MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum l-Erbgha, 28 ta' Novembru 2018

Rikors Numru 8/2016

Dr Francis Lanfranco
(ID 381250M)

vs

Pawlu Galea (ID 514841M) u
Maria Galea (ID 88643M) – mart Pawlu Galea, ghall-kull interess li jista' jkollha

Il-Bord,

1. Premessi

1. Ra ir-rikors promotur ippresentat fl-14 ta' Settembru 2016 fejn ir-rikorrenti talab is-segwenti:

    1. *Illi huwa illum proprietarju uniku tar-razzett- illum residenza - Tal-Hamri', fil- limiti tar-Rabat, Malta flimkien mar-raba' annessa maghha imsejha 'Ta' Ruman' sive Ta' Fazola', fil-limiti tar-Rabat, Malta tal-kejl ta' disat-elef, erba' mija u erbghin metro kwadru (9,440m.k), liema proprieta giet assenjata lilu permezz ta' kuntratt ta" divizjoni fl-atti tan-Nutar Peter Fleri-Soler tat- tmintax (18) ta' Novembru tas-sena elfejn u hmistax (2015)- Dok A;*

    2. *Illi l-istess raba' u razzett/'camere rurali - Dok B - huma mqabbla lill-intimat Pawlu Galea bil-qbiela annwali ta' tlieta u ghoxrin ewro u hamsin centezmu (Eur 23.50) pagabbli lir-rikorrenti f Santa Marija ta' kull sena unikament ghall-skopijiet tal-biedja cioe' l-art sabiex tinhadem ghat-tkabbir tal-prodott/skop agrikolu u l-kmamar rurali sabiex jinzammu go fihom il-bhejem.*

3. *Illi mir-'records' tal-proprietarju jirrizulta illi r-residenza tal-intimat hija fil-fond 54, Strada Gheriexem, Rabat' - DOK C.*

4. *Illi meta r-rikorenti, flimkien mas-sidien l-ohra, acceda fil-proprieta in kwistjoni mal-Perit Arkitett Denis Camilleri ghall-iskop tal-istima u deskrizzjoni qabel id-divizjoni, huma skoprew illi l-kmamar tal-bhejjem ma' kienux ghadhom jezistu u li minflokhom 1-intimat Pawlu Galea abusivament u ad insaputa tas-sidien u minghajr il-permess taghhom kien bena dar ta' residenza ghalih u ghall martu mghammra b'kull kumdita' u kif ahjar deskritt fir-rapport hawn anness Dok D' u kif jirizulta mir-ritratti annessi Dok E.*

5. *Illi sa minn meta saru jafu b'dan, il-proprietarji bdew jaghmlu l-ircevuta annwali taghhom a favur l-intimat 'minghajr pregudizju'.*

6. *Illi l-agir illegali tal-intimat jikkonsisti fi bdil tad-destinazzjoni tal-fond u ksur tal- kondizzjonijiet lokatizzji taht il-provedimenti tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta u specifikament tal-artikolu 4 (2) (f) tal-istess Kapitolu.*

7. *Illi, sa minn meta l-proprieta', 'de quo' giet assenjata lir-rikorrenti, huwa ppropona lill-intimat li tintlahaq transazzjoni bejniethom minhabba l-istat ta' illegalita' tal-istess intimati pero' minkejja ghall-fatt illi ghal-ewwel saru diversi tratativi u l-intimati accettaw verbalment illi jilhqu transazzjoni, huma bagghu inadempjenti u bi twegibha ghall-ittra ufficjali tal-21 ta' Gunju 2016 Dok 'F' mibghuta lillhom mir-rikorrenti, huma wiegbu permezz tac-cedola ta' depositu tat-12 ta' Lulju 2016 Dok 'G'.*

Ghaldaqstant, in forza tal-permess, ir-rikorrenti, jitlob bir-rispett illi dana 1-Onorabbli Bord joghgbu jordna l-izgumbrament tal-intimat/i mir-razzett 'Tal-Hamri flimkien mar- raba' adjacenti tal-kejl ta' 9,440 metri kwadri msejha Ta' Ruman' sive 'Ta' Fazola' it- tnejn fil-limiti tar-Rabat, Malta u dana fi tmiem il-presenti perjodu lokatizju.

