QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 4 ta' Mejju, 2022.

Numru 10

Rikors numru 578/09/2 AF

Camcas Limited (C-11934)

v.

Michael Farrugia

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li ppreżentat l-attriċi fil-11 ta' Ġunju, 2009, li jaqra hekk:

> "1. Illi l-kumpanija attriċi hija proprjetarja` tar-raba` mikrija lill-intimat magħrufa bħala Ta' Gelin u Ta' Berwieq fil-limiti tal-Imqabba u dan kif ser jiġi spjegat aktar dettaljament waqt is-smigħ tal-kawża;
>
> 2. Illi l-kumpanija attriċi ottjeniet permessi mill-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex jiżviluppaw l-istess fi djar residenzjali, liema permessi jġibu n-numri PA0749/03, PA0754/03,

PA0758/03, PA0750/03, PA0756/03, PA0760/03, PA0751/03, PA0759/03, PA0755/03, PA0757/03, PA0752/03 u PA0753/03 u għalhekk ukoll bdew proċeduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' għar-ripreża tal-istess art (rikors numru 3/2006GG);

3. Illi l-intimat ippreżenta applikazzjoni lill-MEPA sabiex jingħata permess jiżviluppa l-art (applikazzjoni numru 06593/04) proprjeta` tar-rikorrenti lilu mikrija u dan billi ppropona li jereġi fuq l-art proprjeta` tar-rikorrenti xogħolijiet strutturali u/jew permanenti u dan kif jirriżulta mill-applikazzjoni in kwistjoni;

4. Illi bix-xogħolijiet proposti l-intimat qiegħed jittanta id-destinazzjoni tal-art billi l-kirja saret lilu biex jaħdem l-art bħala raba' bagħli u mhux għat-trobbija tal-bhejjem;

5. Illi x-xogħolijiet proposti huma tali li jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti u dan kif ser jiġi spjegat aktar dettaljament tul is-smigħ tal-kawża;

6. Illi fi kwalsiasi każ ix-xogħolijiet proposti sew iwasslu għall-intensifikazzjoni tal-użu li qiegħed isir mill-art lokat u/jew għat-tibdil tad-destinazzjoni tagħha;

7. Illi l-atturi bħala sidien opponew ix-xogħolijiet u dan konsistentement ukoll ma dak li kienu għamlu l-predeċessuri fit-titolu tagħhom li kienu wissew lill-intimat sabiex ma jagħmilx xogħolijiet fuq l-art in kwistjoni;

8. Illi minkejja l-opposizzjoni tas-sidien l-intimat jidher li kien ser ikompli bix-xogħolijiet strutturali premessi u li għalhekk s-sidien għandhom interess li jinibixxu permanentement lill-intimat milli jagħmel xogħolijiet ta' kostruzzjoni jew alterazzjonijiet strutturali u kull xogħol ieħor ta' natura strutturali u/jew permanenti fil-proprjeta` tagħhom;

9. Illi l-esponenti talbu u ottjenew il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tar-rikorrent li permezz tiegħu l-istess intimat ġie inibit milli jagħmel xogħolijiet ta' kostruzzjoni jew alterazzjonijiet strutturali fuq l-art mertu tal-kawża.

Jgħidu l-intimat għaliex din l-Onorabbli Qorti ma għandhix tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tiddikjara li x-xogħolijiet proposti mill-intimat fl-applikazzjoni tiegħu lill-MEPA u li ġġib in-numru 06593/04 jikkonsistu f'xogħolijiet strutturali u/jew permanenti li ser iwasslu għall-intensifikazzjoni tal-użu li qiegħed isir mill-art lokat u/jew għat-tibdil tad-destinazzjoni tagħha u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża;

2. Tiddikjara li x-xogħolijiet proposti mill-intimat fl-applikazzjoni tiegħu lill-MEPA u li ġġib in-numru 06593/04 jistgħu jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti kif premess brevement f'dan ir-rikors;

3. Tinibixxi lill-intimati milli jagħmlu x-xogħolijiet proposti minnu fl-applikazzjoni tiegħu lill-MEPA u li ġġib in-numru 06593/04 u milli jagħmel xogħolijiet oħra ta' kostruzzjoni u/jew alterazzjonijiet strutturali fuq l-art tar-rikorrenti mingħajr il-kunsens tagħhom.

