MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

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

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2007

Appell Civili Numru. 6/2003/1

**Gorg Micallef, Joe Micallef, Charlie Micallef, Victor Micallef, Mario Micallef, Freddie Micalled, Tony Micallef**

**vs**

**Carmelo Muscat**

**Il-Qorti,**

Fit-23 ta' Ottubru, 2006, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Bord,
>
> Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fis-27 ta' Marzu, 2003 fejn esponew:

Illi l-esponenti jikru b'titolu ta' qbiela lill-intimat ir-raba maghruf f' "Tal-Balal" fil-limiti tax-Xwieki, u dana versu l-hlas ta' qbiela ta' erba (4)liri Maltin pagabbli kull sena bil-quddiem, fil-15 t'Awissu. Illi l-ahhar skadenza kienet f'Awissu 2002;

Illi l-intimat qabad u ttrasferixxa d-drittijiet tieghu ta' lokazzjoni agrikola tar-raba *de quo* lil terzi u dana minghajr il-kunsens tas-sidien;

Illi inoltre l-intimat ghamel tibdil sostanzjali fir-raba' n kwistjoni u dana billi ghamel hsarat fi gwiebi u anke biddel il-passaggi ezistenti u dana b'mod u manjiera li saret hsara fir-raba n kwistjoni u anke sar bdil minghajr ma'gie ottjenut il-permess tal-esponenti bhala sidien;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet premessi jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-imsemmija raba' u konsegwentement tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess ta' l-istess raba fi zmien qasir u perentorju kif iffissat minn dan il-Bord, prevja okkorrendo li jigi stabbilit il-kumpens talvolta dovut skond il-ligi lill-intimati jekk ikun il-kaz.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat Carmelo Muscat fil-21 ta' April, 2003 fejn espona:

1. Illi l-intimat jirribatti l-allegazzjonijiet inveritiera maghmula mir-rikorrenti u dan peress illi hu ma trasferiex id-drittijiet tieghu ta' lokazzjoni agrikola tar-raba maghrufa f'Tal-Balal fil-limiti tax-Xwieki lil terzi persuni.

2. Illi inoltre, hu m'ghamel ebda tibdil sostanzjali jew hsara fir-raba' de quo.

3. Illi ghar-ragunijiet suesposti t-talba tar-rikorrenti hi nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-onorabbli Qorti tichad it-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra taghhom.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti.

Ra d-digriet tieghu tal-24 ta' Marzu, 2004 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-PL Anthony Mifsud.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Ikkunsidra:

1. L-ewwel kawzali tar-rikorrenti hi:
*"l-intimat qabad u ttrasferixxa d-drittijiet tieghu ta' lokazzjoni agrikola tar-raba de quo lil terzi u dana minghajr il-kunsens tas-sidien".*

2. Ir-rikorrenti qed ighidu li l-intimat ghamel trasferiment tal-kirja lir-ragel ta' bintu Emanuele Fenech.

3. L-artikolu 4(2)(c) jghid li sid il-kera jista' jiehu lura r-raba jekk:
*"ir-raba jkun gie sullokat jew il-kirja tieghu tkun giet trasferita minghajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna ohra li ma tkunx xi kerrej iehor ta' l-istess raba jew membru tal-familja.........."*

4. It-tifsira ta' membru tal-familja skond il-Kap 199:
"axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla u l-armla tat-tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej".

5. Fenech huwa r-ragel tat-tifla tal-kerrej u r-raba tista' mghoddija lilu.

*6.* Izda mill-provi dan ma sehhx. Ir-rikorrent Victor Micallef ighid li *"kullmeta morna dejjem sibna lir-ragel tat-tifla tieghu".* Wara jghid li mar biss darbtejn/tlieta, wahda minnhom meta zammew l-access il-periti mahtura mill-Bord. Ir-rikorrent George Micallef jistqarr li *"ahna jidhrilna li (l-intimat) ma ghandux jahdmu....... ghax kull meta morna sibna lill-haddiehor"(fol 21).*

7. L-intimat ighid li ghadu jahdem ir-raba u Fenech jitla' mieghu. In kontro ezami jghid li r-raba jinhadem minnu u mir-ragel tat-tifla li hu gardinar mal-Gvern. Fl-ghalqa jinzergha ghall-frott li jinqasam bejn it-tfal u n-npputijiet.

8. Billi xi hadd ighinu lill-kerrej fil-hidma tieghu f'ghalqa, relattivament zghira, bl-ebda mod, ma jfisser li b'xi mod il-kirja ghaddiet fuqu. Dan barra li wkoll jekk dan isir fil-qisien li ssemmi l-ligi m'hemm l-ebda ksur tad-dmirijiet tal-kerrej. Il-talba fuq din il-kawzali qed tigi michuda. Minn kif imxiet il-kawza l-importanza inghatat lit-tieni kawzali:

> *"l-intimat ghamel tibdil sostanzjali fir-raba' n kwistjoni u dana billi ghamel hsarat fi gwiebi u anke biddel il-passaggi ezistenti u dana b'mod u manjiera li saret hsara fir-raba n kwistjoni u anke sar bdil minghajr ma' gie ottjenut il-permess tal-esponenti bhala sidien".*

9. Il-kawzali hi referenza ghall-artikolu 4(2)(f) fejn is-sid jista jiehu r-raba jekk:

> *"matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni il-kerrej, 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 deliberament jew bi traskuragni kkaguna jew halla li tigi kagunata hsara, hlief hsara ta' importanza zghira f'xi sigar tal-frott fir-raba*".

10. Skond il-Kodici Civili 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' jittraduci ruhu fil-hall tal-kuntratt [artikolu 1555 (1)] jew fis-sanzjoni prevvista mill-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 199. Il-kerrej hu, imbaghad, obbligat, ex artikolu 1559, li jrodd lura l-haga fl-istess stat li rceviha. Hu vjetat lilu tibdil fil-haga mikrija mighajr il-kunsens tas-sid [artikolu 1564(1)].

11. *"Fermi dawn is-senjalazzjonijiet rikapitolati mill-ligi komuni, m'hemmx kwistjoni illi kull koncessjoni lokatizja tippresupponi dritt ta' godiment tal-haga mill-konduttur li jservi biha skond l-uzu pattwit. Ragonevolment, din il-liberta' ta' godiment ma tehilsux mill-obbligu li jikkonserva l-fond u d-destinazzjoni tieghu u li jastjeni ruhhu 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 kerrejj hu dak tal-konservazzjoni tal-fond....... 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 frettament agrikola....... Il-kwistjoni tinsorgi meta u sa fejn hu konsentit lill-kerrej gabillott li jittrasforma 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"* ("Thomas Cauchi et vs Carmelo Psiala" Appell 8 ta' Gunju 2006).

12. L-ilmenti tar-rikorrenti huma kif gej:
   1. L-access inbidel kollu. Hemmhekk kien hemm rampa. Minflok ir-rampa sar it-tarag u fetah access mill-ghalqa tieghu, minn naha l-ohra. Kien hemm harruba u kien hemm kmamar li ma kienux hemm illum il-gurnata u

saru bhala gallinari u kien hemm xi affarijiet ohra nehhihom, l-harruba.(fol 18). It-tibdil sar bla permess (fol 20).

2. Inbniet giebja........... Fuq din il-giebja nbena tarag tal-konkos maghha u fuq, flok ix-xatba u r-rampa sar (et) ..........kamra ...............bil-bieb qisu tax-shutter (fol 24).

Hemm xi kmamar fil-gemb, kif tinzel, fuq in-naha tax-xellug, fil-kantuniera, dawk il-kmamar li qed ighid ir-rapport (fol 26 fuq mistoqsija tal-Perit Tekniku PL Anthony Mifsud).

13. In re "George Cachia vs in-Nobbli Robert Manduca et" (Appell Civili, 26 t'April 1971) gie mfisser li:

*"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 'l 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 necessarju 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".*

14. L-intimat jistqarr li dahal bhal kerrej bejn 1971/1972. Ma jiftakarx li kien hemm rampa. Izda *"niftakar jiena dejjem tarag u qabel li sar nahseb...... tarag antikissimu minn dak li kienu jaghmlu gol-hitan tas-sejjieh, ghadu hemm sa llum*

*u kienu jinzlu fl-antik minnu, nahseb".* Ma jistghux jidhlu ingenji fl-ghalqa kif inhi. Min kien qablu ghamel gibjetta u hu ghamel *"gallinar ghall-hamiem, gallinar bis-saqaf tal-pjanci. Il-kamra li ghamel ta' qablu qeghda f'rokna, dik li ghamel hu tmiss maghha"* (fol 30-33).

15. In kontro ezami jghid li hu dilettant tal-hamiem, izomm bciecen biex jittieklu mit-tfal u jdahhal l-ingenji minn ghalqa ohra li hi tieghu.

Izid:

> *"ir-raba taghhom (tar-rikorrenti) qatt ma kont tista' tidhol, ghax din fonda zewg sulari. Kien hemm rampa u ta' qabli kien ghamilha tarag ghax kien qalli li jekk jinzel b'xi haga jizloq u jmur zewg sulari ghal isfel u jiena komplejt irrangajtu it-tarag, flok tarag zghir ghamiltu tarag kbir" (fol 49).*

Hu jizbor u jaqta' l-frott, l-bqija r-raba jinhadem mir-ragel ta' bintu ghax ghandu l-makkinarju.

16. Fenech jaqbel dwar ir-rampa. Jghid li l-access baqa' mit-triq, zdiedet giebja. Ma hu car xejn dwar it-tarag u kif jidhlu l-ingenji (fol 38).

17. Anthony Schembri kien il-kerrej ta' qabel ghal xi sena. Nehha r-rampa, bena gibjetta, dawwar it-tarag mal-gibjetta. Dwar il-harruba jghid li kienet niexfa u nehhiha. Bena kamra ghall-ghodda. Dejjem baqa' jidhol minn bieb fejn kien hemm ir-rampa.

18. Il-periti li zaru l-post, fir-relazzjoni taghhom ighidu li kien hemm barriera li mtliet bil-hamrija u ghandha access b'turgien. Hemm strutturi rurali: kamrin tal-hamiem imsaqqaf bi pjanci taz-zingu, iehor ghamla ta' gallinar u ambjent rurali iehor xejra ta' gallinar. *"Dawn kienu mrekknin f'zona laterali fil-gemb ta' l-istess barriera trasformata b'raba bis-sigar tal-frott".* Il-Bord ikkonsulta l-periti

wara li ra l-provi mressqa u fl-opinjoni taghhom ir-raba hu mizmum tassew tajjeb b'hafna sigar tal-frott.

19. Il-periti jghidu wkoll bhala l-access b'turgien fuq imsemmi hemm access ukoll *"minn raba iehor ta'.......l-intimat".*

20. Li jirrizulta hu li sar access mir-raba mikri lill-intimat mar-raba proprjeta' tieghu biswit biex jidhlu l-ingenji ghall-hidma fil-biedja. Kienet mehtiega giebja mhabba nuqqas ta' ilma. Inbnew xi zewg kmamar zghar fil-gemb ghall-hamiem. Tibdil iehor kien sar mill-kerrej ta' qabel.

21. Ma jirrizultax li sar dannu lis-sidien. Biex idahhal makkinarju l-intimat kellu jiftah raba' ma' proprjeta' tieghu. Haga li l-intimat jista' jaghlaq fi tmiem il-kirja. Li kieku r-raba kien proprjeta' ta' haddiehor il-kaz kien ikun differenti. (ara 'Cynthia Debono et vs Joseph Tanti et', Appell, 1 ta' Dicembru 2004). Il-bini jew tkabbir ta' giebja hu ta' gid ghar-raba li jirrizulta li l-intimat ghamel hiltu kollha biex isir ahjar. Ma kien hemm l-ebda htiega ghall-permess tas-sidien. Il-bini ta' zewgt ikmamar fil-gemb ma jistax jissejjah tibdil kbir jew li gab dannu jew li biddel id-destinazzjoni tal-fond (ara sa fejn applikabbli Joseph Zerafa vs Toni Casha et, Appell 10 ta' Mejju 2006). Fuq din il-kawzali wkoll it-talba qed tigi michuda.

22. Din hija kawza li saret biss biex tkun saret u ghalxejn aktar. Ghar-ragunijiet fuq imsemmija t-talba tar-rikorrenti fuq il-kawzali kollha qed tigi michuda bl-ispejjez kontrihom.**"**

Minn din is-sentenza appellaw ir-rikorrenti sidien. Bl-aggravju taghhom huma jistiednu lil din il-Qorti tikkunsidra *ex novo* l-provi, taccetta l-valutazzjoni li huma jaghtu lil dawn l-istess provi u, konsegwentement, takkolji t-talba

taghhom tar-ripreza tar-raba' fuq il-bazi tat-tieni kawzali minnhom proposta;

B' dik il-kawzali taghhom l-appellanti jikkontendu illi, minghajr l-awtorizzazzjoni taghhom, l-intimat, kerrej tar-raba', ghamel tibdil sostanzjali fl-istess raba' billi ghamel hsarat fil-gwiebi u biddel il-passaggi ezistenti b' mod li dan gab hsara lir-raba' u pregudizzju lilhom. In partikolari, kif johrog mill-korp tar-rikors ta' l-appell, huma jilmentaw mill-binja ta' zewgt ikmamar fil-parti ta' quddiem tar-raba' u l-modifikazzjoni tar-rampa f' tarag. Huma jikkwalifikaw dak li sar mill-intimat bhala "hsara" fit-termini tal-ligi;

Markatament, minn kif prospettata l-kawzali quddiem il-Bord, u issa wkoll, l-ilment ta' l-istess appellanti lil din il-Qorti, jidher li l-provvediment tal-ligi li jghodd ghal kaz hu dak ta' l-Artikolu 4 (2) (f) ta' l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba', senjatament dik il-parti tieghu li tissanzjona l-kondotta tal-kerrej fejn dan ikun "abitwalment naqas li jhares xi kundizzjoni ohra tal-kiri";

Huwa ben saput illi, apparti l-hlas tal-qbiela miftiehem, kondizzjoni importanti mposta b' obbligu mil-ligi fuq il-kerrej hi dik li "jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem" (Artikolu 1554, Kodici Civili). Jekk hu ma jaghmelx dan u, anzi, jaghmel abbuz ta' l-uzu b' mod li jgib hsara lil sid ir-raba', jitnisslu l-konsegwenzi tas-sanzjoni prevvista kemm taht il-ligi komuni [Artikolu 1551 (1), Kodici Civili] bil-hall tal-kuntratt, kif ukoll taht il-ligi specjali (Kapitolu 199), billi l-kirja ma tigix imgedda lilu;

Dan premess, hu dejjem tajjeb li wiehed ma jitlefx di vista illi ghalkemm hu minnu li l-ligi komuni tippreciza li l-kerrej ma jistax, bla kunsens tas-sid, jaghmel tibdiliet [Artikolu 1564 (1), Kodici Civili], sew id-dottrina legali kif ukoll il-gurisprudenza ttempraw sew dan l-obbligu impost fuq il-kerrej billi ammettew li dan hu konsentit jaghmel

modifikazzjonijiet f’ certi limiti objettivi, basta li dawn “*non alterano la sostanza della cosa*” (**Kollez. Vol. XXVIII P III p 937**) u t-tibdil ma jiznaturax id-destinazzjoni tal-fond (**Kollez. Vol. XLVII P I p 264**). Proprju, in tema, intqal dan minn din il-Qorti, kif presjeduta, fis-sentenza taghha 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’, Ghawdex):-

“Id-dixxiplina tal-modifikazzjonijiet li jistghu jikkonsistu kemm f’ miljoramenti u zidiet, tirrigwarda dawk l-innovazzjonijiet, kwalitativi u kwantitattivi, 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 konsgwenza t-trasformazzjoni tal-haga lokata, u allura t-telf ta’ l-integrita tal-fond. Naturalment kull kaz jiddependi fuq il-fattispeci partikulari tieghu”;

Meta dawn l-indikazzjonijiet gurisprudenzajli jigu applikati ghall-fattispeci tal-kaz *de quo* din il-Qorti ftit li xejn ghandha ezistazzjoni biex, bhal Bord qabilha, tikkoncedi illi:-

1. L-entita tal-modifiki li l-appellat personalment introduca fil-fond mikri ma gabet ebda tibdil apprezzabbli lill-ekwilibriju guridiku tal-kuntratt bi hsara ghas-sidien tieghu;

2. Ibda biex it-tnehhija tar-rampa ma saretx mill-appellat imma minn Anthony Schembri, l-affittwarju precedenti. Ara xhieda ta’ dan a fol. 41 tal-process. Biex jinghad kollox lanqas ma jidher li t-tnehhija ta’ din ir-rampa saret b’ kapricc, izda pjuttost ghall-esigenzi u ghall-ahjar tgawdija tar-raba’ bil-fatt tal-bini f’ parti minnha ta’ gibjetta. Effettivament, ukoll jirrizulta illi l-access ghar-raba’ ma giex ostakolat ghax floku sar tarag u baqa’ jintuza l-istess bieb tar-rampa. Jikkonsegwi mill-kwadru tal-fatti illi l-biza’ u l-preokkupazzjoni ta’ l-appellanti illi b’ dak li sar gie mfixkel l-access liberu ma huwiex reali;

3. Il-bini ta’ zewg kamrini zghar ghat-trobbija tal-hamiem ma jikkwalifikawx bhala xi alterazzjoni sostanzjali tal-konsistenza originarja tal-fond mikri. Dan ghar-raguni illi kif osservat mill-periti tal-Bord dawn jinsabu f’ zona laterali fil-genb tar-raba’ u, fihom infushom, ma jistghux jikkwalifikaw bhala ta’ incidenza gravi ta’ modifikazzjonijiet strutturali li jaghtu lok ghar-rimedju estrem ta’ l-isfratt ta’ l-appellat mir-raba’;

4. Fundamentalment, kif ukoll ikkumentat mill-periti tal-Bord, ir-raba’ baqa’ jigi kkultivat kif imiss bit-thawwil u tkabbir ta’ sigar u ta’ wcuh;

Huwa desumibbli fil-fehma tal-Qorti mill-precitati osservazzjonijiet illi n-natura u d-destinazzjoni tar-raba’ baqghet tigi rispettata, ma kienx hemm dik il-vjolazzjoni ta’ l-obbligu ta’ l-uzu tad-diligenza jew ksur abitwali tal-kondizzjonijiet tal-kirja, ghal liema jirreferu l-Artikolu 1554, Kodici Civili u l-Artikolu 4 (2) (f), Kapitolu 199, u t-tibdiliet jew addizzjonijiet li saru ma gabu ebda trasformazzjoni radikali u rriversibbli tali li ma jistghux jitnehhew fi tmiem il-kirja. F’ dawn ic-cirkustanzi l-aggravju ma jistax jigi akkolt.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata, ikkonfermata, bl-ispejjez ta’ din il-procedura kontra r-rikorrenti appellanti.

**< Sentenza Finali >**

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