Bl-ispeijes, inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali tal-21 ta' Gunju 2016 u salv ukoll kull azzjoni ghad-danni, kontra l-intimati li jibąghu mharrka ghas-subizzjoni.

2. Ra ir-risposta ta’ l-intimati ippresentata fl-14 ta’ Novembru 2016 fejn laqghu ghal dak mitlub billi qajjmu is-segwenti difizi:

   1. *Illi t-talba tar-rikorrrent sabiex 1-esponenti jigu zgumbrati mir-razzett bl-isem Tal-Hamri" flimkien mar-raba' adjacenti msejha "Ta' Ruman" sive Ta' Fazola" fil-limiti tar-Rabat, Malta ghandha tigi michuda u dan ghar-ragunijiet segwenti;*

   2. *Illi fl-ewwel lok jigi rilevat illi l-esponenti huma mizzewwgin u ghandhom '1 fuq minn sebghin sena u m'ghandhomx tfal u ghalhekk ir-raba' kienet dejjem ic-centru ta' hajjithom;*

   3. *Illi jinghad illi Pawlu Galea twieled fir-razzett in kwistjoni (hekk kif ghamlu hutu l-ohra) u baqa' jirresjedi hemmhekk sal-gurnata ta' llum. Illi qabblu qbiela in kwistjoni kienet tigi mhallsa minn missieru u antecedentement minn*

nannuh. Jinghad illi meta huwa zzewweg fit-12 ta' April 1986 (ossija 'l fuq minn tletin sena ilu) Maria Galea marret tghix mieghu f dan ir-razzett;

4. *Illi s-sidien precedenti tar-raba' in kwistjoni kemm il-darba accedew ghall-fond in kwistjoni u kellhom relazzjoni tajba ferm mal-esponenti u kienu ben konxji tal-fatt illi l-esponenti u l-antenati ta' Pawlu Galea minn dejjem ghexu fir-razzett in kwistjoni;*

5. *Illi assolutament mhuwiex minnu dak allegat mir-rikorrent fit-tielet paragrafu tar-rikors illi 'r-residenza tal-intimat hija fil-fond numru 54, Strada Gheriexem, Rabat' - din il-proprjeta' qatt ma kienet tappartjeni lilu izda lill-genituri tieghu u nbieghet '1 fuq minn tletin sena ilu;*

6. *Illi l-esponent Pawlu Galea, qabel ma' sar pensjonant minn dejjem kien 'full time farmer' u minn dejjem hadem ir-raba' in kwistjoni u rabba' l-bhejjem. Illum il-gurnata l-esponent jrabbi annimali wkoll u r-raba' in kwistjoni hija xorta wahda mizmuma f'kundizzjoni tajba hafna, hekk kif jista' jigi kkonfermat mir-ritratti ezebiti mill-istess rikorrent;*

7. *Illi l-esponenti matul iz-zmien dejjem rrangaw il-bini ezistenti u l-hitan hekk kif huma legalment obbligati jaghmlu u ghalhekk bl-ebda mod ma jezistu l-elementi ghall-izgumbrament u/jew repriza tal-fond in kwistjoni;*

8. *Illi f'paragrafu numru sitta tar-rikors odjern issir referenza ghall-artikolu 4 (2) (f) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta li jirreferi ghal nuqqas ta' zamma tal-hitan tar-raba' jew nuqqas ta' twettiq ta' obbligu jew nuqqas ta' twettiq ta' kundizzjonijiet ohra tal-kirja jew minhabba xi att ta' traskuragni. IIli hekk kif ser jirrizulta fil-kors tal-proceduri odjerni, dawn l-elementi ma jezistux ghaliex ghal kuntrarju l-esponenti dejjem hadu hsieb b'mod eccellenti dan ir-razzett u raba' adjacenti in kwistjoni u kien appuntu ghalhekk illi r-rikorrent tant wera interess fil-fond meta saret id-divizjoni u r-rikorrent acceda ghall-fond in kwistjoni;*

