MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-8 ta' Gunju, 2006

Appell Civili Numru. 5/1999/1

Thomas u Catherine konjugi Cauchi

vs

Carmelo Psaila

Il-Qorti,

Fit-28 ta' Novembru, 2005, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fil-15 ta' April, 1999 fejn esponew:

Illi huma proprjetarji ta' bicca raba f'Hal Ghaxaq maghrufa bhala tal-Barumbara fil-kontrada tal-Wilga tal-kejl ta' cirka

4.5 T liema raba hija mqabbla bil-qbiela ta’ Lm11 li jithallsu kull 15 ta’ Awissu ta’ kull sena b’lura.

Illi ricentement huma saru jafu illi l-intimat Carmelo Psaila ceda u/jew willa l-fond in kwistjoni lil ibnu Jesmond Psaila tant li intavola citazzjoni numru 2301/98RCP fl-ismijiet “Carmelo Psaila vs Jesmond Psaila” appuntata ghas-smiegh quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili ghas-seduta tal-11 ta’ Mejju, 1999 fl-10:30a.m.

Illi barra minn hekk saru jafu illi l-intimat bena ambjenti fl-art in kwistjoni biex b’hekk bil-bini li sar huwa rrenda z-zewgt ikmamar rurali li kienu jezistu fil-fond f’dar abitabbli tant li qed jghixu fiha llum Jesmond Psaila u l-familja tieghu u dan b’abbuz u minghajr il-permess tar-rikorrenti.

Illi dan it-tali bini li sar fil-fond in kwistjoni jgib bdil fid-destinazzjoni tal-fond illi minn ghalqa saret residenza.

Illi barra minn din id-dar inbnew diversi ambjenti ohra fil-fond li jistghu facilment jigu kkonstatati waqt access.

Illi dan it-tali bdil qed jirreka danni lir-rikorrenti u sar ad insaputa taghhom u minghajr il-kunsens taghhom.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna r-ripreza tal-ghalqa Tal-Wilga tal-kejl ta’ cirka tlett itmiem fil-limiti ta’ Hal Ghaxaq minghand l-intimat fi zmien qasir u perentorju u dan wara li l-intimat jiehu l-kumpens xieraq ‘si et quatenus’ kif stabbilit minn dan il-Bord u taht dawk il-provvedimenti u ordnijiet ta’ dan il-Bord.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat Carmelo Psaila fejn espona:

1. Illi r-rikors huwa null ghaliex il-Bord kif indikat ma jezistix.

2. Illi mhuwiex minnu li l-esponent ceda jew willa l-ghalqa lil ibnu Jesmond Psaila jew lil xi hadd iehor. Huwa

ghadu jokkupa u jahdem din l-ghalqa. Dan jirrizulta car mill-istess kawza msemmija fir-rikors li l-attur ghamel kontra ibnu Jesmond ghaliex dan ma ghandux dritt jokkupa l-istess ghalqa.

3. Illi ibnu Jesmond Psaila bena f'din l-ghalqa minghajr il-kunsens ta' missieru l-esponent anzi kontra diviet tieghu. F'dan l-esponent ma ghandux ikun pregudikat minhabba l-agir ta' terz.

4. Illi x-xoghol ta' bini sar aktar minn seba' snin ilu. Matul dan iz-zmien kollu r-rikorrenti qatt ma ilmentaw mal-esponent fuq l-ghalqa, anzi r-rikorrenti kien ta l-kunsens tieghu ghal xogholijiet li ghamel l-esponent. Dan apparti li kienu akkwijexxenti ukoll ghaliex ghal numru ta' snin sal-1997, huma dejjem accetta l-qbiela tal-imsemmija ghalqa minghand l-esponenti.

5. Illi l-izvilupp sar fuq parti zghira tal-ghalqa fejn mhix koltivabbli billi ma kienx hemm hamrija. Ghalhekk l-uzu agrikolu tal-ghalqa ma ntmissx u ma sarx kambjament tad-destinazzjoni tal-istess ghalqa, li baqghet tintuza ghall-uzu agrikolu.

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet premessi, l-esponent ghandu jinghata l-opportunita' minn dan il-Bord li jnehhi a spejjez tieghu x-xogholijiet li saru u b'hekk tkompli l-lokazzjoni favur l-esponenti.

7. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semgha x-xhieda bil-gurament

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal ta' l-10 ta' Ottubru, 2005.

Ra d-digriet tieghu tas-16 ta' Lulju, 1999.

Ikkunsidra:

1. Ir-rikorrenti ressqu bhala xhud ufficjal ta' l-Awtorita' ta' l- Ippjanar li fuq talba ta' l-avukat taghhom mar fuq il-qasam u sab bini bla permess: kmamar, garage u ..... zieda ta' bini ezistenti...... li jikkonsisti f'zewg sulari...... in-nies ighixu go fih" (tifel ta' l-intimat) a fol 15.

2. L-art hija tar-rikorrenti Catherine Cauchi u ilha mqabbla ghal hafna snin. Skond ir-rikorrent Cauchi f'Settembru 1998 gie iben l-intimat Jesmond flimkien ma' huh li qallu li nbniet 'prattikament dar li hu kien qed joqghod go fiha. Infurmawni li missieru kien fetahlu kawza sabiex ikeccieh minn din id-dar".

Gie mgharraf bil-bini mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar li kien sar bini bla permess fis-27 ta' April 1999. Kienet inbniet parti mill-ghalqa biss. Ha l-ahhar qbiela fid-9 ta' Settembru 1997. L-avukat tieghu kiteb lill-intimat fid-29 ta' Settembru 1999.

3. L-intimat ghandu zewg ulied. Bejn il-missier u wliedu hemm l- ghelt Jesmond Psaila prodott mir-rikorrenti jghid li fl-ghalqa nbnew minn missieru 'hafna affarijiet, fosthom, imqawel, mahzen, garaxxijiet. Hu taghni wkoll il-permess sabiex jiena ntella dar" (fol 33). Il-bini sar bla permess u s-sid sar jaf bil-bini meta gharrfu hu.

4. L-iben l-iehor Paul Psaila isemmi x'bena missieru gieli bl-ghajnuna tieghu u ta' huh li ghandu l-ghamara tieghu fir-raba', skond ir-Registru Elettorali f'April 2001. Huh bena dar, hu bena garage, flimkien ma' missieru bnew razzett. Ghalhekk 'l-ghalqa in kwistjoni ma tistax tinhadem aktar. Missieru ghamillu kawza u hu spicca zgumbrat".

5. Giet esebita sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re "Carmelo Psaila vs Paul Psaila" fejn gie deciz li l-intimat ma kellu l-ebda titolu fuq l-art imma kien hemm b'semplici tolleranza (fol 57- 70). Saret kawza ohra din id-darba kontra Jesmond Psaila ghall-izgumbrament minn fejn qed ighammar.

6. Mir-rapport tal-periti teknici jirrizulta li sar bini estensiv fl-ghalqa kif inghad ukoll fis-sentenza fuq imsemmija. Ic-Chairman tal-Bord ikkonsulta ruhu mal-periti teknici li fil-fehma taghhom tant sar tibdil li znatura l-fond. Minn raba' b'razzett kollox sar fond residenzjali. Baqa' parti relattivament zghira li ghadha tintuza bhala raba'

7. L-ewwel kawzali tar-rikorrent hi li saret cessjoni/u jew twellija tal-fond lil Jesmond Psaila. L-iben l-iehor ma jissemmiex. Tant saret li kellha ssir kawza li ghadha sejra. F'dawk il-proceduri l-missier qed jitlob l-izgumbrament ta' ibnu ghax ma ghandu l-ebda jedd ghall-kumditajiet li qed izomm ghax dawn qeghdin ghandu b'mera tolleranza (fol 118) . Illi l-artikolu 4 tal-Kap 69 jippermetti sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja lil membri tal-familja. Ir-rikorrenti qed jiehdu vantagg minn din il-kawza fejn l-attur qed jghid biss li ibnu qieghed b'tolleranza. Wkoll jekk saret sullokazzjoni jew trasferiment ta' parti mill-ambjenti ma hemm xejn kontra dak li jinghad fil-ligi specjali [art 4(2)(c)].

8. Il-kawzali l-ohra ser jigu ezaminati f'daqqa billi hemm marbuta ma' xulxin bini, bdil fid-destinazzjoni tal-fond li 'minn ghalqa sar residenza' minghajr il-kunsens tas-sid.

9. Issir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re 'Manduca Azzopardi et vs Vella" fit-13 ta' Jannar 1998:

"huwa minnu li s-subartikolu (2) tal-Artikolu 4 ma jsemmix il-kaz ta' kostruzzjoni ta' bini fuq l-art imqabbla bhala wiehed mill-kazijiet fejn hija ammessa it-terminazzjoni tal-qbiela u r-riferenza tal-pussess. Huwa minnu ukoll pero' li l-istess att ma jeskludix li tali eventwalita' tista' tkun kawza ta' zgumbrament .... l-artikolu 4 (2)(f) jikkontempla bhala kawza ghal zgumbrament il-kaz fejn l-inkwilin ikun abitwalment naqas li jhares xi kondizzjonijiet ohra tal-kirja. L-ewwel konkluzzjoni logika li ghalhekk temergi mill-fatt li l-artikolu 4(2) ma jipprovdix specifikament u espressament ghal kaz ta' kostruzzjoni hi li s-skiet relattiv tal-ligi

certament ma jeskludix li tali erezzjoni ta' bini jista' jwassal ghal ksur ta' kondizzjoni tal-kirja f'liema kaz allura jkun jammonta ghall-kawza ghal zgumbrament. .... F'nuqqas ta' ftehim kuntrarju kull kostruzzjoni ta' bini fuq art agrikola imqabbla bhala agrikola ma tistax ma tkunx ksur ta' wahda mill-aktar kondizzjonijiet ovvji ta' l-istess kirja. Infatti trattandosi ta' art agrikola mikrija ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, hu ovvju li kull erezzjoni ta' bini tnaqqas mir-raba'u tammonta ghal nuqqas ta' utilizazzjoni tar-raba ghall-iskop li jkun gie mikri. .... Kien ikun superfluwu ghall-legislatur li jsemmi u jipprovndi espressament fuq il-kaz ta' bini fuq art imqabbla biss ghal skopijiet agrikoli.........”

10. Referenza ghall-istess principju nghatat fis-sentenzi “Cassar vs Camilleri et” 30 ta' Settembru, 2002 u “Galea Testaferrata et vs Micallef et”, 7 ta' Mejju, 1998, it-tnejn Appelli mill-Bord.

11. Jizdied ukoll li “l-kuntratt ta' kiri ta' fond rustiku, tnehhi certi tipi partikolari fejn ikun hemm arrangamenti assocjati bhal per ezempju l-koltivazzjoni tar-raba flimkien mat-trobbija ta' bhejjem, din regola ghandu bhala oggett il-godiment ta' haga produttiva u ghalhekk l-affitt ta' raba' jista' jigi definit bhala l-lokazzjoni ta' art ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli versu l-korrispettiv ta' qbiela”. Minn dan jemergi l-obbligu fil-gabillott kerrej li jikkoltiva r-raba u li jaghmel uzu minnha qua bonus pater familias u skond id-destinazzjoni taghha. L-obbligu hu dak allura li l-kerrej jikkonduci gestjoni produttiva u jezercita' attivita' agrarja. Kif espress fid-decizzjoni 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” (Jensen Testaferrata pro et noe vs Galea, Appell 4 ta' Mejju, 2005)

12. Ezaminati l-fatti fid-dawl tal-gurisprudenza dan hu kaz ta' zgumbrament. Inbniet parti kbira tal-qasam, tbiddlet id-destinazzjoni principali, kollox bla permess tas-sid. L-intimat kien prezenti ghall-access imma wara ma ta

kaz ta' xejn. Ic-certifikat ta' Margaret Psaila li mhix parti fil-kawza intefa fuq il-mejda tad-deputat registratur. Il-Bord (kif presedut) ma jistax ihalli kawza li saret sitt snin ilu, pendenti bla htiega.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba fuq l-ewwel kawzali, jilqaghha fuq il-kawzali l-ohra u jawtorizza lir-rikorrenti jiehdu f'idejhom il-bicca raba f'Hal Ghaxaq maghrufa bhala Tal-Barumbara fil-kontrada Tal-Wilga. Ghat-tkeccija mill-qasam jaghti tlett (3) xhur zmien millum. Billi l-ewwel kawzali giet michuda r-rikorrenti jhallsu wiehed minn tlieta (1/3) ta' l-ispejjez, l-bqija tnejn minn tlieta (2/3) ibaghatihom l-intimat."

Kontra din is-sentenza l-intimat jobbjetta bl-aggravju illi l-Bord ma ghamelx analizi determinanti biex jiddeciedi li sar znaturar tal-fond lokat. Huwa jissottometti li l-Bord kellu jikkonsidra diversi riljievi ohra; *inter alia*, l-kostruzzjonijiet fl-isfond ta' l-estensjoni totali ta' l-art mikrija, kemm minn dawn il-kostruzzjonijiet hu okkupat bhala residenza u kemm ghall-uzu agrikolu, it-tnaqqis fil-potenzjalita` agrikola ta' l-art. Dejjem fuq il-valutazzjoni tieghu, ghall-appellanti, dak li sar kellu jwassal ghal konkluzjoni illi ma sar ebda tibdil fid-destinazzjoni principali tal-ghalqa;

Fit-twegiba taghhom ir-rikorrenti appellati jikkontendu illi in virtu ta' l-Artikolu 10 tal-Kapitolu 199 is-sentenza kienet inappellabbli ghall-motiv li dak li qed jappella minnu l-intimat ma jinvolvix punt ta' ligi imma sempliciment punt ta' fatt;

Huwa bil-wisq logiku illi dak li jokkorri jigi investit qabel kollox hi din il-pregudizzjali ta' l-appellati in kwantu, jekk sostenibbli, jkunu inutili li din il-Qorti tinoltra ruhha fl-investigazzjoni ta' l-aggravju ta' l-appellanti fil-meritu. L-appellati jibbazaw l-assunt taghhom ta' l-inappellabilita` tad-decizjoni fuq id-dispost ta' l-Artikolu 10 ta' l-Att XVI ta' l-1967. Meta jaghmlu dan, evidentement huwa bil-bosta

car illi huma qed jitilfu di vista illi dak l-istess dispost jakkorda dritt ta' appell "fil-kazijiet kollha meta d-decizjoni tinghata fuq rikors maghmul skond l-Artikolu 4 jew skond l-Artikolu 25 ta' dan l-Att" [subpara. (2)]. Huwa biss fil-kazijiet l-ohra kollha li l-appell irid jigi arginat " fuq punt ta' ligi biss" [subpara. (b)]. Dan il-provvediment huwa f' kull rispett konsimili ghall-Artikolu 24 (1) tal-Kapitolu 69. Li jfisser, allura, illi meta, bhal f' dan il-kaz, ir-ripreza tar-raba tintalab ghal xi wahda mir-ragunijiet dettati mill-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 l-appell mhux ristrett ghall-punt ta' ligi biss izda hu wiehed generali u jista' ghalhekk jinvolvi aggravji anke dwar l-apprezzament ta' fatt;

Fil-kaz prezenti huwa ferm distingwibbli anke minn ezami superficjali tar-rikors promotur illi t-talba ta' l-appellati hi fondata fuq is-subincizi (c) u (f) ta' l-Artikolu 4 (2) tal-ligi specjali u, konsegwentement, in bazi ghal dak li ntqal, l-appell lil din il-Qorti jaqa' sew fit-termini ta' l-Artikolu 10 (1) (a) u ghandu jitqies ammissibbli. Il-pregudizzjali sollevata qeghda ghalhekk tigi respinta billi fundamentalment u guridikament insostenibbli;

Eliminata din il-kwestjoni, ghall-indagini ta' l-aggravju fil-meritu ma jidherx li jkun inopportun jekk in linea preliminari jigu ri-affermati certi principji generali tad-dritt traccjati fil-Kodici Civili fir-rigward ta' l-obbligazzjonijiet imposti fuq konduttur ta' fond, sija jekk inhu fond urban jew fond rustiku:-

1. Ibda biex, il-kerrej ghandu jinqeda bil-haga bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt (Artikolu 1554). Jekk dan ma jaghmlux u jgib hsara lis-sid dan jista' jitraduci ruhu fil-hall tal-kuntratt [Artikolu 1555 (1)] jew fis-sanzjoni prevvista mill-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 199;

(2) Il-kerrej hu, imbaghad, obbligat, ex-Artikolu 1559, li jrodd il-haga lura fl-istess stat li rceviha;

(3) Hu vjetat lilu tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid [Artikolu 1564 (1)];

Fermi dawn is-senjalazzjonijiet rikapitolati mil-ligi komuni, m' hemmx kwestjoni illi kull koncessjoni lokatizja tippresupponi dritt ta' godiment tal-haga mill-konduttur li jisserva biha skond l-uzu appatwit. Ragonevolment, din il-liberta ta' godiment ma tehilsux mill-obbligu li jikkonserva l-fond u d-destinazzjoni tieghu u li jastjeni ruhu milli jinfrangi r-regoli ta' l-ezekuzzjoni fidila tal-kuntratt. Jikkonsegwi ghalhekk mill-interpretazzjoni tal-precitati disposizzjonijiet tal-ligi illi obbligu primarju mpost fuq kull kerrej hu dak tal-konservazzjoni tal-fond;

Precizat dan, issa avolja d-disposizzjonijiet normattivi tal-ligi huma daqstant cari, huwa diskuss, kemm fid-dottrina kif ukoll fil-gurisprudenza, il-limiti posti mill-istess disposizzjonijiet, senjatament l-Artikolu 1564 (1) Kodici Civili, fir-rigward tad-destinazzjoni tal-fond, in relazzjoni ghat-trasformazzjonijiet li jista' jintroduci l-kerrej. Hu fil-fatt pacifiku skond certa dottrina - ara l-kummenti tal-**Pacifici Mazzoni** "Delle Locazione" akkolti fis-sentenza a **Vol. XXV P I p 206** - illi lill-affittwarju hu konsentit certu *jus variandi* ta' dak li jista' jaghmel fil-fond, dejjem, s' intendi, fil-limiti senjati mid-destinazzjoni li, fil-kaz prezenti, hi wahda prettament agrikola;

Bla dubju ghal dak li hu l-uzu lill-kerrej hi rizervata l-inizzjattiva fuq il-kwalita` tal-produzzjoni u allura dan jista' skond l-esigenzi ekonomici tieghu jibdel dik il-produzzjoni. Ad ezempju minn wahda ghat-tkabbir tad-dwieli ghal wahda bazata fuq l-ortikoltura. L-importanti hu dak li jibqa' fl-ambitu ta' l-agrikoltura u ta' dik id-definizzjoni li l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 199 jaghti lill-kelma "raba". Il-kwestjoni tinsorgi meta u sa fejn hu konsentit lill-kerrej-gabillot li jitrasforma r-raba minghajr ma jikkomprometti l-ekwilibriju tar-rapport bejnu u s-sid-lokatur. Din il-problematika tqum l-aktar fil-kaz ta' miljoramenti jew

addizzjonijiet edilizji li l-kerrej jintroduci fir-raba minghajr ma dawn ikunu preventivament approvati mis-sid;

Il-materja tista' forsi tigi llustrata ahjar b' referenza ghal certi decizjonijiet specifici. Jidher a propozitu li s-sentenza li l-aktar approfondiet il-kwestjoni hi dik fl-ismijiet "**George Cachia -vs- In-Nobbli Robert Manduca *et***", Appell Civili, 26 ta' April 1971. Fiha nghad proprju dan:-

"**Ikun abbuz tal-kliem li jinghad li bil-bini ta' tlett ikmamar, tnejn ghal *storage* tal-prodotti ta' l-istess raba u tal-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 jimmeljora u jgib 'il quddiem il-koltivazzjoni tar-raba u l-uzu tieghu b' mod ahjar minn kif kien jaghmel missieru u l-predecessuri tieghu … u l-ambjenti li bena huma manifestament utli jekk mhux anke 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.**"

Dan l-insenjament gie approvat u segwit f' bosta decizjonijiet ohra. Ara b' ezemplari s-sentenzi fl-ismijiet "**Il-kontessa Maria Teresa Deguara Caruana Gatto armla ta' Joseph -vs- Pinu Buhagiar**", Appell, 27 ta' Jannar 1997 u "**Michael Angelo Zammit *et* -vs- Felix Xiberras *et***", Appell mill-Bord (Ghawdex), 7 ta' Lulju 2005;

Huwa ferm utli li jigi notat illi mill-konsiderazzjonijiet zvolti f' dawn id-decizjonijiet illi:-

(a) L-addizzjonijiet jew alterazzjonijiet irid ikollhom konnessjoni ntima mad-destinazzjoni agrikola, b' mod li jkollhom karattru ta' miljoramenti ghall-ahjar tgawdija mill-kerrej-gabillott ta' l-iskopijiet agrarji minnu konsegwiti;

(b) Ma jridux ikunu tibdiliet radikali u ta' gravita apprezzabbli u proporzjonata. Ara "**Giuseppe Magro -vs- Farmacista Eric Mizzi**", Appell Civili, 22 ta' Jannar 1971;

(c) Ma jridux jipprokuraw dannu lis-sid. Jidderivi tali dannu meta l-obbligu tal-kultivazzjoni u tal-konservazzjoni tal-fond jitqiesu li gew vjolati, u jkun vjolat il-kuntratt li jkun ikkonceda dak il-fond ghal skopijiet agrikoli;

Jinghad qabel xejn illi fil-kaz prezenti jinsab provat illi l-intimat introduca, jew ippermetta li jigu ntrodotti, diversi xoghlijiet ta' kostruzzjoni fir-raba lokat-imwieqel, *garages* u sahansitra fond ta' residenza abitat minn ibnu Jesmond Psaila. Ara xhieda ta' dan a fol. 33 u dik ta' huh Paul Psaila (fol. 46). Mhux kontestat lanqas li dawn ix-xoghlijiet saru minghajr l-awtorizzazzjoni ta' l-appellati u wkoll minghajr ma kienu ottenuti l-permessi relattivi mill-Awtorita` kompetenti. Naturalment l-intimat jipprova jimminimizza dawn il-kontravvenzjonijiet bl-argoment illi fil-paragun ma' l-estensjoni tar-raba il-bini okkupa parti zghira minnu li, del resto, lanqas kienet kultivabbli;

Issa gja gie rilevat *supra* illi skond id-dottrina legali l-konservazzjoni tal-fond ma teskludix lill-kerrej milli jaghmel uzu mir-raba biex jisfruttaha kemm jista' jkun ghall-ahjar godiment tieghu u tal-bzonnijiet ekonomici li minn zmien ghal zmien jista' jkollu. Lanqas, skond il-gurisprudenza citata, ma tippreskludih milli jaghmel miljoramenti anke edilizji. B' danakollu fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti ma jistax jigi accettat illi l-isfruttament tajjeb tar-raba jitrasmoda fil-bini ta' kostruzzjonijiet li mar-raba m' ghandhom ebda konnessjoni, anke jekk setghu kienu ntizi ghall-ahjar indukrar tar-raba u tal-lokazzjoni u ghall-ahjar kumdita. Zgur ma jistax jigi konsentit l-mutament tar-raba, anke jekk ta' parti biss minnu, f' fond ta' residenza li, strettament, bhala tali, manifestament ma ghandu ebda kollegament ma' l-iskop agrikolu ghal liema kien destinat

ir-raba mikri. Jekk dan jithalla jsir bla ebda sanzjoni jkun ifisser li t-titolu personali li ghandu kerrej jitrasforma ruhu, skond id-diskrezzjoni unilaterali tal-kerrej innifsu, f' titolu reali u, b' hekk, ikollu brevett li jaghmel li jrid u jibni li jrid, anke bil-maqlub ta' dawk il-principji ekwitativi stabbiliti mid-dottrina u l-gurisprudenza fit-temperament tad-disposizzjonijiet normattivi. Dan ghal din il-Qorti mhux accettabbli, anke jekk it-trasformazzjoni kienet parzjali fil-paragun ta' l-estensjoni tar-raba. Dan ghaliex, jekk hemm bzonn jigi ribadit, il-bini ta' fond residenzjali ma jistax jitqies servjenti ghall-kultivazzjoni tar-raba u l-uzu tieghu.

Ghal dawn il-motivi kollha u fis-sens tal-predetti konsiderazzjonijet din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. It-terminu ta' tliet xhur zmien prefiss mill-Bord ghal fini ta' l-izgumbrament mir-raba jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjez gudizzjarji ta' din l-istanza jibqghu a kariku ta' l-intimat appellant, salv fil-kaz tal-pregudizzjali sollevata mill-appellati li tibqa' sopportabbli minn dawn.

< Sentenza Finali >

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