MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2014

Appell Civili Numru. 11/2004/1

Catherine Caruana

Vs

Joseph Schembri u b'digriet tat-28 ta' Gunju 2005, l-atti gew trasfuzi f'isem Carmela Schembri (ID713127M) u binha Albert Schembri (ID103955M)

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tal-11 ta' Ottubru, 2013, fejn il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba ippronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"*Il-Bord:-*

Ra ir-rikors promotur ippresentat fit 12 ta' Mejju 2004 fejn ir-rikorrent stqarret illi hija tikri lill-intimat ghalqa maghrufa bhala 'Tal-Marsa" sive "Ta' taht ir-rahal", b'faccata fuq VAlletta Road, limiti taz-Zurrieq, liema art hija in parte saqwi u in parte baghli.

Ir-rikorrent allegat illi, minghajr il-kunsens taghha, l-esponenti bena mahzen kbir b'bieb wiesgha u gholi kif ukoll qieghed jaghmel uzu mil-fond lilu mikru ghal uzu diversi minn dak lilu mikri. Allegat ukoll illi qieghed juza l-ilma li hemm fil-fond sabiex jissaqqa raba adjacenti mhux propjeta tar-rikorrenti u, minghajr il-kunsens taghha, nehha l-hitan tas-sejjieh u rimpjazzhom b'hajt tal-kantun.

Ir-rikorrent ghalhekk, qalet lill-Bord li, peress illi dak kollu minnha allegat qed jikkaguna pregudizju u hsara lill-esponenti, hemm lok ghar-ripreza tal-ghalqa in kwistjoni u ghalhekk talbet illi hija tigi awtorizzatatirriprendi pussess ta' dina l-art.

Ra ir-risposta tal-intimati ippresentat fit-13 ta' Lulju 2005 fejn dawna laqghu ghal dak lilhom addebitat mir-rikorrenti billi sahqu li ma kienx minnu li dak li huma ghamlu irreka xi pregudizzju jew hsara kif allegat u dana billi l-garage attwalment inbena bil-permess tar-rikorrent stess kif ukoll tal-MEPA. Huma sahqu wkoll illi ma kienx minnu li ilma kien qieghed jintuza ghal xi eghlieqi ohra kif ukoll ma kienx minnu illi l-hitan tnehhew, peress illi li attwalment sar kien illi gew riparati u mantnuti kif suppost.

Ra l-affidavit tar-rikorrenti ***Catherine Caruana*** *ippresentat fis 6 ta' Frar 2006 (fol 28) flimkien ma dokumentazzjoni maghha esebita, inkluz kopja ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet 'Joseph Schembri vs Catherine Caruana' deciza fil 5 ta' Ottubru 2001 u li kienet tirrigwarda l-bini tal-garage illi huwa parti mill-meritu tal-kawza odjerna.*

*Ra ix-xhieda tal-**Perit Nicholas Sammut Tagliaferro** prodott mir-rikorrenti u moghtija fis 6 u 24 ta' Frar 2006 flimkien mad-dokumentazzjoni minnu esebita.*

*Ra ix-xhieda ta' **Philip Sammut**, rappresentant tal-MEPA, prodott mir-rikorrenti u moghtija fid 19 ta' Gunju 2006 flimkien ma dokumentazzjoni varja minnu esebita.*

*Ra ir-rapport tal-**Periti Frederick Valentino** u **Anthony Mifsud**, imqabbda mill-Bord sabiex jaccedu fuq il-post, ippresentat fl 4 ta' Dicembru 2006.*
*Ra ix-xhieda ta' l-intimat **Albert Schembri** mogthija fl 4 ta' Dicembru 2006 fejn esebixxa dokument li kien obbliga ruhu illi jaghmel meta l-Periti tal-Bord ghamlu l-access taghhom.*

*Ra ix-xhieda ta' **Paul Azzopardi**, rappresentant tad-Dipartiment tal-Agrikultura, prodott mir-rikorrenti fit 12 ta' Novembru 2007 li informa lill-Bord illi r-rikorrent ma kellha ebda art registrata fuha.*