9. *Illi b'referenza ghall-paragrafu numru 7 tar-rikors odjern jinghad illi ghal kuntrarju ta' dak allegat l-esponenti rrispondew ghall-ittra ufficjali pprezentata mir-rikorrent fil-21 ta' Gunju 2016 permezz ta' ittra ufficjali numru 2336/16 datata t-12 ta' Lulju 2016 hekk kif debitament notifikata lir-rikorrent fit-12 ta' Settembru 2016 ossija qabel ma gie intavolat ir-rikors odjern (kopja legali hawn annessa u mmarkata Dok. A) f'liema ittra ufficjali l-esponenti cahdu b'mod kategoriku l-allegazzjonijiet hemm kontenuti.*

Ghaldaqstant, 1-esponenti umilment jitolbu illi dan il-Bord joghgbu jichad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjez kontra tieghu, inkluz l-ispejjez tal-ittra ufficjali hawn annessa Dok. A.

2. Provi

1. Ra illi fit-30 ta' Novembru 2016, il-Bord appunta lill Perit Edgar Rossigna u lill Anthony Mifsud sabiex jassistu l-Bord u jaccedu fuq il-post.

2. Ra illi fil-21 ta' Frar 2017 il-Membri Teknici ppreentaw ir-rapport taghhom.

3. Ra l-affidavit tar-rikorrent **Dr Francis Lanfranco** ippresenat fit 22 ta' Frar 2017.

4. Ra l-affidavit tal-**Perit Michael Lanfranco** ippresentat mir-rikorrenti fit 22 ta' Frar 2017.

5. Ra l-affidavit ta' **Joan Vella Muskat** ippresentat mir-rikorrenti fit 22 ta' Frar 2017.
6. Ra l-affidavit addizzjonali tar-rikorrent Dr Francis Lanfranco ppresentat fis-17 ta' Mejju 2017.

7. Ra l-affidavit addizzjonali tal-Perit Michael Lanfranco ippresentat fis 17 ta' Mejju 2017.

8. Sema d-domandi in eskussjoni lill-Perit Edgar Rossignaud illi saru fis 17 ta' Mejju 2017.

9. Ra illi fis 17 ta' Mejju 2017 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

10. Ra l-aerial photo u site plan esebita mill-Perit Edgar Rossignaud fil 25 ta' Mejju 2017.

11. Sema x-xhieda ta' **Frans Scicluna** prodott mill-intimati u moghtija in ezami u kontro ezami fil 11 ta' Ottubru 2017.

12. Sema x-xhieda ta' **Anthony Scicluna** prodott mill-intimati u moghtija in ezami u kontro ezami fil 11 ta' Ottubru 2017.

13. Ra ir-rapport addizzjonali ippresentat fil 15 ta' Novembru 2017 mill-membri Teknici fejn ippresentaw aerial photo tal-art bil-konfini. (fol 122)

14. Ra l-affidavit tat-**Tabib Dr Wilfrid Galea** ippresentat mill-intimati fis 6 ta' Dicembru 2017.

15. Sema x-xhieda ta' **Karmenu Cortis** prodott mill-intimati u moghtija in ezami u kontro ezami fis 6 ta' Dicembru 2017.

16. Sema x-xhieda ta' **John Camilleri** prodott mill-intimati u moghtija in ezami u kontro ezami fis 6 ta' Dicembru 2017.