4. Bl-ispejjeż kontra l-intimat li hu minn issa nġunt 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 inġunt għas-subizzjoni".

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut li in forza tagħha eċċepixxa:

"1. Preliminarjament jidher illi għall-istanza preżenti hu applikabbli l-provvedimenti tal-Artikolu 734(1)(d)(i) u (ii) tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, peress illi din l-Onorabbli Qorti kif preseduta ddeċidiet il-mandat ta' inibizzjoni numru 771/09 fl-ismijiet 'Camcas Limited v Michael Farrugia' kwindi bejn l-istes partijiet u dwar l-istess mertu, liema mandat ta' inibizzjoni ta lok għall-kawża preżenti u fid-deċiżjoni tagħha jirriżulta illi daħlet a fondo fil-vertenza bejn il-partijiet, tant li tat deċiżjoni dettaljatissima.

2. Illi mal-atti ta' din il-kawża għandhom jiġu annessi l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni fuq riferit, mnejn tirriżulta d-deċiżjoni dettaljata fuq indikata.

3. Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, jidher illi din il-kawża hija intempestiva billi, kuntrarju għal dak li tallega s-soċjeta` rikorrenti fl-att promotorju, l-esponent ma għamel l-ebda att li minnu "*jidher li ser ikompli bix-xogħolijiet strutturali*" kif allegati mis-soċjeta` rikorrenti u dan il-fatt li kien magħruf mir-rikorrenti sa minn qabel ma ppreżentat il-mandat ta' inibizzjoni surreferit.

4. Illi kemm l-azzjoni odjerna kif ukoll il-preċitat mandat ta' inibizzjoni numru 771/09 saru inutilment da parti tas-soċjeta` rikorrenti, billi din kienet perfettament konsapevoli illi l-eċċipjent ma kienx bi ħsiebu jagħmel ebda xogħolijiet strutturali fil-proprjeta` lilu mikrija mir-rikorrenti wara li dawn urew l-oġġezzjoni tagħhom u, fil-mori tal-mandat ta' inibizzjoni l-esponent informa b'dan il-mod formali lir-rikorrent, kemm fir-risposta għal dak il-mandat kif ukoll waqt is-smigħ mill-Qorti tal-imsemmi mandat ta' inibizzjoni.

Għalhekk, fi kwalunkwe każ, l-eċċipjent m'għandux ibati spejjeż tal-kawża.

5. Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, il-lamentazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma kompletament u manifestament infondati fil-fatt u anke fil-liġi u jimmeritaw li jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Salvi eċċezzjonijiet oħra".

3. Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-1 ta' Frar, 2017, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża:

"…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 għal kwart mill-intimat u tlett kwarti mis-soċjetà rikorrenti".

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"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' sottomissjonijiet tagħha hija tgħid proprju hekk:

> "*Issa f'dan il-każ it-tibdil huwa estensiv, strutturali u ser jwassal għall-intensifikazzjoni tal-użu tal-oġġett* ***<u>għalkemm mhux bdil fid-destinazzjoni billi l-fond huwa ġja użat bħala razzett</u>****. Issa biex il-bdil jkun permissibili jrid ikun il-każ li dak il-bdil jkun meħtieġ biex l-oġġett jkun gawdut għall-iskop għall liema jkun mikri. Issa jrid evidenti li l-fond jista jitkompla jitgawda mill-konvenut mingħajr il-ħtieġa ta' dan il-bdil propost, u di fatti il-fond jidher li skond il-konvenut stess ilu jintuża bħala razzett għal diversi snin.* ***<u>Għalhekk it tibdil ma huwa b' l-ebda mod meħtieġ biex il-fond jista jintuża għall-iskop għall-liema kien ġie mikri</u>****.*" (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-prinċipju li kerrej ma jistax jagħmel alterazzjonijiet fil-fond mikri mingħajr il-kunsens tas-sid mhux wieħed assolut. Hu, anzi, rikonoxxut lilu, għall-aħjar godiment tal-fond, id-dritt tal-jus variandi ordinarja purke ma jarrekax trasformazzjoni radikali u irriversibbli. Fuq dan il-punt il-ġurisprudenza tagħna hi waħda 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 meħud rigward "alle particolari circostanze del caso ed anche all' epoca in cui le modificazioni hanno luogo' (**Kollez. Vol. XXV P I p 206**). L-eżemplari huma bosta. Ara **Kollez. Vol. XXIX P II p 681** (rimozzjoni ta' bejt u tniffid ma' fond ieħor mis-soċjeta` Filarmonika ta' Bormla), "**Anthony Spiteri et -vs- Pantelis Mairangas et**", Appell, 5 ta' Ottubru, 2001 (tisqifa ta' bitħa), **Kollez. Vol. XXXVII P I p 156** (ftuħ ta' bieb biex jiġi komunikat fond ma' ieħor). "**Dr. Joseph Jaccarini et -vs- Gerald Digby**", Bord tal-Kera, 9 ta' Ġunju 1983 (tibdiliet strutturali varji fil-każin tal-M. L. P. ġewwa l-Belt). Dak li jgħaqqad flimkien din il-każistika hu l-kriterju li ċertu tibdil, anke strutturali, hu permess purke mhux rilevanti bosta, ma jaffettwax l-integrita tal-fond mikri u tibqa' rispettata n-natura u d-destinazzjoni tiegħu. S' intendi trattasi ta' apprezzament ta' fatt in rapport għas-sitwazzjoni eżistenti fil-mument tal-kontrattazzjoni tal-kirja, kollox hu rimess għal ġudizzju tat-tibdiliet fil-każ 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 wieħed ma jitlefx di vista illi għalkemm hu minnu li l-liġi komuni tippreċiża li l-kerrej ma jistax, bla kunsens tas-sid, jagħmel tibdiliet [Artikolu 1564 (1), Kodiċi Ċivili], sew id-dottrina legali kif ukoll il-ġurisprudenza ttempraw sew dan l-obbligu impost fuq il-kerrej billi ammettew li dan hu konsentit jagħmel modifikazzjonijiet f' ċerti limiti objettivi, basta li dawn "non alterano la sostanza della cosa" (**Kollez. Vol. XXVIII P III p 937**) u t-tibdil ma jiżnaturax id-destinazzjoni tal-fond (**Kollez. Vol. XLVII P I p 264**). Proprju, in tema, intqal dan minn din il-Qorti, kif presjeduta, fis-sentenza tagħha 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', Għawdex):-*

Id-dixxiplina tal-modifikazzjonijiet li jistgħu jikkonsistu kemm f'miljoramenti u żidiet, tirrigwarda dawk l-innovazzjonijiet, kwalitativi u kwantitattivi, inerenti għall-fond u kompjuti fl-ambitu tal-konfini tal-fond lokat, b' mod li l-istruttura fondamentali tiegħu u d-deskrizzjoni proprja tal-fond jitħallew integri. Minn dan jitnissel li l-kerrej ma jistax jagħmel kambjamenti strutturali profondi li jkollhom bħala konsgwenza t-trasformazzjoni tal-ħaġa lokata, u allura t-telf ta' l-integrita tal-fond. Naturalment kull każ jiddependi fuq il-fattispeċi partikulari tiegħu.'"