*Ra ix-xhieda ta' **Charles Muscat**, rappresentant tat-Trade License Unit, prodott mir-rikorrenti fit-12 ta' Novembru 2007, li informa lill-Bord illi la l-intimat Albert Schembri u lanqas ibnu Christopher Schembri ma kellhom licenzja ta' bejgh.*

*Ra ix-xhieda ta' **Catherine Caruana** moghtija fl 4 ta' Frar 2008, fejn esebit affidavit ulterjuri taghha wkoll.*

*Ra ix-xhieda ulterjuri ta' **Catherine Caruana** moghtija fl-14 ta' April 2008.*

Ra illi fl 14 ta' April 2008, ir-rikorrenti iddikjarat illi ma kellha ebda provi ohra x'tippresenta.

*Ra il-kontro ezami ta' **Catherine Caruana** moghtija fl 1 ta' Dicembru 2008.*

*Ra ix-xhieda ta' **Albert Schembri** moghtija fil 11 ta' Mejju 2009 u dokumentazzjoni varja minnu esebita.*

*Ra il-kontro ezami ta' **Albert Schembri** illi sar fil 5 ta' Ottubru 2009.*

*Ra ix-xhieda ta' **Christopher Schembri** illi inghatat fil 15 ta' Frar 2010 u dokuemntazzjoni varja minnu esebita.*

*Ra ix-xhieda tal-**Perit Ludovico Micallef** prodott mill-intimat u mogthija fil 15 ta' Marzu 2010.*

*Ra ix-xhieda ta' **Ivor Robinich**, rappresentant tal-MEPA, prodott mill-intimat u moghtija fit 8 ta' Gunju 2011 u dokumentazzjoni varja minnu esebita.*

Ra illi fit 23 ta' Novembru 2011, l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra in-nota ta' sottomissjoniet tar-rikorrenti ippresentat fit 28 ta' Dicembru 2011 kif ukoll dik tal-intimat ippresentat fl 14 ta' Frar 2012.

Ra illi fil 5 ta' Novembru 2012 ir-rikorrenti ippresentat rikors ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza stante illi l-intimat kien kostruwixxa tlett serrer fl-ghalqa meritu tal-kawza odjerna u ghalhekk talab illi l-Periti jaccedu fuq il-post.

Ra ili fil 15 ta' Novembru 2012 dana il-Bord laqa it-talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tal-gudizzju u iffissa data sabiex jaghmel access fuq il-post.

Ra illi l-kawza giet differita ghas-sentenza fit 13 ta' Gunju 2012.

Ra illi, ghalkemm l-access iffissat minn dana il-Bord ma setghax isir minhabba f'impenji ohra tal-Bord, id-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrent fir-rikors kienu sufficjenti sabiex il-Bord ikun f'pusizzjoni illi jikkunsidra l-ilment ulterjuri imressaq mir-rikorrent u ma kienx fl-ahjar interess tal-gustizzja li kawza, li ilha ghaddejja ghal ghaxar snin shah, tittawwal inutilment sakemm isir access meta l-informazzjoni mehtiega hija kollha rakkolta fid-dokumentazzjoni prodotta quddiem il-Bord.

Ikkunsidrat

Jirrizulta mill-provi prodotti illi r-rikorrenti flimkien mar-ragel taghha, illum mejjet, Joseph Caruana, fis-sena 1973 kienu qabblu lill Joseph Schembri ghalqa li kienet ta' madwar tmient itmiem, li kienet tikkonsisti kemm f'art saqwi u art baghli.

Mument minnhom, fis-sena 1992, jidher illi Joseph Schembri kien avvicina lir-rikorrent Catherine Caruana sabiex taghtih peress biex

jizviluppa kamra illi huwa gia kellu fejn izomm ingenji u jaghmilha aktar biex ikun jista jzomm l-ingenji akbar li jenthieg ghal xoghol.

Jidher mhux ikkontestat illi r-rikorrent kienet tat permess lill-intimat sabiex jaghmel tali xoghlijilet bil-kundizzjoni illi ma tohloqhiex problemi u spejjez zejda izda, sussegwentement, ir-rikorrent saret taf illi l-intimat kien gharraq biha billi bena garage bi bieb ferm aktar gholi minn dak originalment esistenti, liema garage, di piu, inbena minghajr ebda permess tal-MEPA.

Sussegwentement, jirrizulta illi l-intimat applika sabiex tali garage li huwa kien bena jigi sanzjonat izda r-rikorrenti, bhala sid, bdiet toggezzjona ghal hrug ta' tali permess fuq il-bazi illi hija qatt ma tatu permess jibni tali garage.

L-intimat, in vista ta' tali oggezzjoni, intavola proceduri quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sena 1994 fejn talab lill-Qorti tiddikjara illi huwa kellu dritt jtella l-garage, anke minghajr il-permess tal-konvenuta, u ghalhekk tordna lir-rikorrent twaqqaf l-opposizzjoni taghha ghal hrug tal-permess.

L-Ewwel Qorti, permezz ta' sentenza datata 28 ta' Mejju 1998, laqghet it-talba tal-intimat u ddikjarat illi huwa kellu kull dritt illi jtella l-garage u ordnat lir-rikorrent tirtira l-opposizzjoni taghha. Sussegwentement, il-Qorti tal-Appell, permezz ta' sentenza deciza fil-5 ta' Ottubru 2001, irrevokat is-sentenza ta' l-ewwel istanza billi shaqet illi l-intimat ma kellux dritt illi jibni garage minghajr ebda permess tal-MEPA u ghalhekk, la darba ma kellux permess, ma kellux dritt illi itella garage minghajr il-permess tas-sid.

Sussegwentement fit-12 ta' Mejju 2004, ir-rikorrent intavolat il-kawza odjerna sabiex dana il-Bord jawtrozzaha tirriprendi l-ghalqa peress illi bena garage minghajr il-permess taghha u nehha il-hitan tas-sejjieh minghajr il-permess taghha ukoll, kif ukoll kien qieghed jaghmel uzu divers tal-fond minn dak lilu mikri u kien qieghed juza l-ilma biex isaqqi eghlieqi ohra mhux tar-rikorrenti.

Ikkunsidrat

Illi, waqt il-proceduri, dana il-Bord kien qabbad l-esperti membri tal-Bord sabiex jaccedu fuq il-post biex jivverifikaw l-istat tal-post u l-uzu tieghu.

Dana ir-rapport, ippresentat fl 4 ta' Dicembru 2006, jirrigwarda access illi huma ghamlu fuq il-post fis 7 ta' April 2006, u jkun opportun f'dana l-istadju sabiex jigi riprodott dak li huma osservaw waqt l-access taghhom:

"Jirrisultana waqt l-access illi dana r-raba maghruf bhala 'Tal-Marsa sive ta' Taht ir-Rahal', b'faccata fuq Valletta Road, limiti taz-Zurrieq, ihaddan cirka tmien t-tmiem raba li ghandu s-sors ta' l-ilma naturali minn spiera imhaffra bosta snin ilu.

Osservajna li kien hemm ukoll giebja kbira xirka 3.8 x 4.72metri li timtela mill-istess spiera ghat-tisqija tar-raba 'de quo'. Hemm ukoll ambjent ta' konfigurazzjoni interna rregolari cirka 4.42 metri wisa u jaghlaq ghal xirka 2.89 mtri b'fond ta' cirka 5.6m, b'gholi ta' disgha filati, b'erbgha travi ta' l-injam mirfudin bi travi trasversali adebit bhala ambjent ta' l-ikel u attrezzat b'xewgt imwejjed u siggijiet. Kien hemm ukoll ghamla ta' kcina zghira cirka 1.98 metri x 1.98 metri bi disgha filati accessibbli minn ghamla ta' bitha jew setah fuq l-arja ta' l-istess giebja. Kien hemm ukoll ambjent iehor gholi ta' cirka 2.06 metri bi travi ta' l-injam trasversali mirfudin bi travu ghan-nofs bhala ghamla ta' pastas li kien qed jintuza primarjament bhala magazzinagg jew store ta' attrezzi konnessi mas-sengha tar-raba. Hemm ukol kamrin ta' toilet, wash hand basin u shower. Fl-istess terrazzin jew setah hemm il-herza tal-giebja diga specifikata lik ienet mimlija bl-ilma ghat-tisqija tar-raba. Hemm uoll ghamla ta' connection regolari mill-ispess spiera, s-sors naturali ta' l-ilma fl-stess raba 'de quo' ghall-istess giebja.

Osservajna ukoll garage kbir jew mahzen b'wisa medja ta' cirka 4.42 metri u b'fond effettiv ta' cirka 12.95 metri li, waqt l-access, kien hemm truck bil-biegha tal-haxix tar-raba fosthom kaxxi tal-frott u kaxxi tal-haxix tal-borma Kien hemm ukoll ghadd ta' nasses tal-hut. L-istess mahzen ghandu saqaf u pavimentar tal-konkos.

Jirrizultalna, waqt l-access, illi fejn gie allegat mill-istess rikorrenti waqt il-kors ta' l-access, illi originarjament kien hemm kamra zghira rurali fl-istess raba, din attwalment tnehhiet u inbena mahzen mill-istess intimat.

Ghar-rigward il-hajt tas-sejjieh laterali, in parti, hemm indikazzjoni li dana kien gie mibdul recentement minn dak li stajna nindagaw waqt l-access izda rigward il-hajt ta' wara nett, li ghalih ghamlet referenza r-rikorrenti waqt l-access, jirrizulta illi dana kien intghamel mill-Gvern.
Jirrizulta bid-deher illi l-istess raba huwa primarjament raba saqwi imsoqqi direttament mill-ispiera bhala sors ta' ilma naturali li tfawwar l-

ilma gol-vaska u li minn hemm, b'sistema ta' pipijiet tat-tisqija, imxerrdin mar-raba kollha konnessa ma' sistema moderna ta' drip lines.

Rigwardanti l-prodott agrikolu tar-raba, osservajna waqt l-access varjeta shiha ta' ucuh li jitkabbru predominantament fejn ikun hemm ir-raba saqwi fosthom tursin, krafes, cetinarja, hass, pastard, kabocci, brungiel, bzar ahda u hjar, u ucuh ohra tal-borma.

Jirrizultalna ukoll illi fl-ahhar periodu ta' tmien snin ma saru l-ebda benefikati fir-raba 'de quo' kemm mill-lat ta' bini u kemm mill-lat ta' sigar li thawlu godda.

Hemm ukoll ghadd ta' sigar tan-Naspli flimkien ma sigar tac-citru, flimkien ma' ghadd ta' varjetajijiet ta' sigar tal-frott irqiq.

Fl-ahhar nett gie osservat ukoll trejqa ghat-tul ta' l-istessraba ghat-tragitt ta' vetturi kbar konnessi ma' dhul ta' prodotti tar-raba mill-istess intimat tul il-medda tar-raba kollu.

Illi, minn tali access, jirrizulta illi l-art in kwistjoni qieghed tintuza attivament ghal skop agrikolu salv ghal dik il-parti ta' l-art fejn gia kien hemm binjiet esistenti u hemm ukoll il-garage meritu tal-kawza odjerna u li rrimpjazza kamra zghira rurali li kien hemm qabel.

Irrizulta wkoll mill-provi kollha prodotti illi l-intimat Albert Schembri jahdem mal-Gvern u qieghed registrat bhala part-time farmer filwaqt illi t-tifel tieghu, Christopher Schembri, li ghandu l-art irregistrata mal-Ghammieri fuqu flimkien mal-intimat Albert Schembri, jahdem bhala full time farmer fuq l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna u huwa wkoll bejjiegh tal-haxix bil-vann.

Ikkunsidrat

Illi, jidher mhux kontestat illi r-rikorrent ma hijiex qieghda tikkontesta l-bini kollu adjacenti ghall-garage, peress illi l-kontestazzjoni taghha ghal aktar minn ghoxrin sena jidher illi hija l-bini ta' garage flok kamra rurali li kien hemm, liema binja, skont hi, sar b'qerq ghax hi qatt ma tat permess lill-intimat jibni garage daqstant kbir.

Illi, meta originalment kien inqala d-disgwid dwar tali garage, l-intimat kien intavola kawza sabiex jigi dikjarat illi kellu dritt jtella garage, liema dritt gie lilu moghti mill-Ewwel Qorti u sussegwentement negat mill-Qorti

tal-Appell meta sahqet, in succint, li huwa ma kellux dritt li jtella binja illegali, la darba me kellux permess tal-MEPA.

Illi, mill-provi kollha prodotti, jidher illi, wara tali decizjoni tal-Qorti tal-Appell, fl-24 ta' Gunju 2002 inghata permess sabiex jibni tali garage da' parte tal-MEPA u ghalhekk, issa, il-garage meritu tal-kawza ma ghadhux aktar bini illegali, li kien il-bazi tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, u issa ghandu l-permess kollha mehtiega. L-unika permess illi ma ghandhux, allegatament, u li huwa l-meritu tal-kawza odjerna, hija l-permess tar-rikorrenti.

F'dana l-istadju, ikun opportun li l-Bord jaghmel referenza ghal-konsiderazzjoni ta' l-Ewwel Qorti li, la darba issa l-garage huwa kopert mill-permessi tal-MEPA, jghoddu ukoll ghal kawza odjerna. Il-Prim Awla tal- Qorti tal-Appell, di fatti, kienet qalet dan li gej:-

Jidher illi meta l-atturi avvicinaw lill-konvenuta, ghar-rigward tal- bini li kien behsiebhom jaghmlu fl-ghalqa imqabbla lilhom, huma ma specifikawx x'kien ser ikun il-qisien tal-istess kostruzzjoni. Ir- rizultat ta' dan hu li l-atturi qed isostnu li l-konvenuta kienet tat il- permess taghha sabiex jinbena l-mahzen in kwestjoni. Minn naha l-ohra l-konvenuta ssostni li tat permess biss biex tinbena kamra zghira. Hu zgur li l-konvenuta tat l-awtorizazzjoni taghha sabiex issir xi kostruzzjoni. F'dan ir-rigward pero' l-atturi jippretendu li anke minghajr il-kunsens tal-konvenuta huma kellhom id-dritt fil-ligi illi jibnu dan il-mahzen;

F'dan ir-rigward l-atturi qed jaghmlu referenza ghall-mod kif gie interpretat mill-Qrati taghna l-artikolu 1564 tal-Kodici Civili. Skond dawn il-provedimenti l-kerrej ma jistax fil-kors tal-kirja, minghajr il-kunsens tas-sid, jaghmel xi bdil fil-haga mikrija. Dawn il-provedimenti, pero, gew interpretati fis-sens li l-kerrej jista' anke bla l-kunsens tas-sid, jaghmel alterazzjonijiet purche dawn ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jkunx hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond u tali alterazzjonijiet ma jkunux ta' pregudizzju ghas-sid. Inoltre tali alterazzjonijiet ghandhom ikunu necessarji jew utili ghat-tgawdija tal-post u fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni ghandu ikun hemm il-possiblita' li kollox jerga' jitpogga fl-istat pristinu tieghu. F'dan ir-rigward issir referenza ghas- segwenti decizjoni – Qorti tal-Appell "Kontessa Maria Teresa Deguara Caruana Gatto armla ta' Joseph vs Pinu Buhagiar" deciza fis-27 ta' Jannar 1997; "George Cachia vs Nobbli Robert Manduca et" – Qorti tal-Appell 26 ta' April 1971; Appell Civili "Grech vs Gauci" deciz fl-1 ta' Mejju 1993, Vol. XXXVII.I.156,157; Vol. XXV.I.296; XXXVI.II.493 u "Antonio Formosa vs Gorg Farrugia" – Qorti ta' l-Appell t'Ghawdex tal-25 ta' Frar 1974;

Fil-kaz in esami ma jirrizultax li bil-kostruzzjoni in kwestjoni, l- konvenuta qed tigi pregudikata id-drittijiet taghha bhala sid. In effett jirrizulta illi fuq l-ghalqa in kwestjoni gia hemm razzett zghir li jintuza ghat-trobbija tal-annimali. Il-kostruzzjoni in kwestjoni in effett zdiedet ma' dan ir-razzett. Jidher ukoll li l-istess kostruzzjoni hi necessarja u utili peress li qed tintuza sabiex jinzammu go fiha l-ingenji u l-ghodda tar-raba u anki l-mghalef. Jirrizulta inoltre li l-kejl superficjali tar-raba in kwestjoni hu pjuttost kbir (aktar minn tmien (8) itmiem). Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li sar xi tibdil fid-destinazzjoni tal-ghalqa. Jidher ukoll li kollox jista' jigi ripristinat fi-terminazzjoni tal-lokazzjoni;