17. Sema x-xhieda ta' **Denis Mifsud** prodott mill-intimati u moghtija in ezami u kontro ezami fil 21 ta' Marzu 2018.

18. Ra l-affidavit ta' l-intimat **Pawlu Galea** ippresentat fit 30 ta' Mejju 2018.

19. Ra l-affidavit ta' l-intimata **Maria Galea** ippresentat fit 30 ta' Mejju 2018.

20. Sema x-xhieda in kontro ezami ta' Joan Vella Muscat moghtija fit 30 ta' Mejju 2018.

21. Sema x-xhieda in kontro ezami tal-Perit Michael Lanfranco moghtija fit 30 ta' Mejju 2018.

22. Sema x-xhieda ta' Pawlu Galea moghtija in ezami u kontro ezami fit 30 ta' Mejju 2018.

23. Sema x-xhieda in kontro ezami ta' Dr Francis Lanfranco moghtija fit-3 ta' Ottubru 2018.

24. Sema x-xhieda in kontro ezami u ri ezami ta' Pawlu Galea moghtija fit-3 ta' Ottubru 2018.

25. Ra illi fit-3 ta' Ottubru 2018, bi ftehim mal-partijiet, il-provi gew dikjarati maghluqa w il-kawza giet differita ghall-14 ta' Novembru 2018 ghat-trattazzjoni finali.

26. Sema t-trattazzjoni finali ta' l-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fl-14 ta' Novembru 2018, wara liema data il-kawza giet differita ghas-sentenza.

3. Konstatazzjonijiet fattwali tar-rikorrenti.

1. Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrent Dr Francis Lanfranco kien nominat eredi uniku ta' Maria Carmela sive Carmelina De Battista u, wara il-mewt taghha fis 6 ta' Awissu 2000, huwa wiret kwart indiviz tal-propjeta tal-eredita tal-familja Formosa Gauci.

2. Jirrizulta illi fit 18 ta' Novembru 2015 saret id-divizjoni tal-propjeta kollha u r-rikorrenti Dr Francis Lanfranco gie assenjat varji propjeta, fosthom il-propjeta meritu tal-kawza odjerna.

3. Jirrizulta illi fil 15 ta' April 2016, ir-rikrorent qabbad lill-Perit Michael Lanfranco sabiex jaccedi fuq il-post meritu tal-kawza odjerna u jispezzjona l-fond.

4. Jirrizulta illi fil 21 ta' Gunju 2016 ir-rikorrent baghat Ittra Ufficjali lill-intimati sabiex jizgombraw fil-fond.

5. Jirrizulta illi fl-14 ta' Settembru 2016 huwa nieda l-proceduri odjerni sabiex jizgombra lill-intimati.

6. Jirrizulta illi l-intimat Pawlu Galea, illi ghandu sitta u sebghin (76) sena, twieled fir-razzett illi hemm fl-art meritu tal-kawza odjerna, fejn kienu precedentement jghixu l-genituri tieghu u, qabilhom, kienu jghixu fil-fond il-genituri ta' missieru.

7. Jirrizulta illi l-intimat jikkontendi illi l-kmamar illi hemm fir-razzett dejjem baqghu l-istess kif dejjem kienu, ghajr ghal xi miljoramenti illi setghu saru bl-installar ta' sistema ta' drenagg, dawl u ilma u kamra tal-banju illi saru fis-snin sebghin.

8. Jirrizulta illi l-intimat jikkontendi illi r-raba hjuwa baqa' juzaha ghall-istess skop illi dejjem kienet tintuza filwaqt illi z-zewgt ikmamar fejn kienu jinsammu l-bhejjem, madwar wiehed u tletin sena ilu kienu waqghu u ghalhekk kien ghamel garage sabiex izomm il-vettura tieghu u l-ingenji tax-xoghol.

9. Jirrizulta illi l-intimat jinsisti illi ma sarx ebda tibdil fl-art meritu tal-kawza odjerna u ghandha fl-istess stat kif kienet fi zmien missieru.

4. Konstatazzjonijiet Peritali

1. Jirrizulta illi meta l-Membri Teknici mqabbda mill-Bord, osija l-Perit Edgar Rossignaud u s-Sur Anthony Mifsud, accedew fuq il-post fis 7 ta' Frar 2017, huma rrappurtaw dan li gej:

   Din il-propjeta hija accessibbli minn bieb tal-hadid li hu imwahhal ma' zewg pilastri tal-gebel (rit. nru 1), u direttament minn fuq it-triq li mill-Imtahleb taghti

ghal Had-Dingli. Kif wiehed jidhol mil-bieb, isib 'drive' bl-art tal-konkos (rit. nru 2). Madwar dan it-setagh hemm diversi kmamar ta' sular wiehed, kif hawn taht spjegat. Fuq ix-xellug hemm kamra antika li ghandha l-art tal-konkos u hija msaqqfa bix-xorok mqgheda fuq travi tal-hadid (rit. nru 3 u 4), u din kien fiha xi oggetti agrikoli u affarjiet ohra. Fuq il-lemin fid-'drive-in' hemm kamra tawwalija, gholja xi 8 filati, u msaqqfa bi pjanci u din tintuza ghall-ghodda tar-raba (rit. nru 5 u 6). Wara din il-kamra hemm garaxx (rit. nru 7) li huwa pjuttost recenti ghax ghandu saqaf tal-konkos - mhuwiex miksi, b' tieqa u bieb tal-garaxx tal-hadid.

Aktar l-isfel mil-kamra ta' fuq ix-xellug hemm bieb tal-hadid bil-hgieg (rit. nru 8) li jaghti ghal-binja aktar recenti mibnija bil-bricks u soqfa tal-konkos - din hija l-parti fejn jghixu n-nies. Meta tidhol fil-kurutur (rit. nru 9) hemm diversi kmamar, fosthom zewg kmamar tas-sodda, kcina u kamra tal-banju kif jidhru fir-ritratti nru. 10, 11, u 12. Ghalkemm parti mis-soqfa intuzaw travi tal-hadid (rit. nru 13), dawn il-kmamar huma attrezzati sew, kif nghidu 'well-finished'. F'dan il-kurutur, fuq in-naha tal-lemin, hemm kamra baxxa flivell aktar l-isfel, li hija antika, u ma tintuzax.

Fil-gjardina ta' wara l-garaxx hemm zewgt ikmamar zghar li ghadhom jintuzaw ghat-trobbija tal-fniek u ftit hamiem (rit. nru 14). Din il-gjardina fiha xi 20 sigar tal-laring u bambinella (rit. nru 15).

Ma genb dan il-bini (rit. nru 16), hemm gjardina ohra mdawra bil-hajt tal-kantun (biex jaghmel il-kenn mir-rih), fejn kien hemm 8 laring, zebbug u hawha (rit. nru 17).

L-isfel minn dawn il-binjiet hemm ir-raba li jikkonsisti f'zewg ghelieqi, li fl-imkien mal-parti hawn fuq deskritta, ghandha superfici ta madwar 9,440 metru kwadru F'wahda kien hemm 6 bajtar ta' San Gwann (tin), 25 hawh, 2 lumi u xi 200 dwieli. Barra min dawn is-sigar kien hemm ukoll imhawwel harga basal (rit. nru 18).

Fl-ghalqa l-ohra kien hemm xi 10 hawh, 6 settembrina, 2 zebbug, rummiena u laringa. Kien hemm ukoll xi ful u basal (rit. nru 19 u 20).

Konkluzjoni

Minn dan l-access, stajna nikkonkludu li r-raba kien kollu mahdum sew, skont il-mistier, u li l-hitan tas-sejjiegh kienu generalment kollha fi stat tajjeb. Ukoll, ahna ta' l-opinjoni li s-sigar kienu kollha 'l fuq min 8 snin

5. Konstatazzjonijiet legali

1. Jirrizulta illi r-rikorrenti intavolaw il-proceduri odjerni abbazi ta' tal-pretensjoni illi qed jaghmlu uzu tar-raba mhux skond d-destinazzjoni taghha.

2. Jirrizulta ghalhekk illi l-azzjoni odjerna hija bbazata fuq dak indikat fl-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199.

3. Il-Bord ghalhekk ser jghaddi biex jaghmel certi konsiderazzjonijiet legali.

4. Ghandu jigi osservat 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, <u>iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali</u>;"

5. 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:-

   *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<u>. 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"</u>;*

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

6. Dwar uzu, il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Markiz Joseph Scicluna vs Joseph Bezzina et 6 t'Ottubru 1999** citat b'approvazzjoni dak illi ntqal fil-kawza Fortunata Callus u zewgha Emanuel Callus vs Maria Farrugia (App Civ 20/10/2003), fejn gie osservat is-segwenti:

   Din il-Qorti tifhem li meta l-ligi titkellem dwar uzu ta' raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is- sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodotti. Ma kienetx allura tifhem li r-raba jkun qed jigi wzat jekk sempliciment kull tant zmien tintefa` ftit zerriegha mhollija ghall-elementi. Meta hekk jigri wiehed gustament seta' jsostni li r-raba ma jkunx qed jigi wzat imma abbuzat.

7. Dwar ksur tal-kondizzjonijiet, fil-kawza **Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella** deciza fit 2 ta' Ottubru 2008 mill-Bord u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil 15 ta' Lulju 2009 intqal li s-segwenti principji kienu jirrizultaw mill-provvedimenti tal-Ligi:

   F'dan l-artikolu l-ligi tiprospetta diversi cirkostanzi ta' inadempiment da parti ta' l- affittwarju li kull waħda minnhom kapaci twassal biex is-sid jirrifjuta li jgedded il-qbiela u jinsisti ghall-isfratt tal-gabillott mir-raba'. Skond il-fehma tal-Qorti, l-ipotesijiet ta' inadempiment prevvisti mid-disposizzjoni ma jridux ikunu ta' importanza skarsa. Naturalment, il-gravita` ta' l-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeci singolari ta' kull kaz partikolari in kwantu mhux

possibbli li wiehed ifassal gwidi generali li jghoddu indistintement ghall-kazijiet kollha.

.....

F'dan il-kuntest il-principji li jirrizultaw mill- provvedimenti tal-ligi huma li:-

Il-kerrej ghandu obbligu li jinqeda bil-haga mikrija u jahdem ir-raba' bhala missier tajjeb tal- familja (Art. 1554 u 1555 tal-Kodici Civili) u m'ghandux jinqeda biha b'mod li jista' jgib hsara lil sid il-kera;

Iwiegeb ukoll ghal "...tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu." (Artikolu 1561 tal-Kodici Civili);

Il-kerrej ghandu l-obbligu li f'gheluq il-kirja jirritorna l-haga mikrija fi stat tajjeb;

L-obbligazzjoni li ghandu l-kerrej li jirritorna lura l-haga fi stat tajjeb, hemm ukoll l-obbligu li "....li jikkunsinna l-haga, u li jikkonservaha sal- kunsinna." (Artikolu 1126 tal-Kodici Civili).

8. 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)".

9. 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.

6. Konstazzjonijet li jwasslu ghal decizjoni

1. Jirrizulta, mill-provi prodotti mir-rikorrent, illi minn rapport li r-rkorrent indika illi kien sar mill-Perit Psaila fis-sena 1947 (vide fol 56), l-istess Perit, huwa u jiddeskrivi l-fond, jghid (fol 16) "*esistono due camere rurali, due conserve d'acqua ed un incava, ghar, nella roccia in corsi di formazione*".

2. Jirrizulta, dejjem mill-provi prodotti mir-rikorrent, illi skond records tal-Maggur Peter Paul Formosa Gauci, li kien jamministra l-wirt tal-famlija Formosa Gauci precedentement, minn liema wirt eventwalment ir-rikorrent wiret din l-art, fost artijiet ohra, bhala eredi uniku ta' Maria Carmela sive Carmelina De Battista gia Formosa Gauci li huwa wiritha permezz ta' testment sigriet, l-art kienet minnu deskritta bhala "*Field 'Ta Ruman' sive 'Ta Fasola' in the limits of Rabat. Area T16.1.0 with a farmhouse*". (fol 17)

3. Jirrizulta, dejjem mill-provi prodotti mir-rikorrent, illi gew ippresentati lill Bord tlett survey sheets – wahda tas-snin tletin (fol 73), ohra tas-sena 1959 (fol 74) u ohra recenti (fol 75). Jirizulta, minn tali survey sheets, illi filwaqt li fis-snin tletin jidher illi hemm kamra wahda, sussegwentement fis-sena 1959 jidher illi hemm zvilupp kemmxejn aktar u jidher illi hemm zewgt kmamar, liema konfigurazzjoni jidher illi baqghet dejjem l-istess anke fis-survey sheet illi r-rikorrenti jghid illi hija l-aktar recenti.