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-każ taħt konsiderazzjoni l-intimati appellanti biddlu l-istruttura taż-żingu b' waħda tal-ġebel anke jekk aktar imdaqqsa minn ta' qabilha. Fil-fehma ta' din il-Qorti, imbagħad, mhix id-dimensjoni tal-miljorament li l-aktar hu nfluwenti imma jekk tali miljorament kienx ta' siwi għall-użu agrikolu jew tat-trobbija ta' l-annimali, purke s' intendi ma tkunx waħda li titrasforma b' mod radikali u rreversibbli l-integrita` u n-natura tal-fond. Qagħda din li, tenut qies tas-sitwazzjoni tal-fond mikri, ma jidherx li hu hekk il-każ hawnhekk.*
>
> *Tenut rigward tal-konsiderazzjonijiet kollha fuq magħmula, iż-żmien li fih saret, il-mestjier tal-kerrej, ix-xorta tal-kostruzzjoni għall-immodernizzar tal-cowshed, il-karattru tal-fond, din il-Qorti hi tal-fehma illi tali kostruzzjoni, ta' utilita` għall-kerrej, ma kienetx ġġib xi sitwazzjoni potenzjalment dannuża la għall-fond u lanqas għall-interessi tas-sid. Biex wieħed jissellef mill-kliem tas-sentenza fl-ismijiet "**Anthony Spiteri et -vs- Pantelis Mairangas et**", Appell, 5 ta' Ottubru 2001, "żgur li mhux minnu li l-istruttura (tisqifa ta' bitħa u bini ta' kamra fuqha) li minnha qed jilmentaw (l-atturi) kienet b' xi mod biddlet in-natura tal-fond. Kienet fiha nfisha kostruzzjoni anċillari għad-destinazzjoni tiegħu … Ċertament ta' utilita` għall-ħanut. Ma jistax ikun hemm dubbji illi fihom infushom ix-xogħlijiet mhux biss ma biddlux id-destinazzjoni tal-fond lokat bħala ħanut imma kellhom jitqiesu bħala miljoramenti tiegħu."*
>
> *Similment ġie deċiż fil-kawża fl-ismijiet "**Il-Kontessa Maria Teresa Deguara Caruana Gatto -vs- Pinu Buhagiar**", Appell, 27 ta' Jannar 1997, sew familjari għall-ġudikant sedenti li fiha fiż-żmien li kien jeżerċita l-professjoni ta' avukat kien difensur tal-gabillott-kerrej li bena kamra mill-ġdid fl-għalqa 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.

5. Rat ir-rikors tal-appell tas-soċjeta` attriċi li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti jogħġobha:

> "…tirriforma l-preċitata sentenza tal-1 ta' Frar, 2017 fil-kawża fl-ismijiet premessi billi tikkonferma biss in kwantu ddeċidiet li: "*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*", u tirrevoka fil-kumplament u minflok tiddeċiedi billi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut u takkolji t-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess konvenuti.

6. Rat ir-risposta tal-konvenut li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnu premessi, issottometta:

> "…illi l-appell interpost m'għandux jiġi eżawdit u li l-ispejjeż tiegħu għandhom jiġu interament akkollati lis-soċjeta` appellanti".

7. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi f'din il-kawża s-soċjeta` attriċi qed tipprova twaqqaf lill-konvenut milli jwettaq xogħlijiet strutturali fl-għalqa proprjeta` tagħha u li l-konvenut jiddetjeni b'titolu ta' qbiela. Is-soċjeta` attriċi qed tallega li bix-xogħlijiet li qed jaħseb biex isiru, il-konvenut sejjer iwassal għall-intensifikazzjoni tal-użu li qiegħed isir mill-art mikrija/imqabbla lilu u/jew għat-tibdil tad-destinazzjoni tagħha.

10. L-ewwel Qorti sabet li veru li l-konvenut qed iwettaq xogħlijiet fl-art li ser iwasslu għall-intensifikazzjoni tal-użu li qiegħed isir mill-art mikrija, iżda waqfet hemm u ma qisitx li għandha twaqqaf lill-konvenut milli jkompli bix-xogħol.

11. Is-soċjeta` attriċi appellat mis-sentenza u qed targumenta li l-konvenut qed iwassal biex ibiddel id-destinazzjoni tar-raba' mikrija lilu u għandu jitwaqqaf milli jkompli b'dan ix-xogħol.

