MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2005

Appell Civili - Ghawdex Numru. 1/1994/1

Michael Angelo Zammit u Anthony Grech bhala Diretturi in rappreżentanza tas-socjeta` "Tripod Investments Limited"

vs

Felix Xiberras u ghal kull interess li jista' jkollhom Salvu, Michael u Francis ahwa Xiberras

Il-Qorti,

Fit-13 ta' Frar, 2002 il-Bord li Jirregola l-Qbejjel ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Ic-Chairman,

Ra r-Rikors fejn ir-rikorrenti, wara li ppremettew illi s-socjeta' "Tripod Investments Limited" hija sid ta'diversi

porzjonijiet ta' raba' kontigwi maghrufa “Ta' Randu”, “Ta' Giamminc”, “Ta' l-Andar”, u “Ta' Xebb sive Ta' Xepp”, li jikkonfinaw ma' Main Street, Sannat, Ghawdex li lkoll flimkien jinsabu mqabblin ghand l-intimat, li flimkien ma' wliedu kkonverta l-art f'bitha tal-baqar minghajr permess ghal dan l-iskop.

Illi l-imsemmi raba' huwa mehtieg ghall-izvilupp ghall-skop residenzjali, kif attestat bil-permessi tal-bini li kopji taghhom jinsbu annessi u mmarkati Dok “TI 1” sa “TI 11”.

Illi l-intimat u wliedu saqqfu parti minn din l-art konvertita f'bitha, permezz ta' planki, travi tal-hadid u pilastri tal-konkos, kif jirrizulta mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku l-AIC Alert Cauchi hawn annessa markata Dok “TI 12” ipprezentata fi proceduri ghal disprezz lejn l-Awtorita' tal-Qorti, u dan wara illi l-istess intimati kisru l-ordni moghti fil-mandat ta' Inibizzjoni numru 481/92 (Dok “TI 13”).

Illi b'decizjoni moghtija fit-28 ta' Jannar 1994 il-Planning Appeals Board tal-Planning Authority (Dok “TI 14”) ikkonferma l-ordni ta' twettiq peress illi sab li l-kostruzzjoni hi kontra l-ligi.

Illi l-intimati minghalihom li huma oghla mil-ligi, kif jirrizulta mill-annessi Dok “TI 15” sa “TI 16”.

Illi l-intimat u wliedu sahansitra nehhew il-hamrija kollha minn go l-art imsemmija u dwar dan sar rapport lid-Direttur ta' l-Agrikoltura.

Illi l-intimat wasal biex qal lill-Magistrat Dottor Carol Peralta “kif nitlaq minn hawn, dik ha niksiha bil-konkos”, u hekk ghamel.

Talbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jiehdu lura l-pussess ta' l-imsemmija art gia raba agrikolu;   jillikwida l-kumpens, jekk jidhirlu li hu dovut xi kumpens; u jittratta r-rikors b'urgenza minhabba l-imgieba ghal kollox illegali ta' l-intimat Felic Xiberras u wliedu u minhabba li jekk jittardja l-izvilupp, l-esponenti jbatu aktar danni finanzjarji.

Ra r-Risposta ta’ l-intimati fis-sens illi:

1. L-inkompetenza ta’ dan il-Bord li jiddeciedi dwar din il-kwistjoni peress li hawn si tratta minn tisqif ta’ “BITHA” li mid-destinazzjoni taghha hija fond urban u ghalhekk ma taqax taht il-kompetenza ta’ dan il-Bord, kif raba li ma jaqax taht id-definizzjoni ta’ “Agricultrual Laned” skond l-artikolu 2 tal-Kap 199.

2. In-nullita’ tar-rikors peress illi ma fihx deskrizzjoni cara ta’ l-oggett tar-rikors xi haga li hija komuni ghall-atti gudizzjarja kollha ai termini ta' l-artikolu 4 (i) ta’ l-Avviz Legali 41 tal-1967.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-decizjoni tieghu tat-13 ta’ Marzu 1996 dwar l-ewwel eccezzjoni ta’ l-intimati.

Ra s-sentenza ta’ l-Qorti ta’ l-Appell tat-13 ta’ Jannar 1999 li kkonfermat din id-decizjoni.

Ra r-risposta ta’ l-intimati fil-mertu fejn bla pregudizzju ghall-eccezzjoni preliminari u fis-substantia t-talbiet rikorrenti kellhom jigu respinti bl-ispejjez peress illi l-intimati bl-ebda mod ma biddlu d-destinazzjoni tal-kirja.

Ra l-atti l-ohra kollha tar-Rikors, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra:

Qabel xejn trid tigi ttrattata u deciza eccezzjoni preliminari ohra proposta mill-intimati u cioe’ jekk hemmx nullita’ f’dan ir-Rikors minhabba li r-rikorrenti, fil-fehma ta’ l-intimati, naqsu li jaghtu deskrizzjoni cara ta’ l-oggett tar-Rikors, a tenur tal-artikolu 4(1) tal-Avviz Legali 41 tal-1967.

Huwa minnu li fir-Rikors promotur taghhom tas-16 ta’ Marzu 1994, ir-rikorrenti naqsu li jaghtu deskrizzjoni dettaljata tal-kejl u konfini tal-bicciet raba li taghhom talbu r-ripresa u lanqas ma indikaw l-ammont ta’ hlas li kien

jithallas bhala qbiela fuq l-istess artijiet. Imma zgur li b'daqshekk l-intimati ma sofrew ebda pregudizzji fid-difiza taghhom, ghax anke l-ewwel risposta preliminari taghhom u kif ttrattaw din ir-risposta, sew quddiem dan il-Bord qabel ma nghatat d-decizjoni 'in parte' kif ukoll quddiem il-Qorti ta' l-Appell, meta appellaw mill-istess decizjoni, juru illi dawn kienu fehmu sew ghall-liema raba' kienu qed jirreferu r-rikorrrenti. Ghal din ir-raguni din l-ecccezzjoni hija ghalhekk ukoll respinta.

Nigu issa ghat-trattazzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti fuq il-mertu. Jidher mill-premessi ta' dan ir-Rikors illi r-rikorrenti qedghdin jibbazaw it-talba taghhom ghar-ripresa tar-raba indikata fuq tliet ragunijiet indikati fl-artikolu 4(2) tal-ligi in materja (Kap.199) u cioe' ghax sid il-kera:

"(b) jehtieg ir-raba,basta ma jkunx raba' saqwi,ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal skopijiet ta' residenza,negozju jew industrijali;

(d) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni,l-ghalqa thalliet ma tinhadimx ghal mill-anqas tnax il-xahar konsekuttiv skond il-kalendarju;

(f) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerej, li jkun marbut li jsewwi u jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba, naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuragini kkaguna jew halla li tigi kagunata hsara, hlief hsara ta' importanza zghira, f'xi sigar tal-frott fir-raba'. "

Fir-rigward ta' l-ewwel raguni kienu gew ipprezentati mar-Rikors promotur diversi permessi tal-bini mahruga fl-1992, li jkopru l-art in kwistjoni (ara Dokti.TI 1 sa TI 11).Pero' maz-zmien dawn il-permessi skadew u qatt ma regghu gew imgedda, hlief ghal zewg permessi li jkopru l-'plot 4' u l-'plot 6' mill-artijiet in kwistjoni.Imma sakemm rega' xehed ftit xhur ilu r-rappresentant ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, li hija l-organu ufficcjali responsabbli mill-hrug tal-permessi tal-bini, anke dawn il-permessi lahqu skadew u ma regghux gew imgedda (ara xhieda Mark Cini a fol.259-262

u 286-287 u dokumenti minnu esebiti bhala Dokti. MC 1, MC 2, MC 3, MC 4, MC 5, MC 6, MC 7 a fol. 263-280, u Dokti.MC 1 a fol.289 tal-process).

Ghalhekk it-talba tar-rikorrenti safejn hija bbazata fuq ir-raguni ta' skopijiet ta' bini ma tistghax tigi milqugha.

Fil-premessi tar-Rikors promotur taghom r-rikorrenti jitolbu r-ripresa wkoll ghaliex:

(i) “l-intimat u wliedu saqqfu parti minn din l-art konvertita f'bitha,permezz ta' planki,travi tal-hadid u pilastri tal-konkos” u

(ii) “l-intimati u wliedu sahansitra nehhew il-hamrija kollha minn go l-art imsemmija”.

Safejn it-tieni lment hawn imsemmi jista' jinkwadra ruhu fir-raguni taht l-artikolu 4(2)(d) tal-Kap.199, ghadu jinghad mnnufih illi rrizulta mil-provi illi l-intimat Felix Xibereas kien ha din ir-raba bi qbiela minghand l-armla ta' Saver Saliba (imlqqam “tal-Biezel) li kien miet qasir il-ghomor, appuntu sabiex ikompli fl-istess generu li kien imexxi zewgha u qablu missieru fl-istess raba, u cioe' t-trobbija ta' l-annimali. Jigifieri sa minn qabel ma ttiehdet bi qbiela mill-intimat, f'din ir-raba kienu jinzammu l-bhejjem u ftit li xejn jidher li kien isir kultivazzjoni fil-partijiet fejn kienu jinzammu dawn l-annimali u jithallew jirghu. Meta akkwistaw il-proprjeta' ta' din ir-raba r-rikorrenti fl-1992 (Dok.R a fol.67-72) jidher illi kien ghadu jsir l-istess uzu mill-artijiet in kwistjoni bhal ma kien isir qabel. Il-partijiet mir-raba fejn kienu jinzammu l-bhejjem naturalment ma kienx jinhadem, imma r-raba l-iehor baqa' jinhadem, bhal ma dejjem kien isir qabel (ara xhieda Felix Sciberras (a fol.95-96), ta' ibnu l-intimat Michael Sciberras (a fol.97) u xhieda minnhom prodotti, Nikola Buttigieg (a fol.93) u Carmelo Grima (a fol.94). Ghalhekk din ir-raguni ghar-ripresa tar-raba mqabbla lanqas ma giet ippruvata.

Jibqa' biss li tigi ttrattata l-kwistjoni jekk ix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni maghmula mill-intimati fl-art imqabbla lilhom jikkostitwux ir-raguni indikata fl-artiklu 4(2) (f) tal-Kap.199.

Dawn ix-xoghlijet gew deskritti fid-dettal f'sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Superjuri f'kawza bejn l-istess rikorrenti u l-intimat Felix Sciberras ta' l-10 ta' Lulju 1995 (kopja ta' liema tinsab esebita fl-atti processwali a fol.127-103), (Citaz.Nru. 61/93DM) bhala li kienu jikkonsistu fis-segwenti:

"1. Bini ta' pilastri fuq il-pedamenti tal-kantun miksijin bil-konkos u bini ta' hajt bejn il-pilastri sa gholi ta' disa' filati u tad-dobblu biex giet segregata parti mir-raba in kwistjoni;

2. Bini ta' kolonni tal-konkos tondi b'diametru ta' nofs metru;

3. Tqeghid ta' travi tal-hadid fuq dawn il-kolonni;

4. Tisqif ta' l-area rizultanti bejn il-hitan u l-kolonni (cirka mitt metru kwadru (c.100m.k.) permezz ta' hamsa u ghoxrin (25) planka ta' prestressed concrete tas-sitt pulzieri hxuna u hdax-il pied tul biex b'hekk giet mibnija minn kollox cowshed ghal-baqar tal-konvenut/intimat."

Huwa minnu li rrizulta illi qabel ma saru dawn l-istrutturi fl-istess post kien hemm struttura ohra fejn jistkennu l-baqar ta' l-intimati, li kienet tikkonsti f'tisqifa taz-zingu,u li skond l-istess intimati din biz-zmien kienet tkissret. Imma evidentement b'dawn ix-xoghliijet godda taghhom l-intimati m'ghamlux semplicement xogholijiet ta' riparazzjoni ta' struttura provizorja pre-ezistenti, imma bidlu ghal kollox in-natura ta' l-istess tisqifa f'*cowshed* permanenti tal-*concrete*.

Dan kollu sar mhux biss kontra r-rieda espressa tar-rikorrenti li kienu appuntu talbu u ottjenew il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront ta' l-intimat Felix Sciberras (M.I.Nru.481/92), imma ghad-dirittura kontra d-digriet tal-Qorti mahrug f'dak il-mandat, li kienet inibixxa lill-intimat milli jkompli jaghmel "xoghlijiet ta' kwalunkwe natura, hlief xogholijiet ta' manutenzjoni, necessarji u

estensjonijet u benefikati permessi mil-ligi.” Kif qalet pero’ dik il-Qorti fis-sentenza taghha hawn imsemmija, “**evidentement din hija kostruzzjoni kbira permanenti li ma tistax tikkwalifika bhala ‘manutenzjoni, (xoghlijet) necessarji u estensjonijiet’ kif imsemmija fid-digriet tal-hamsa u ghoxrin (25) ta’ Frar tal-elf disa’ mija u tnejn u disghin (1992)**”.

Kif qalet il-Qorti ta’ l-Appell fis-sentenza taghha fil-kawza “G.Magro v.E.Mizzi (21.1.71) li, ghalkemm kienet tirrigwarda talba ghar-ripresa taht il-Ligi tal-Kera (Kap.69) hija applikabbli ghall-kaz in ezami, ghax titratta raguni simili ghar-ripresa*, “****….biex il-ksur ta’ patt kontrattwali ta’ kiri jaghti lok ghax-xoljiment tal-kuntratt,skond il-ligi civili, jew ghal-izgumbrament skond il-ligi specjali, il-ksur irid ikun evidentement ta’ xi gravita’ apprezzabbli u proporzjonata.****”*

M’hemmx dubbju illi l-istrutturi hawn fuq deskritti, li saru mill-intimati kontra r-rieda espressa tar-rikorrenti u l-ordni tal-Qorti, jikkostitwixxu **l-ksur ta’ gravita’ apprezzabbli u proporzjonata** li l-ligi riedet ticcensura. Fejn qabel kien hemm biss struttura dghajfa b’semplici tisqifa taz-zingu, li setghet titnehha malajr u minghajr ebda xkiel jekk u meta ried is-sid, l-istruttura ezistenti ser taghmila ferm aktar difficcli ghas-sid li jerga’ jirrepristina l-ghalqa ghall-istat originali taghha. Huwa appuntu agir bhal dan li l-ligi riedet tevita. L-inkwilin qatt ma kellu jinsa’ illi t-titolu tieghu fuq l-art imqabbla lilu huwa wiehed temporanju. Ghalkemm inghata certa protezzjoni mill-istess ligi, din il-protezzjoni mihiex wahda assoluta li tippermettilu jaghmel li jrid u li jaqbel lilu biss fi hwejjeg haddiehor.

Din ir-raguni giet ghalhekk ampjament ipprovata u safejn it-talba tar-rikorrenti hija bbazata fuq l-istess raguni timmerita konferma.Billi mill-istess deposizzjoni ta’ l-intimat Felix Sciberras jirrizulta illi l-erba’ bicciet raba imsemmija fir-Rikors promotur gew moghtija lilu b’kirja wahda, (“ir-raba li jinhadem hadtu wkoll b’kirja wahda u l-qbiela taghhom kienet kompriza fis-sitt liri”; a fol.96), ghalkemm il-ksur tal-ligi sar biss fuq parti limitata minn din ir-raba, l-izgumbrament irid necessarjament issir mir-raba

kollu mqabbel ghand l-intimati. Il-ligi tippermetti biss il-‘*partial eviction’* f’kaz ta’ tehid ta’ raba ghal skopijiet ta’ bini (art.4(3) tal-Kap.199).

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi r-Rikors billi tilqa’ t-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tar-raba indikata fir-Rikors u mqabbla ghand l-intimati, u dana wara l-15 ta’ Awissu tas-sena korrenti, a tenur ta’ l-artikolu 4(1) tal-Kap.199). Billi r-raguni ghar-ripresa hija wahda ta’ nuqqas ta’ tharis tal-kondizzjonijiet tal-kirja, m’ghandu jkun hemm ebda hlas ghall-kumpens.

L-ispejjez kollha jithallsu mill-intimati.”

Mill-premessi tar-rikors promotur quddiem il-Bord dan irravviza li l-materja kienet taqa’ fil-kompetenza tieghu u b’ hekk cahad l-ewwel eccezzjoni ta’ l-intimati. Is-sentenza tal-Bord tat-13 ta’ Marzu 1996 (fol. 138) fuq dan il-punt giet konfermata mill-Qorti ta’ l-Appell fit-13 ta’ Jannar 1999 (fol. 203) li ssenjalat li l-kawzalitjiet, preordinati ghat-talba, kienu jirrientraw fil-parametri tas-subparagrafu (b), (d) u (f) tas-subinciz (2) ta’ l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199;

Fis-sentenza tieghu fil-meritu tat-13 ta’ Frar 2002, issa appellata, il-Bord sab li fuq il-bazi tal-provi akkwiziti (i) il-motiv dedott mir-rikorrenti ghat-talba tar-ripreza minhabba htigijiet ta’ zvilupp ma kienetx aktar tenibbli stante li l-permessi tal-bini originarjament ottenuti ma baqghux jiggeddu, jew gew rifjutati. Jidher li f’ dan il-kuntest il-Bord strah fuq ix-xhieda ta’ Mark Cini, rapprezentant tac-Chairman tal-Planning Authority (fol. 259 u fol. 286). B’ hekk ir-raguni tat-talba fuq din il-bazi, fit-termini tas-subparagrafu (b) ta’ l-Artikolu 4 (2), ma baqghetx aktar veljanti u l-Bord ghadda biex cahadha;

L-istess Bord sab ukoll illi ma kienx hemm ksur tas-subparagrafu (d) billi ma rrizultalux li r-raba thalla abbandunat u ma baqax jinhadem. Dejjem fuq l-attendibilita` tal-provi l-Bord iddelibera li pjuttost il-kuntrarju kien il-kaz;

Inversament, il-Bord iddetermina li kien hemm vjolazzjoni tas-subparagrafu (f). Kif precizat minnu *in coda* ghas-sentenza mpunjata kien hemm "nuqqas ta' tharis tal-kondizzjonijiet tal-kirja" da parti ta' l-intimati;

Minn din is-sentenza appellaw kemm l-intimati u, b' mod incidentali, anke r-rikorrenti. L-obbjezzjonijiet ta' l-intimati huma riportati f' dawn it-termini:-

(i) Il-Bord zbalja meta filwaqt li stabbilixxa li r-rikors promotur ma kienx fih deskrizzjoni cara tal-fond mikri b' daqshekk l-intimati ma sofrew ebda pregudizzju;

(ii) Il-Bord zbalja wkoll meta nkwadra l-premessi tar-rikors fil-provvediment ta' l-Artikolu 4 (2) (f) tal-ligi u dan ghaliex, skond l-intimati appellanti, ir-rikorrenti kienu qed jilmentaw minn innovazzjonijiet maghmula fil-fond minghajr il-permess tas-sid u mhux minn nuqqas ta' twettieq ta' xi kondizzjoni tal-kirja jew hsara f' xi sigar tal-frott. Dejjem skond l-appellanti l-kawzali kellha tigi deciza fil-kwadru ta' dak preskritt fl-Artikolu 1564 tal-Kodici Civili;

Invece l-ilment tar-rikorrenti kontra s-sentenza appellata jikkonsisti fis-sottomissjoni illi l-Bord ghamel valutazzjoni skorretta dwar id-destinazzjoni originali tal-fond. Huma jsostnu li, invece, il-Bord kellu jsib li kien hemm lezjoni ta' l-Artikolu 4 (2) (d) tal-Kapitolu 199 minn naha ta' l-intimati;

Jigi notat illi filwaqt li t-tieni aggravju ta' l-intimati u l-appell incidentali jirrigwardaw is-sustanza tal-meritu, l-ewwel aggravju dedott mill-intimati huwa ta' indoli procedurali u ghalhekk din il-Qorti ser tghaddi biex tidderimieh f' dan l-istadju qabel kull konsiderazzjoni tal-meritu;

Issa huwa veru li in principju generali hu mistenni li l-att promotorju tal-gudizzju ghandu kemm jista' jkun isegwi l-formalitajiet preskritti mil-ligi u jkun imfisser car f' kull

aspett tieghu. B’ danakollu, mhux l-inosservanzi kollha voluti u mposti mil-ligi ghall-awtenticita` ta’ l-att jikkostitwixxu dik in-nullita` nvokata mill-intimati fit-tieni eccezzjoni taghhom ghar-rikors introduttiv tar-rikorrenti appellati. Huwa desumibbli mill-Artikolu 789 (c) tal-Kodici ta’ Procedura illi biex l-att jigi attakkat b’ nullita` jenhtieg li jkun arreka pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort’ ohra hlief billi l-att jigi annullat. Minn dan jitnissel illi anke jekk fil-kaz in ezami jezistu ndikaturi tal-vjolazzjoni allegata fl-att promotur, kif sewwa irrileva l-Bord dan ma arreka ebda pregudizzju lill-kontroparti. L-intimati jidher li fehmu bizzejjed x’ kien qed jintalab u r-rikors bin-nuqqasijiet b’ kollox minnhom ventilati kien kapibbli minnhom tant li ghaddew biex ressqu difiza anke fil-meritu permezz ta’ eccezzjoni ulterjuri (fol. 211). Mhux il-kaz allura li din il-Qorti tindaga oltre u tiddilunga ruhha zzejjed fuq dan l-aggravju, li qed jigi respint;

Huwa opportun illi qabel ezami ta’ l-aggravji mressqa mill-kontendenti fil-meritu illi jigu rikapitolati l-fatti principali tal-kawza kif johorgu mill-provi:-

(1) Hemm qbil bejn il-kontendenti illi l-intimat Felix Sciberras jiddetjeni diversi appezzamenti kontigwi ta’ raba fis-Sannat bi qbiela unika (ara xhieda tar-rikorrenti Michael Zammit, fol. 73). L-intimat kera dan ir-raba minghand Guza Saliba diversi snin qabel ma din is-sid u uliedha bieghu dan l-istess raba lis-socjeta` rikorrenti “Tripod Investments Ltd” (kopja kuntratt datat 20 ta’ Marzu 1992 esebita a fol. 67);

(2) Jirrizulta mix-xhieda ta’ l-intimat Felix Xiberras (fol. 95) illi qabel il-lokazzjoni li saritlu s-sid kien juza l-istess raba ghat-trobbija tal-moghoz u ghoggiela. Dan hu konfermat minn bosta xhieda, senjatament George Vella (fol. 226), Josephine Gauci (foo. 235) u Pinu Bugeja (fol. 247). In effetti dawn ix-xhieda jsemmu li fil-fond kien hemm imnadar u maqjel kif ukoll tisqifa taz-zingu biex jistriehu l-bhejjem u jitqieghed id-demel. Jinghad ukoll li r-raba kien jintuza ghall-skopijiet agrikoli;

(3) Din l-istess destinazzjoni tal-fond baqghet tigi segwita mill-kerrej Felix Xiberras. Ara deposizzjoni tieghu (fol. 96) li ma jirrizultax li giet attakkata;

(4) Jirrizulta li l-imsemmi intimat bidel it-tinda taz-zingu u ghamel wahda akbar tal-*concrete* biex ikollu aktar spazju ghall-bhejjem. Dan jikkonfermawh ukoll ix-xhud Carmelo Grima (fol. 94) u r-rapport ta' l-espert tekniku AIC Albert Cauchi (esebit a fol. 47), prodott fil-kawza fl-ismijiet "Michael Zammit *et nomine* -vs- Felix Sciberras" (Citaz. Nru. 61/93). Jinsab konfermat mix-xhud Mark Cini illi, wara li fil-bidu l-Awtorita` ta' l-Ippjanar kien hareg Avviz ta' Twettiq, it-tinda, ossija "*cowshed*", eventwalment giet koperta b' permess li nhargilha, izda soggetta ghal kondizzjoni illi meta tigi biex tinfetah it-triq din kellha titnehha (fol. 262);

Premessi dawn il-fatti, biex tinghata twegiba ghall-obbjezzjoni sollevata mir-rikorrenti fl-appell incidentali taghhom, huwa car li dak li johrog minn dawn l-istess fatti, u bhala stat ta' fatt, huwa indiskutibilment li skond il-ftehim komuni bejn sid il-fond u l-kerrej, il-fond kien destinat kemm ghal skop agrarju, ossija ghall-kultivazzjoni tar-raba kif ukoll ghal skop ta' pastorizja ossija ghat-trobbija ta' bhejjem. Dan kien l-uzu determinat fiz-zmien partikolari. Minn dan jitnissel illi jekk din kienet il-volonta` tal-partijiet meta giet kontrattata l-kirja ma jistax ragonevolment jinghad illi l-uzu li minn dejjem baqa' jsir mill-fond mill-intimati nkwilini jista' jigi parifikat ghal tibdil fid-destinazzjoni. Il-prova gravanti fuq ir-rikorrenti ta' l-allegat uzu divers mhux biss ma gietx sostenuta u sostanzjata minnhom imma l-allegazzjoni tinsab ghal kollox zmentita jew newtralizzata minn provi konvincenti ohra akkwiziti fil-process;

Il-fatt li barra mill-moghoz il-kerrej beda jrabbi l-baqar ma jiznaturax id-destinazzjoni tal-fond. Jekk is-sid Saver Saliba kien irabbi l-moghoz, li kienu l-elementi predominanti fi zmienu ghal fornitura tal-halib taghhom lil Milk Marketing Department, dan ma jfisserx li l-intimat

Felix Xiberras kellu jkompli jrabbi l-moghoz ad eskluzjoni ta' annimali ohra. Biex ikun hemm lok ghas-sanzjoni tal-ligi jehtieg li l-kambjament denunzjat ikun sostanzjali u mhux merament accidentali. Ara a propozitu **Vol. XLVII P I p 293** fejn, incidentalment ukoll, il-kerrej kien zied fir-razzett baqar, oltre il-moghoz;

Fuq kollox, u dan hu forsi l-aktar fondamentali, ir-rikorrenti naqsu milli jiddizimpenjaw ruhhom li jfornu prova pozittiva li verament skond it-test tal-ligi "matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-ghalqa thalliet ma tinhademx ghal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skond il-kalendarju" [Artikolu 4 (2) (d)]. Ghalhekk huma ma jistghux isostnu li r-raba kien qed jigi abbuzat flok uzat. Ma giex accettat minnhom illi l-porzjonijiet tar-raba thallew zdingati u abbandonati. L-apprezzament allura li ghamel il-Bord fuq dan il-punt kien wiehed gust u korrett. Dan iwassal inevitabilment ghall-konkluzjoni illi jekk il-Bord ma kienx sodisfatt illi l-premessa tat-talba, fil-parametri tal-precitat dispost tal-ligi, ma kienetx adegwatament sostenuta, ir-ripreza tar-raba fuq din il-bazi ma kellhiex tigi awtorizzata. Ghaldaqstant din il-Qorti, anke fuq ir-ri-ezami taghha tal-provi, ma ssibx raguni ghaliex ghandha tiddisturba dak l-apprezzament. L-appell incidentali qieghed ghalhekk jigi michud;

Jifdal ghalhekk li jigi konsidrat it-tieni aggravju ta' l-intimati appellanti;

B' introduzzjoni, jibda biex jigi ri-affermat il-principju illi l-kerrej ghandu b' obbligu "jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja" (Artikolu 1554, Kodici Civili). Jinsorgi minn dan bhala principju ta' ligi illi t-talba ghar-ripreza ghandha tigi milqugha jekk, *inter alia*, il-kerrej ma jkunx hares dan l-obbligu u ma jkunx ghalhekk esegwixxa kif jixraq il-kondizzjonijiet tal-kirja;

Naturalment gie avvertit bosta drabi illi mhux kull nuqqas ghandu jwassal biex il-kerrej jitlef il-pussess tal-fond imma

hemm bzonn li dak in-nuqqas ikun ta' certa mportanza. Il-materja tirreduci ruhha ghal kwestjoni ta' grad;

F' dan il-kaz, fuq id-debita konstatazzjoni maghmula minnu l-Bord wasal ghal konsiderazzjoni li tali nuqqas kien jezisti. B' hekk ikkonkluda adezivament ghat-talba tar-rikorrenti fuq din il-bazi;

Din il-Qorti issa qed tigi invitata mill-intimati appellanti tezamina l-atti in kwantu huma jikkontendu li tezisti raguni sufficcjenti biex din il-Qorti tiddiskosta ruhha minn din il-konkluzjoni;

Dan affermat, din il-Qorti tibda biex tirregistra, b' osservazzjoni, illi bil-kontra ta' dak pretiz mill-appellanti; il-materja trid tigi ezaminata u dibattuta kemm fil-parametri ta' l-Artikolu 1564 tal-Kodici Civili u wisq aktar entro l-provvediment ta' l-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kapitolu 199. Jekk xejn ghaliex hu proprju dan l-ahhar provvediment li joffri l-motiv ghar-ripreza ta' fond rustiku jekk sid il-kera jipprova li l-gabillott, kerrej tieghu, "abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kira". Rigwardata fil-kuntest proprju taghha din l-espressjoni tal-ligi hi markatament, kif ser jigi muri aktar 'il quddiem, ta' importanza vitali ghar-rizoluzzjoni ta' l-istess aggravju interpost;

Huwa pacifiku in linea ta' principju generali illi l-obbligu suddett, u cjoe li l-kerrej ghandu jinqeda bil-haga *uti bonus paterfamilias* igib u jgorr mieghu b' obbligu li "l-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera …" [Artikolu 1564 (1), Kodici Civili];

Huwa daqstant iehor pacifiku pero` minn dak rakkolt mill-gurisprudenza fuq l-istregwa ta' certi principji dottrinali, illi "l-principju enuncjat fil-precitat artikolu tal-ligi m' ghandux jigi ntiz fis-sens li l-konduttur ma jista' jaghmel ebda modifikazzjoni fil-fond, lanqas meta tkun necessarja jew utli biex ikun jista' jgawdi l-fond, u dan ghaliex ga la darba huwa ghandu d-dritt juzu u jgawdi l-fond ghandu jkollu l-

fakolta` li jadottah ghal konvenjenzi u ghal bzonnijiet tieghu, b' obbligu naturalment li jpoggieh fl-istat li kien jekk ikun irid hekk il-lokatur" (**Kollez. Vol. XLIX P I p 263**). L-importanti jibqa' dak li l-miljoramenti jew tibdiliet "*non alterano la sostanza della cosa*" (**Kollez. Vol. XXVIII P III p 937**) u l-haga "*in se stessa e nel suo assieme* tibqa' impjegata skond id-destinazzjoni taghha u t-tibdil ma jiznaturax id-destinazzjoni tal-fond" (**Kollez. Vol. XLVII P I p 264**);

Jinsab deciz fil-kawza riportata a **Vol. XXV P I p 206** illi "*non si puo` a priori ed in linea di massima stabilire quali modificazioni apportate alla cosa locata dal 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 è stato locato il fondo, al consenso espresso o tacito del locatore, ed anche all' epoca in cui le modificazioni hanno luogo*";

Tajjeb li jigi osservat illi fuq it-taghlim tal-**Pacifici Mazzoni** ("Delle Locazione"), citat f' din l-istess sentenza, gie espress illi: "*Il progresso nelle sue infinite forme puo` esigere che si giudichi oggi o domani modificazione legittima quella che ieri appariva illegittima*";

Huwa desumibbli minn dawn l-enuncjazzjonijiet, li baqghu applikabbli u adottati mill-Qrati taghna saz-zmenijiet recentissimi f' bosta decizjonijiet, illi hu rikonoxxut lill-kerrej certa awtonomija li jaghmel modifikazzjonijiet fil-fond mikri anke minghajr il-kunsens tas-sid, *fermo restendo*, f' dan il-kaz, id-destinazzjoni agrikola tal-fond. Il-kompitu tat-tribunal hu dak li jezamina fil-kaz specifiku jekk kienx hemm abbuz ta' dan id-dritt tal-*jus variandi* da parti tal-kerrej. Fi kliem iehor ghandu jigi ezaminat jekk il-modifikazzjoni introdotta fil-fond ghandhiex karattru ta' titjieb u utilita` ghall-fond u ghall-ahjar godiment tal-kerrej jew gabetx trasformazzjoni radikali u irreversibbli, b' dannu ghal sid il-fond;

Certament, id-dixxiplina tal-modifikazzjonijiet, li jistghu jikkonsistu kemm f' miljoramenti u zidiet, tirrigwarda dawk l-innovazzjonijiet, kwalitativi jew kwantitativi, 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 konsegwenza t-trasformazzjoni tal-haga lokata, u allura t-telf ta' l-integrita` tal-fond. Naturalment kull kaz jiddependi fuq il-fattispeci partikolari tieghu;

Precizat il-premess, jirrizulta mis-sentenza appellata illi f' dan il-kaz il-Bord iddetermina illi l-binja tal-*cowshed* li saret mill-appellanti kienet kostruzzjoni kbira u permanenti u ghalhekk dan kien jikkostitwixxi ksur ta' gravita` apprezzabbli u proporzjonata. F' dan il-Bord jistrieh fuq l-osservazzjoni mehuda mis-sentenza fl-ismijiet "**Giuseppe Magro -vs- Farmacista Eric Mizzi**", Appell, 21 (*recte,* 22) ta' Jannar 1971;

Issa apparti l-fatt li dak il-kaz si trattava ta' patt kontrattwali preciz stipulat bejn il-partijiet fi skrittura ta' lokazzjoni, li ma huwiex il-kaz hawnhekk, il-Qorti sabet li, fuq il-provi ottenuti, ma kienx hemm lok ghax-xoljiment tal-kuntratt. Fih intqal li l-irrangar ta' zewgt ikmamar li regghu nbnew tal-gebel flok dawk li kien hemm mghottija b' laned mqeghda fuq traversi ta' l-injam u l-kisja ta' parti mill-gnien bis-siment flok ic-cangaturi miksurin ma kienux iwasslu ghall-konkluzjoni li l-kerrej ma zammx il-fond fi stat tajjeb u b' hekk kiser il-patt kif pretiz mill-attur;

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;

Rebus sic stantibus din il-Qorti ma tarax li hemm lok f' dan il-kaz ghas-sanzjoni tal-ligi li fuqha strah il-Bord fir-rigur kollu taghha;

Dan premess, hemm aspett iehor li jimmerita konsiderazzjoni. It-test tal-ligi [Artikolu 4 (2) (f)] juza l-kelma "<u>abitwalment</u>". Fis-sentenza fl-ismijiet "**George Cachia -vs- In-Nobbli Robert Manduca *et***", Appell, 26 ta' April 1971, il-Bord kien interpreta din il-kelma bhala li tfisser atti ripetuti. Invece l-Qorti ta' l-Appell fissritu bhala ksur li l-effett tieghu hu kontinwattiv u kostanti. Ciononostante, u indipendentement minn liema fost it-

tifsiriet moghtija titqies accettabli, jibqa' il-fatt li dik il-Qorti kienet f' dak il-kaz irravvizat illi l-alterazzjonijiet li saru, anke jekk ta' natura straordinarja, ma biddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma ippregudikawx id-drittijiet tal-proprjetarju u kien necessarju u utli ghat-tgawdija tal-post u l-post seta' jigi repristinat kif kien meta tispicca l-kirja. Fiha dik il-Qorti korrettement statwiet dan:-

"Ikun abbuz tal-kliem li jinghad li bil-bini ta' tlett ikmamar, tnejn ghal *storage* tal-prodotti ta' l-istess raba u ta' l-ghodda, u wahda bhala *garage* ghal van uzat ghat-trasport tal-prodotti u in konnessjoni max-xoghol tar-raba, fuq parti zghira mhux koltivabbli, tal-fond, b' xi mod ibiddel id-destinazzjoni tal-fond. Si tratta kif jidher ta' kerrej li jrid jimmiljora u jgib 'il quddiem il-koltivazzjoni tal-fond u l-uzu tieghu b' mod ahjar minn kif kien jaghmel missieru u l-predecessuri tieghu … u l-ambjenti li bena huma manifestament utili jekk mhux anki necessarji ghal dan l-iskop … Dan ix-xoghol bl-ebda mod ma jiddanneggja lill-appellanti jew jippregudika d-drittijiet taghhom, u l-fond jista' dejjem jigi riprestinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni jekk l-appellanti jkunu hekk iridu";

Jezistu bosta kazijiet analogi ghal dak in ezami u fejn ukoll trattasi minn tisqifa ta' bitha gie ritenut li l-kerrej lanqas ghal dawn ix-xorta ta' alterazzjonijiet ma kellux lanqas bzonn il-kunsens tas-sid, jekk kien ghall-ahjar tgawdija tal-fond u mhux ta' importanza tali li jbiddlu d-destinazzjoni li ghaliha l-fond gie mikri barra li ma jaghmlux hsara lis-sid. Ara b' ezemplari **Kollez. Vol. XLII P I p 421** u "**Nicholas Vassallo *nomine* -vs- Maria Dolores Muscat**", Qorti Civili, Prim' Awla, per Imhallef Joseph Said Pullicino, 25 ta' Marzu 1994;

Tenut qies ta' l-uzu adoperat mill-fond skond l-intenzjoni tal-partijiet u d-destinazzjoni miftehma, dak li ghadu kif gie citat jista' facilment jigi applikat ghall-kaz in ispecje. Hu allura l-kaz li din il-Qorti tiddissenti ruhha mill-konkluzjoni tal-Bord.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, filwaqt li tichad l-appell incidentali tar-rikorrenti, qed tilqa' t-tieni aggravju interpost mill-intimati fl-appell principali taghhom u b' hekk thassar u tirrevoka ghal kollox is-sentenza appellata tal-Bord. Fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, l-ispejjez gudizzjarji taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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