4. Jirrizulta illi r-rikorrenti naqas milli jippresenta "*Aerial photos*' mehudha fuq medda tas-snin illi setghu jaghtu indikazzjoni tal-allegazzjoni moghtija mir-rikorrenti illi sar xi tibdil fl-uzu tal-art in kwistjoni, liema '*aerial photos*' kienu certament ikunu ta' konfort ghat-tezi tar-rikorrent f'kaz illi huwa minnu illi saru xi tibdiliet kif minnu allegat.

5. Jirrizulta illi l-Membri Teknici, fil-25 ta' Mejju 2017 ippresentaw ritratt mehud mill-'*Google Maps*' illi juri l-art meritu tal-kawza odjerna (fol 85) kif ukoll ippresentaw site plan tal-art meritu tal-kawza odjerna. (fol 86).

6. Jirrizulta illi sussegwentement, fil 11 ta' Ottubru 2017 ir-rikorrent ippresenta site plan fejn indika medda ta' art akbar minn dik meritu tal-kawza odjerna filwaqt illi fil 15 ta' Novembru 2017 il-Membri Teknici ippresentaw pjanta ohra tal-Google Maps fejn indikaw medda ferm izghar minn dik meritu tal-kawza odjerna.

7. Jirrizulta illi, minkejja illi l-Bord huwa rinfaccjat minn dawna l-izbalji varji kemm tar-rikorrent kif ukoll tal-Membri Teknici tieghu, jirrizulta illi dawna l-pjanti u ritratti kollha juru lkoll haga wahda – illi l-konfigurazzjoni tal-bini ghadu l-istess ezatt bhalma kif fis-sena 1959 skond is-survey sheet esebita mir-rikorrenti stess. (fol 74).

8. Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi a differenza ta' dak allegat mir-rikorrenti, illi kien ghadu kif wiret l-art in kwistjoni ftit anqas minn sena qabel ma nieda l-proceduri odjerni, ghalkemm stqarr illi kien a konoxxenza tal-konfigurazzjoni tar-raba qabel, meta kienu saru d-denunzji necessarji, l-intimati, kif ukoll l-antenati tieghu, dejjem ghamlu uzu ta' tali art u razzett kif dejjem kien isir, ossija razzett ghar-residenza u eghlieqi ghall-uzu agrarju, liema uzu agrarju jidher car, mir-rapport tal-Membri Teknici, illi kien qed isir regolarment u skond is-sengha, tant illi huma stqarrew illi "*ir-raba kien kollu mahdum, sond il-mistier, u li l-hitan tas-sejjien kienu generalment kollha fi stat tajjeb.*"

9. Jirrizulta ben car illi l-intimati, a differenza ta' dak allegat mir-rikorrent, ma ghamlu ebda uzu hazin tar-raba u razzett illi huwa lilhom mikri, u zammewh u ghadhom izommuh fi stat tajjeb, kif huma obbligati jaghmlu.

10. Jirrizulta, ghalhekk, illi l-bazi tar-ripreza kif mressqa mir-rikorrent abbazi tal-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199 ma jissusistix.

8. Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra id-dokumentazzjoni kollha prodotta u x-xhieda imressqa quddiem il-Bord jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi

Jilqa l-eccezzjonijet kollha ta' l-intimati, u ghalhekk

Jichad t-talbiet kollha tar-rikorrent.

Spejjez tal-proceduri odjerni ikunu a kariku tar-rikorrent

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur