ispecie alla professione, arte o mestiere del conduttore, all'uso per cui e' stato locato il fondo, al consenso espresso o tacito del locatore, ed anche all'epoca in cui le modificazioni hanno luogo*" – "**Margherita Giappone vedova Rutter –vs- Sir Gerald Strickland, Conte della Catena**", Appell Civili, 21 ta' Gunju 1922, riportata a Vol XXV pI p206.

L-affermazzjoni rikorrenti f'bosta mid-decizjonijiet ezaminati hi dik li meta l-haga fl-assjem taghha tibqa' impjegata skond id-destinazzjoni taghha u t-tibdil li jkun sar ma jiznaturax id-destinazzjoni tal-fond ma ghandux ikun hemm ir-rigur tas-sanzjoni tal-ligi.

Uhud mill-ezemplari riskontrati fil-kazistika taghna huma dawn:-

(i) "**Matteo Spiteri –vs- Leonardo Attard et**", Appell, 13 ta' Mejju 1963. F'dan il-kaz l-intimat bena kamra ad uzu ta' kcina fil-bitha, bena maqjel, u dawwar b'hajt baxx bicca bitha ohra, u ballat il-gardina, li qabel kienet tinhadem;

(ii) "**George Cachia –vs- In-Nobbli Robert Manduca et**", Appell Civili 26 ta' April 1971. Fiha gie rilevat illi "*ikun abbuz tal-kliem li jinghad li bil-bini ta' tliet ikmamar, tnejn ghall-istorage tal-prodotti ta' l-istess raba u ta' l-ghodda, u wahda bhala garage ghal van uzat ukoll ghat-trasport tal-prodotti u in konnessjoni max-xoghol tar-raba fuq parti zghira mhiex koltivabbli, tal-fond, b'xi mod ibiddel id-destinazzjoni tal-fond*".

(iii) "**Maria Scerri –vs- Domenico Mifsud**", Appell, 6 ta' April 1973. Hawn l-intimat bena kamra ghat-toilet fil-bitha,

bil-gebel minflok kamrin tal-injam, u bena bl-injam zewg gabubi ghall-annimali.

F'dawn il-kazijiet kollha, oltre li fihom gie ri-affermat il-principju illi tali kambjamenti u alterazzjonijiet fil-fond lokat, setghu jsiru anke minghajr l-ottenimant tal-kunsens tas-sid, gie stabbilit ukoll illi l-ksur prevvist mil-ligi "*jrid ikun evidentement ta' xi gravita apprezzabbli u proporzjonata"* ("**Giuseppe Magro –vs- Farmacista Eric Mizzi**", Appell, 22 ta' Jannar 1971).

Gie aggunt inoltre f'decizjoni precedenti bejn dawn l-istess partijiet fl-ahhar sentenza citata, illi "*aktar u aktar tigi nsostenibbli l-allegazzjoni tal-lokatur li kien hemm dak il-kambjament ta' destinazzjoni jekk il-lokatur ikun aderixxa anke <u>tacitament</u> ghal dak l-uzu. Huwa veru li jista' jkun hemm kazijiet li fihom ix-xjenza u l-pacenjza tal-lokatur ma tfisserx ratifika u adezjoni; <u>izda</u> meta l-mutament ikun parzjali u mhux abbuziv, u s-sid ikun akkonsenta ghal dak il-kambjament b'atti li huma nkonciljabbli ma' kull ideja ta' opposizzjoni, allura jkun il-kaz li jigi ritenut li kien hemm adezjoni tacita tal-lokatur*". (**Vol XLI pI p29**)

Applikati dawk l-enuncjazzjonijiet u principju legali ghal kaz de quo ma jidherx, fil-fehma ta' din il-Qorti illi l-analizi li ghamel il-Bord tal-fatti u tal-konsiderazzjonijiet ta' dritt jistghu jitqiesu censurabbli.

Il-kmamar ghall-annimali kienu ilhom mibnija ghexieren ta' snin u huwa mprobabbli hafna illi s-sid jew sidien ma kienux jafu bihom. Din il-Qorti ssibha difficli biex taccetta illi r-rikorrenti intebah bihom l-ewwel darba erba u erbghin (44) sena wara li kienu nbnew u saret il-kirja. Multo magis imbaghad meta kif rilevat f'wahda mir-repliki tal-avukat tieghu (fol 49) il-klijent tieghu kien imur spiss. Jekk dan kien hekk il-kaz huwa difficli hafna li jitwemmen li hu ntebah bihom fl-1984.

Kif insenjat, "*l-inazzjoni da parti tas-sid ghal tul ta' zmien, bil-konsapevolezza tat-tibdil li kien sar fl-uzu tal-fond, tikkostitwixxi akkwiexxenza jew ghallanqas tolleranza*" –

"**Emmanuele Magro –vs- Nicola Agius**", Appell Civili, 13 ta' Jannar 1964.

Din l-inferenza, fil-kaz de quo, tohrog wehidha mid-dati u c-cirkostanzi ta' fatti stabbiliti mix-xhieda.

Fl-evalwazzjoni tal-kumplament tal-provi dwar l-ilmenti l-ohra tal-appellanti l-motivazzjoni tal-Bord hija sufficjentement cara u l-konkluzjoni hi wahda gusta. Fil-qosor jistghu jsiru s-segwenti konsiderazzjonijiet:-

i. Il-konjugi Rapa ma ghamlu l-ebda xoghol edilizzju gdid ghal dawk li huma kmamar izda llimitaw ruhhom biex jirriparaw dawk ezistenti. Dan kif jirrizulta, mhux kontraddett, mill-provi.
ii. L-ghalqa de quo issoktat tintuza fil-maggjor parti taghha u b'mod principali ghal koltivazzjoni tal-prodotti u thawwil ta' sigar. Ara rapport tal-membri teknici tal-Bord a fol 21 tal-process.
iii. Hekk ukoll fir-rigward tal-hajt periferali fejn l-unika addizzjoni kienu zewg filati ohra bil-kantun tal-franka fuq dak li kien hemm originali.
iv. Il-fatt tal-iccirkondar b'hajt ghall-iskop kenni tas-sigar ma jwassalx ghal daqshekk biex jikkwalifika dan ix-xoghol bhala hsara konsiderevoli u ta' entita` tali li tinduci ghal konsegwenza estrema tal-ispossessament tal-kerrej. Pjuttost ghandu, komplimentari ma' dak stabbilit fid-duttrina legali aktar il-fuq accennat, jitqies li sar ghall-ahjar utilita` u godiment tal-fond u ghall-bzonnijiet tal-kerrej. Del resto huwa wkoll facilment rimovibbli f'gheluq il-kirja.

Dan kollu stabbilit din il-Qorti ma tarax li r-ragunijiet adotti mill-appellant kontra s-sentenza, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet premessi, jistghu jircievu favur.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrent appellant.

---------------------------------TMIEM---------------------------------