12. Trattat l-appell din il-Qorti trid tibda billi tirreferi għad-deċiżjoni li tat din il-Qorti, kompetenza inferjuri, fit-30 ta' Lulju, 2019, fil-kawża bejn l-istess partijiet rikors numru 3/2006. Din is-sentenza veru ġiet deċiża wara s-sentenza tal-ewwel Qorti f'din il-kawża, pero`, tolqot ħafna mill-kwistjonijiet li huma l-mertu ta' din il-kawża u bid-duttrina ta' *ius superveniens*, din il-Qorti tista', u anzi għandha, tieħu dak deċiż in konsiderazzjoni anke għall-fini ta' din il-kawża. Dak kien appell minn deċiżjoni tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' li ċaħad talba tas-soċjeta` attriċi sabiex tieħu lura l-pussess tal-istess art mertu ta' din il-kawża biex tiżviluppaha u billi l-konvenut kien qed juża r-raba' għal skopijiet differenti minn dik li għaliha r-raba' ngħatat lilu b'lokazzjoni. F'dik is-sentenza li hu importanti għall-fini ta' din il-kawża huma l-konklużjonijiet li: (i) l-bdil tan-natura tar-raba' minn art bagħli għal waħda saqwi ma hux ta' preġudizzju għas-sid ġaladarba r-raba' ser tibqa' tintuża għall-koltivazzjoni tal-prodott agrikolu; (ii) li l-art kienet minn żmien twil tintuża għall-koltivazzjoni ta' prodott agrikolu u wkoll għat-trobbija ta' bhejjem; (iii) li l-kostruzzjoni saret ħafna snin qabel xtrat is-soċjeta` attriċi, tant li fir-ritratt tal-1957 jidher diġa` l-bini li kien iservi bħala maqjel, u (iv) li l-bini ta' *manure clamp* mhijiex alterazzjoni daqstant rilevanti li għandha twassal għall-konklużjoni li kien hemm ksur ta' kondizzjoni tant gravi li għandha twassal għas-sanzjoni estrema ta' żgumbrament; l-istruttura hi meħtieġa sabiex l-inkwilin ikompli jgawdi dik il-parti tal-fond fejn irabbi l-bhejjem, u

b'dik l-istruttura mhux ser tkun inbidlet id-destinazzjoni tal-fond u tista' faċilment titneħħa.

13. Dawn il-konklużjonijiet li waslet għalihom din il-Qorti, kompetenza inferjuri, fil-kawża msemmija jorbtu lill-partijiet fir-relazzjoni li għandhom bejniethom, bħala sid-il kera u inkwilin. Kwindi, ħafna mill-argumenti li ressqet is-soċjeta` attriċi f'din il-kawża għandhom ifallu għax diġa` ġew imwarrba bis-sentenza ta' qabel. Il-ħolqien ta' *manure clamp* per eżempju, li tant għamlet enfasi fuqha s-soċjeta` attriċi, intqal mill-Qorti li din mhux ta' preġudizzju għas-sid, faċilment tista' titneħħa meta tispiċċa l-kirja, u ma tbiddilx id-destinazzjoni tal-fond. Anke dwar l-istrutturi li jidhru fil-fond, dawn ilhom żmien twil fuq is-sit, u mhux eskluż li jew saru bil-permess tal-allura sid, jew kienu hemm meta bdiet il-krija. Dan qed jingħad għax mill-atti ma jirriżultax meta bdiet il-kirja, għalkemm tidher li hi kirja antika ħafna, u lanqas ma tirriżulta ċara n-natura tal-kirja, għalkemm hawn ukoll jidher li ilha żmien twil tintuża għat-trobbija tal-annimali u għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli.

14. Ta' min isemmi wkoll li l-perit tekniku maħtur mill-ewwel Qorti biex jassistiha fl-indaġini tagħha, irrelata li l-iżvilupp kif propost, jekk isir, se jwassal għall-intensifikazzjoni tal-użu, iżda dan l-iżvilupp "*mhux se jbiddel id-destinazzjoni tal-art*". Mill-kostatazzjoni li għamel il-perit tekniku, irriżulta li l-art diġa` tintuża bħala razzett, u l-istrutturi kontemplati ma

jaffettwawx l-integrita` tal-fond mikri u tibqa' rispettata n-natura u d-destinazzjoni tiegħu.  It-talbiet tas-soċjeta` attriċi ma jistgħux, għalhekk, jintlaqgħu.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-soċjeta` attriċi Camcas Ltd. billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

L-ispejjeż in prim' istanza jitħallsu kif ordnat l-ewwel Qorti, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza jitħallsu mis-soċjeta` attriċi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm