MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-13 ta' Settembru, 2007

Appell Civili - Ghawdex Numru. 5/2003/1

Raymond Scerri u martu Maria Loreta *sive* Lydia Scerri

vs

Maria Assunta armla ta' Pietru Pawl Muscat u Angelo Muscat

Il-Qorti,

Fit-2 ta' Novembru 2006, il-Bord li Jirregola l-Qbejjel ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Ic-Chairman,
>
> Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi l-esponenti Raymond u Lydia konjugi Scerri huma proprjetarji ta' porzjon raba maghrufa bhala "tal-Kaxxja" sive "ta' Kaxxa" fil-

limiti ta’ Ghajnsielem, Ghawdex tal-kejl komplessiv ta’ cirka sitta u tmenin punt tnejn hamsa metri kwadri (86.25m.k.) li minnhom parti tal-kejl ta’ cirka tlieta u ghoxrin punt sebgha metri kwadri (23.7m.k) hija destinata ghall-formazzjoni ta’ triq pubblika, l-intier imiss mil-lbic ma’ beni ta’ Gerald Spiteri, grigal ma’ beni ta’ Nazzareno Scerri u xlokk ma’ beni ta’ Joan Cauchi;

Illi din l-art flimkien ma’ bicciet ohra fl-istess zona kienet imqabbla ghand missier l-intimat Angelo Muscat, Peter Paul Muscat, illum mejjet, fl-intier bi qbiela ta’ tliet liri u hamsa u sebghin centezmu (Lm3.75) fis-sena;

Illi l-esponenti jehtiegilhom dan ir-raba ghall-skopijiet ta’ zvilupp u effettivament gia ottjenew permessi ghall-bini ta’ l-istess art;

Illi l-parti illi tinsab imqabbla lill-intimat ser tifforma parti integrali mill-izvilupp illi l-esponenti ser jaghmlu fuq l-art taghhom u kwindi l-esponenti ghandhom bzonn din l-art ferm aktar milli ghandu bzonn l-intimat;

Illi oltre dan u minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrenti ghandha bzonn dan ir-raba aktar milli ghandu bzonn l-intimat stante li dan ghandu diversi bicciet raba’ ohra u dan ai termini ta’ l-Artiklu 4(2)(a) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Talbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom li, prevja l-likwidazzjoni ta’ kwalsiasi kumpens li jista’ jkun dovut lill-intimat ai termini ta’ l-Artikolu (4)(4) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta’ Malta, jirriprendu l-pussess ta’ l-art fuq imsemmija mir-rikorrent wara l-iskadenza li jmiss u dan ai termini ta’ l-Artiklu 4(2)(a) u (b) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta’ Malta.

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

1. in linea preliminari n-nullita' tar-rikors billi dan gie pprezentat aktar tard mit-terminu preskritt mill-artikolu 4(1) tal-Kap 199 qabel id-data li fiha kellha taghlaq il-kera fil-15 ta' Awissu 2003;

2. in linea preliminari wkoll u minghajr pregudizzju ghall-ewwel osservazzjoni, ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom fuq ir-raba de quo;

3. fil-meritu u dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess it-talba tar-rikorrenti li jehtiegu dan ir-raba ghall-skopijiet ta' zvilupp hija inattendbilli billi r-raba huwa saqwi;

4. illi l-kwestjoni ta' hardship ossia tbatija hija applikabbli biss fil-kaz li t-talba ssir taht l-artikolu 49(2)(a) u huwa kontro sens li r-rikorrenti l-ewwel jitolbu r-ripresa tal-pussess tar-raba ghal raguni li jriduh ghall-izvilupp u fl-istess waqt jitolbu li jridu lura dan ir-raba biex jigi wzat ghall-skopijiet agrikoli mir-rikorrenti personalment jew minn xi membru tal-familja taghhom;

5. illi l-intimat Angelo Muscat huwa bidwi full time u jghix ma' ommu Maria Assunta Muscat u dan ir-raba huwa fonti importanti ta' l-ghejxien tal-kerrej u l-kerrej ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh;

6. illi hadd mir-rikorrenti ma jahdem raba u lanqas hadd minnhom m'huwa registrat bhala bidwi u l-ghejxien taghhom ma jiddependix mill-kultivazzjoni tar-raba;

7. ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

8. salvi osservazzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt.

Ra d-decizjoni preliminari tieghu tat-28 ta' Jannar 2004 dwar l-ewwel risposta ta’ l-intimati li giet michuda.

Ra r-risposta ulterjuri ta' l-intimati (fol. 29) tal-5 ta' Frar 2004 fejn eccepew :

1. illi r-raba mertu ta’ din il-kawza jikkonsisti f’parti minn tlett itmiem raba saqwi li Pietru Pawl Muscat, ir-ragel ta’ l-intimata Maria Assunta Muscat u missier l-intimat Angelo Muscat kellu b’titolu ta’ qbiela minghand il-Mass Kapitolari tal-Katidral ta’ Ghawdex, l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti, versu l-kera komplessiva ta’ tliet liri u hamsa u sebghin centezmi (Lm3.75) ghall-ghalqa ntiera. Ghaldaqstant m’huwiex permissibbli ghas-sid li jitlob ir-ripresa ta’ parti biss mir-raba mqabbel permezz ta’ lokazzjoni wahda u dan kif gie deciz min dan il-Bord b’decizjoni tal-21 ta’ April 1999, fil-kawza fl-ismijiet “Geoge Galea et vs Rose Saliba et [Rikors 1/96].

2. salvi twegibiet ulterjuri.

Ra l-verbal tat-8 ta' Gunju 2006 fejn halla r-Rikors ghad-decizjoni ghal-lum.

Ra n-Noti ta’ l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ra l-atti l-ohra kollha, inkluzi l-atti tar-Rikors nru. 8/1978 fl-ismijiet: "Mons.Dun Giuseppe Curmi noe. vs Peter Paul Muscat" quddiem dan il-Bord ukoll u allegat ma' dawn l-atti, kif ukoll il-provi kollha migbura fir-Rikorsi l-ohra pendenti kontra l-istess intimat, u cioe' r-Rikors nru. 3/2002 fl-ismijiet: "Maria Assunta Spiteri noe. vs Maria Assunta Muscat et." u r-Rikors nru. 2/2003 fl-ismijiet: "Rose Scicluna vs Maria Assunta Muscat et."

Ra d-digriet tieghu tas-6 ta' Ottubru 2004 fejn innomina lill-A.I.C. Frederick Valentino u s-sur Anthony Borg bhala esperti teknici f'dan ir-Rikors.

Ra r-relazzjoni taghhom pprezentata fid-19 ta' Ottubru 2005.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' din il-procedura r-rikorrenti qed jitolbu r-ripresa tar-raba imqabbel ghand l-intimati ghax ghandhom bzonnu biex jigi zviluppat f'bini, u dana a tenur ta' l-artikolu 4(2) (b) tal-Kap.199.

Fin-Nota ta' l-Osservazjonjiet taghhom ir-rikorrenti jibdew biex jitfghu dubju dwar kemm verament ir-raba in kwistjoni jinsab imqabbel ghand l-intimati. Dan ghaliex irrizulta mill-provi illi Peter Paul Muscat, zewg l-intimata Maria Assunta Muscat u missier l-intimat iehor kien ircieva xi kumpens sabiex jirrilaxxja t-territorju li din ir-raba kienet tifforma parti minnu a favur ta' l-allura sid, u cioe' l-Katidral ta' Ghawdex. Gara' pero', u dan jammettieh l-istess prokuratur tal-beni tal-Katidral il-Monsinjur Girgor Vella fid-deposizzjoni tieghu, illi minkejja li Muscat kien inghata dan il-kumpens, huwa, li dik il-habta kien ghadu kemm dahal f'dan l-inkarigu, u allura ma kienx jaf l-affarijiet sewwa bizzejjed, xorta wahda accetta l-qbiela minghand Muscat, u ghalhekk gie li rega' rrikonoxxieh fil-qbiela ta' l-istess raba.[1] Dan jghid li ghamlu bi zball, imma fi kwalunkwe kaz, meta parti minn din ir-raba giet biex tinbiegh lir-rikorrenti, gie dikjarat specifikament fil-kuntratt relattiv illi: "**il-kompraturi jafu illi din l-art tifforma parti min art akbar li tinsab lokata ghand terzi**."[2] Madankollu bil-fatt stess illi r-rikorrenti ghazlu li jirrikorru quddiem dan il-Bord, u mhux quddiem il-qrati ordinarji, sabiex ifittxu li jizgumbraw lill-

[1] Ara deposizzjoni tieghu a fol. 126 - 138 tal-process
[2] Ara Dok.AM 1 a fol. 33 tal-process

intimati mir-raba *de quo*, u fl-istess Rikors taghhom iddikjaraw illi din ir-raba tinsab imqabbla ghand l-intimati, ma jista' jkun ghad hemm ebda lok ghal din is-sottomissjoni.

Qabel pero' ma jigi ezaminat il-mertu tat-talba, jenhtieg illi l-ewwel tigi ttrattata r-risposta ulterjuri ta' l-intimati fis-sens illi mhux permissibbli ghas-sid li jitlob ir-ripresa ta' parti biss mir-raba' imqabbel permezz ta' lokazzjoni wahda.

Irrizulta ampjament mill-provi prodotti illi r-raba illi taghha r-rikorrenti qed jitolbu r-ripresa, ghadha tifforma parti minn raba' akbar illi kien gie mqabbel lill-imsemi Peter Paul Muscat minghand il-Katidral ta' Ghawdex. Xi snin ilu l-Katidral iddecieda illi jqassam it-territorju li dan ir-raba kien jifforma parti minnu fi *plots* ghall-bini u beda jbiegh minn dawn il-*plots*, fosthom lir-rikorrenti prezenti. B'hekk ir-rikorrenti llum huma l-proprjetarji ta' bicca art zghira tkejjel biss 86.25 metri kwadri u formanti parti mir-raba ta' cirka tlett itmiem (3372m.k.) li ghandhom f'idejhom l-intimati.[3] Di' piu' anke l-istess rikorrenti jikkonfermaw illi l-qbiela ta' dan ir-raba qatt ma giet diviza jew spezzata, ghax fir-Rikors taghhom jghidu testwalment illi: " **din l-art flimkien ma' bicciet ohra fl-istess zona kienet imqabbla ghand missier l-intimat Angelo Muscat, Peter Paul Muscat, illum mejjet, fl-intier bi qbiela ta' tliet liri u hamsa u sebghin centezmu (Lm3.75) fis-sena**." [4]

Kwistjoni simili kienet giet deciza minn dan il-Bord kif kompost, f'kaz fejn wiehed biss mill-kondividenti ta' parti minn ghalqa imqabbla ghand l-intimati kien talab ir-ripresa tal-parti biss li messet lilu permezz ta' l-att ta' divizjoni (Rikors nru. 1/1996 fl-ismijiet George Galea vs Rose Saliba et." deciz permezz ta' sentenza tal-21 ta'

---

[3] ara relazzjoni ta' l-esperti teknici a fol. 178 u pjanta minnhom redatta Dok.X/Y a fol. 81
[4] ara Rikors promotur a fol.1 tal-process

April 1999, li giet konfermata mill-Qorti ta' l-Appell b'sentenza ta' l-10 ta' Jannar 2000). Intqal *inter alia* mill-Qorti ta' l-Appell illi:

"***Dan iwassal lil din il-Qorti ghall-konsiderazzjoni illi jekk hu stabilit, kif hu, illi sid li jkun kera fond ma jistax jitlob li jiehu lura l-pussess ta' parti biss minn dak il-fond li tieghu ikun uniku proprjetarju, multo magis ma tistax titqies legalment sostenibbli talba ghar-ripresa ta' parti mill-fond lokat minn min ma kienx proprjetarju tal-fond kollu mikri. Di piu', il-Qorti ma tifihimx kif tista' l-azzjoni unilaterali li pprovokat id-divizjoni tal-proprjeta' f'zewg partijiet divizi u kkrejat daqstant proprjetarji ta' partijiet determinati mill-art, tippregudika d-dritt ta' l-inkwilinat uniku li l-inkwilin igawdi fuq l-art kollha. Dak illi l-inkwilin ha b'kiri, b'kuntratt wiehed anke jekk minghand zewg sidien jew aktar, kellu d-dritt li jibqa' jgawdieh bhala kirja wahda li tibqa' fil-konfront tal-lokatur indivizibbli in kwantu dawn kellhom l-obbligu fil-ligi li jassigurawlu t-tgawdija tieghu, indipendentement minn kif jaghzlu li jirregolaw ir-relazzjonijiet interni, proprjetarji ta' bejniethom.***

Hi allura zbaljata s-sottomissjoni ta' l-appellant illi l-qasma ta' proprjeta' ta' fond agrikolu mikri awtomatikament iggib maghha l-qasma tal-kirja li ghaliha l-fond ikun soggett billi, konsegwentement, kirja wahda tigi sostitwita bi tnejn jew aktar kirjiet skond in-numru ta' kondividenti. Hi f'dan ir-rigward gusta s-sottomissjoni ta' l-appellati illi l-komproprjetarji ma jistghux jaghmlu dak li lanqas il-werrieta ta' sid il-kera ma jistghu jaghmlu. Infatti l-artiklu 1572 tal-Kodici Civili jipprovdi espressament li l-kiri ma jinhallx bil-mewt tas-sid." [5]

[5] ara wkoll il-gurisprudenza msemmija f'dik is-sentenza

> Minkejja illi fil-kaz in ezami m'ghandniex divizjoni bejn is-sidien permezz ta' kuntratt, imma bejgh mis-sid ta' partijiet separati minn territorju mikri bhala bicca wahda lill-istess inkwilin, hija l-fehma tac-Chairman, illi l-istess principji ghandom japplikaw anke hawnhekk.
>
> Billi ghalhekk l-intimati ghandhom ragun fis-sottomissjoni taghhom illi ma tistax tintalab ir-ripresa ta' parti biss minn fond mikri permezz ta' lokazzjoni wahda, it-talba tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi.
>
> Ghal dawn il-motivi jiddeciedi r-Rikors billi jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez ta' din id-decizjoni kif ukoll ta' dik preliminari tat-28 ta' Jannar 2004, kontra ir-rikorrenti.**”**

Il-punt ta’ dritt li johrog *ex groemio* mis-sentenza appellata huwa dak jekk ir-rikorrenti, *qua* sidien ta’ parti diviza minn territorju akbar ta’ raba’ lokat b’ kirja unika lill-intimati, setghux javvanzaw talba quddiem il-Bord ghat-tehid lura minghand l-inkwlini taghhom ta’ din l-istess parti diviza ghal skop ta’ zvilupp edilizju fuqha;

Il-Bord irraguna, fuq l-interpretazzjoni tieghu tad-disposizzjoni normattiva [Artikolu 4 (3) tal-Kapitolu 199] u bl-applikazzjoni tal-principji dottrinali, gurisprudenzjalment ri-affermati, illi t-twegiba ghal punt in diskussjoni kellha tkun fin-negattiv u li, kwindi, ma setghetx tintalab ir-ripresa ta’ parti biss minn fond akbar mikri b’ lokazzjoni wahda. Konsegwentement, ghadda biex cahad it-talba kif proposta lilu;

Issa bl-appell taghhom ir-rikorrenti jobbjettaw illi huma effettivament kienu qed jitolbu t-tehid lura ta’ l-art kollha proprjeta taghhom u gjaladarba dan kien hekk il-kaz id-

deduzzjoni maghmula mill-Bord kienet wahda guridikament errata;

Qabel xejn hemm bzonn li jigu esposti fil-qosor il-fatt li taw lok ghal kawza quddiem il-Bord:-

(1) Ir-raba' fil-limitu ta' Ghajnsielem originarjament affittat lil Pietro Pawl Muscat kellu estensjoni ta' tnax-il Tomna dwar liema kien ihallas qbiela ta' sitt liri u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm6.25,0);

(2) Jirrizulta li l-Massa Kapitolari tal-Knisja Katedrali ta' Victoria, Ghawdex, *qua* sid dan ir-raba', u raba' iehor imqabbel lil terzi, iddividietu fi *plots* u bdiet tiddisponi minnu;

(3) Pietru Pawl Muscat irceva hlas ta' kumpens ghar-raba' li ttiehedlu u cedut minnu. Dan fil-15 ta' Mejju 1973 u 7 ta' Ottubru 1974. Ara xhieda ta' Rev. Monsinjur Gregorio Vella (fol. 94 *et sequitur*);

(4) Fil-kors tal-provi gie dibattut jekk b' dak il-hlas l-imsemmi Pietru Pawl Muscat kienx b' hekk ceda r-raba' kollu lilu mikri. Ix-xhud Mons. Vella jghid li dan kien hekk il-kaz pero`, imbaghad, jonqos milli jaghti spjegazzjoni plawsibbli ghal dawn il-kweziti:-

(a) il-fatt li hu stess issokta jaccetta l-qbiela kif ridotta (Lm3.75 fis-sena) ghac-cirka tomnejn u nofs (2½ T) li kienu baqghu fid-detenzjoni ta' l-istess Pietru Pawl Muscat. Dan ghas-snin 1975, 1976, 1977 u 1978;

(b) il-fatt li fl-1978 il-Katidral opprezenta proceduri kontra l-imsemmi gabillott biex dan jigi zgombrat mir-raba' li kien ghad baqalu. Procedura din li marret *sine die* fl-1981;

(c) il-fatt li fit-3 ta' Marzu 1997 il-Katidral permezz tal-konsulent legali tieghu offra plot bhal kumpens ghas-saldu lill-intimat Angelo Muscat, iben Pietro Pawl;

(d) il-fatt li fil-kuntratt ta' vendita tal-parti diviza lir-rikorrenti Scerri (12 ta' Ottubru 1998, fol. 51) jinghad li l-art kienet qed timbiegh bla ebda garanzija dwar pussess

vakant, b' zieda tad-dikjarazzjoni li l-kompraturi kienu jafu li l-art tifforma parti minn art akbar lokata ghand terzi;

(5) Il-provi stabilew ukoll li Angelo Muscat hu *full time farmer* (ara xhieda ta' Carmelo Thewma ghad-Direttur ta' l-Agrikultura (fol. 205), li lir-rikorrenti nhargilhom permess ghal bini fil-21 ta' Ottubru 2000 (ara xhieda ta' Mark Cini ghal MEPA, fol. 151), u li r-raba' hu semi-saqwi jew nofs saqwi (ara rapport tal-periti teknici tal-Bord, fol. 176). Strettament, tali provi ma jokkoncernawx il-mertu tal-kwestjoni agitata bl-appell;

Markatament, mill-fatti u l-provi premessi l-aspetti l-aktar rilevanti li jirrigwardaw mill-qrib il-punt ta' dritt involut huma dawn:-

(1) Pietru Pawl Muscat, u wara mewtu, l-intimati l-ohra, kien it-titolari bi qbiela ta' art estensiva ta' raba', eventwalment ridotta ghal tomnejn u nofs jew tlett itmiem cirka. Fuqha kien ihallas rata wahda komplessiva ta' kera;

(2) Ir-rikorrenti appellanti, b' kuntratt tat-12 ta' Ottubru 1998, saru s-sidien il-godda ta' porzjoni diviza minn dan l-istess raba', tal-kejl ta' 86.25 metri kwadri, kif fil-kuntratt specifikat;

Inkwadrati dawn l-aspetti fattwali, jidher li l-gurisprudenza pacifika konkordament irreteniet illi "l-lokatur ma jistax jippriva lil kerrej minn parti tal-fond mikri lil dana u ghalhekk meta diversi partijiet ta' fond huma oggett ta' kirja wahda, il-lokatur ma jistax isostni t-talba tieghu biex jiehu lura taht idejh xi wahda minn dawk il-partijiet tal-fond u jippriva lil kerrej mit-tgawdija taghha" ("**Tabib Dr. Vittore Stilon M.D. -vs- Walter Zammit Tabona**", Appell Civili, 14 ta' Novembru, 1949). Huwa veru li dan il-principju gie sanzjonat f' materja ta' lokazzjonijiet ta' fondi urbani pero`, kif drabi ohra rilevat, l-istess principju "hu perfettament applikabbli f' materja ta' lokazzjoni ta' fondi rustici" ("**Giuseppe Zammit -vs- Rita Grech *et***", Bord dwar il-

Kontroll tal-Kiri ta' Raba'", 28 ta' Mejju 1971, konfermata in sede Appell fis-17 ta' Marzu 1972). A propozitu, f' din l-istess sentenza ssokta jigi rimarkat illi "Infatti l-istess Att Numru XVI ta' l-1967 li jirregola l-kiri mill-gdid ta' raba' jirrikonoxxi indirettament dan il-principju billi biex sid jiehu lura fond agrikolu mikri lill-gabillott irid jitlob il-fond kollu, u biss in via ta' eccezzjoni, jista' biss jiehu parti mill-fond, u dan jekk ikun irid il-gabillott u dan jaghmel talba f' dan is-sens, jekk jirrizulta illi s-sid jehtieglu biss ghall-wahda jew l-ohra mir-ragunijiet elenkati taht l-Artikolu 4 (2) bicca mir-raba' u l-bqija tissupera tomna fil-kejl";

Fil-hsieb tal-Qorti r-raguni wara dan il-principju hu dak li l-lokazzjoni, sew urbana sew rustika, hu kuntratt konsenswali b' effetti obbligatorji li minnu jitwieled dritt personali ta' godiment b' vantagg ghall-kerrej jew affitwarju. Dment allura li hu gie koncess it-tgawdija ta' art shiha b' kirja unika, il-kerrej ghandu interess li jzomm ferm il-godiment fuq l-art shiha, salv li ma jkunx immanifesta l-volonta tieghu li dak ir-rapport jigi bi ftehim modifikat fil-krejazzjoni ta' tant lokazzjonijiet daqs kemm huma s-sidien u b' mod li topera novazzjoni bis-sostituzzjoni ta' obbligazzjoni gdida flok dik ezistenti li tinqatel. Ara "**Maria Zahra -vs- Carmelo Valletta *et***", Appell, 27 ta' April 1962;

La darba, fil-fattispeci, dan ma jirrizultax li hu hekk il-kaz ikollu jinghad b' ripetizzjoni li "il-Qorti ma jidhrilhiex li tista' tmur kontra l-principju kif stabbilit. Dak li - apparti anke mill-aspett purament legali - l-aktar li jipperswadi l-Qorti huwa precizament "is-sitwazzjonijet komplessi u l-implikazzjonijiet taghhom" ("**Giuseppe Bonavia -vs- Carmelo Farrugia**", Appell, 13 ta' Frar 1950) li jinqalghu kieku dan il-principju kellu ma jigix segwit" (**Maria Vella *et* -vs- Paolo Grech**", Appell, 5 ta' Marzu 1965);

Issa l-argoment avvanzat mill-appellanti illi b' dik it-talba taghhom huma qeghdin effettivament jitolbu r-ripreza ta' l-art kollha li akkwistaw ma jistax, bir-rispett kollu, jkollu fondament guridiku. Dan ghar-raguni illi l-godiment lokativ

fl-intimati jkopri r-raba’ kollu u mhux biss dik il-porzjoni akkwistata mill-appellanti, anke jekk din giet mill-awtur taghhom diviza u spezzettata mill-kumplament. Ma jistax ikun dubitat illi jekk ir-raba’ bhala proprjeta` hu divizibbli l-godiment lokatizju tieghu hu ghall-affittwarju indivizibbli u allura minhabba din l-istess natura legali taghha l-kirja ma tistax, merament bil-volonta unilaterali tas-sid jew sidien, tigi skomposta f’ tant kirjiet. Dan dejjem, salv li ma jkunx intlahaq qbil komuni xort’ ohra;

Ikollu jinghad illi l-interpretazzjoni prospettata mill-appellanti “twassal ghad-divizibilita` tad-dritt ta’ lokazzjoni u l-konsegwenti possibilita` illi l-inkwilin jigi zgombrat minn parti tal-fond lilu mikri a vantagg ta’ xi wiehed mis-sidien. Il-kuntratt ta’ lokazzjoni ta’ immobbli, kemm urban kif ukoll agrikolu jimporta l-uzu u t-tgawdija ta’ dak il-fond. Dritt dan in personem u mhux in rem. Dritt li gie rikonoxxut mill-gurisprudenza li ma hux wiehed divizibbli ghaliex it-tgawdija tal-fond kienet testendi ghal kull parti minnu u kienet ghal dan illi l-inkwilin kien qed ihallas il-korrispettiv tal-kera. L-ebda distinzjoni f’ dan ir-rigward ma ssir bejn fond urban u fond rustiku u s-sottomissjoni ta’ l-appellanti f’ dan is-sens hi inattendibbli” (“**George Galea -vs- Rosa Saliba *et***”, Appell, 19 ta’ Jannar 2000, citata wkoll mill-Bord). Manifestament, din l-osservazzjoni, kif gja espost, giet anticipata fis-sentenza “**Zammit -vs- Grech**”, Appell, 17 ta’ Marzu 1972;

Ghallanqas fil-kaz ta’ kirjiet ta’ fondi urbani mhux biss is-sid ma jistax jiddomanda li jiehu parti mill-fond mikri imma, ukoll, “il-ligi ma taghtix lil Bord tal-Kera l-fakolta li jaqsam fond bejn is-sid u l-inkwilin; jekk hemm lok ghar-ripreza ta’ pussess ta’ fond ir-ripreza ghandha tkun ghal fond kollu, jekk ma jkunx hemm ftehim xort’ ohra bejn il-partijiet”. (“**Grazio Fenech -vs- Andrea Psaila**”, Appell, 21 ta’ Mejju 1954);

Taht dan il-profil il-ligi specjali bl-Att dwar it-Tigdid ta’ Kiri ta’ Raba’ (Kapitolu 199) taghmel eccezzjoni importanti fil-

kaz ta’ kirja ta’ fond agrikolu. Is-subinciz (3) ta’ l-Artikolu 4 tal-Kapitolu imsemmi jippostula sitwazzjoni fejn il-Bord, f’ dati kontingenzi, ikun jista’ jakkorda lil sid il-fond, fil-kaz ta’ xi wiehed mill-motivi taht il-paragrafi (a) u (b) ta’ Artikolu 4 (2), li jirriprendi pussess ta’ parti biss mir-raba’ imqabbel. Fl-istess waqt il-ligi taghti l-fakolta lill-Bord, fuq it-talba tal-kerrej, li tigi mgedda lilu l-kirja ghal kumplament tar-raba’ mhux mehtiega mis-sid jekk l-art tkun teccedi 1124 metru kwadru. Jinghad fis-sentenza accennata “**Galea -vs- Saliba**”, (*ibid*), illi r-ripreza mis-sid ta’ parti mir-raba’ soggetta ghal lokazzjoni wahda ssir “bis-sahha tad-decizjoni tal-Bord u mhux ghaliex hu kellu d-dritt illi jaqsam il-kirja li kien igawdi l-inkwilin f’ zewg partijiet jew aktar”;

Il-Qorti hasbet sew fuq dan il-provvediment tal-ligi u dik ta’ l-analisi interpretattiva maghmula mill-Qrati taghna *in subjecta materia* u jkollha tammetti illi dak senjalat minnha *obiter* fis-sentenza “**Marikiz Joseph Philip Testaferrata Bonici *et* -vs- Evelyn Micallef *et***”, (10 ta’ Jannar 2007) kien frettolozmanet inkorrett. Dan senjatament fejn tenniet li tista’ ssir talba ghall-parti biss mir-raba’ taht l-Artikolu 4 (2) (a) u (b). Mill-kumplament, il-hsieb profess f’ din id-decizjoni qed jigi mantenut. Dan fis-sens illi d-divizjoni tar-raba’ bejn diversi ko-proprjetarji ma jgibx ghal daqshekk il-krejazzjoni ta’ diversi lokazzjonijiet minflok il-wahda li kienet tezisti;

Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet kollha superjorment maghmula din il-Qorti ma tistax takkolji t-talba tar-revoka tas-sentenza appellata u ser tghaddi biex tichad l-appell. Tillimita ruhha biex tirrakkomanda illi l-ipotesi sal-lum prevvista mil-ligi f’ materja ta’ kirjiet rustici timmerita approfondiment u twessigh *de lege ferenda* biex jigu rikonoxxuti sitwazzjonijiet ghal dawk prospettati bl-azzjoni hawn intentata.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tirrespingi l-appell fil-kap sottomess lilha u tikkonferma s-sentenza tal-Bord, bl-ispejjez anke ta’ din l-istanza kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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