Il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex dana l-argument ma ghandhux japplika ghal kaz odjern. Dana qieghed jinghad ghax hareg car mill-provi kollha prodotti illi l-garage li wassal ghal aktar minn ghoxrin sena ta' kawzi fil-Qorti attwalment inbena fuq parti mill-ghalqa fejn gia kien hemm kamra ohra qabel. Ghalhekk, certament il-bini tal-garage fuq sit gia mibni certament ma huwiex ser jirreka dannu u jippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti kif hija qieghda tinsisti.

Apparti minn hekk, qabel ma l-kawza odjerna marret ghas-sentenza, ir-rikorrent talbet is-sospensjoni tal-gudizzji peress illi l-intimat kien tella tlett serrer u li, allura, l-Bord jifhem li, skond hi, ma kienx qieghed isir uzu tal-art in kwistjoni ghar-ragunijiet illi kienet giet mikrija minghand l-istess rikrorent lill-missier l-intimat, gia parti tal-kawza odjerna qabel ma miet. Il-Bord onestament ma jistax jifhem kif tista qatt tasal ghal konkluzjoni ilil dawna t-tlett serrer illi ghalihom applika permess mal-MEPA l-intimat jistghu b'xi mod jippregudikaw lir-rikorrent. Dana qieghed jinghad peress illi, l-ewwel u qabel kollox, dawna s-serrer huma strutturi temporanji, kif anke jidhru mir-ritratti esebiti mill-istess rikorrenti U, apparti minn hekk, jirrizulta car illi tali serrer huma intiza sabiex itejjbu x-xoghol ta' agrikultura li l-intimat jaghmel fl-ghalqa, u ghalhekk certament jinkwdraw ruhhom fl-iskop illi ghalih l-ghalqa kienet gie mqabbla originalment, ossija l-agrikultura.

Ikkunsidrat

Illi, fost argumenti li ressqet ir-rikorrenti biex tipprovatirriprendi l-art li tmiss ma' triq principali u li qieghda biswit zvilupp residenzjali, hija qalet illi l-intimat nehha l-hitan ta' sejjieh minghajr il-permess taghha u qed jaghmel uzu diversi mill-fond lilu mikri.

L-ewwel u qabel kollox, il-Bord ma jistax ma jirrilevax illi l-parti tal-hajt li tilmenta dwar ir-rikorrenti attwalmentgie konstata mill-Periti tal-Bord bhala hajt illi ttella mill-Gvern u mhux mill-intimat.
Apparti dan, jirrizulta illi xi partijiet tal-hajt tas-sejjieh kellhom bzonn tiswija u, meta l-intimat kien ser jibda jsewwi, r-rikorrenti, puntwalment, ghamlet rapport mal-MEPA ta' dan, u inhareg enforcement notice lill-istess intimat sakemm eventwlament applika u ottjena pemess biex jirranga il-hitan tas-sejjieh kollha, ghalkemm ir-rikorrenti, ghal darba ohra, oggezzjonat ghal tali permess.

Il-Bord, f'dana l-istadju, jaghmel referenza ghal dak li ntqal fil-kawza ***Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella*** *- deciza fit 2 ta' Ottubru 2008 mill-Bord u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil 15 ta' Lulju 2009, dwar il-posizzjoni tal-intimat.*

F'dan il-kuntest il-principji li jirrizultaw mill- provvedimenti tal-ligi huma li:-

• Il-kerrej ghandu obbligu li jinqeda bil-haga mikrija u jahdem ir-raba' bhala missier tajjeb tal- familja (Art. 1554 u 1555 tal-Kodici Civili) u m'ghandux jinqeda biha b'mod li jista' jgib hsara lil sid il-kera;

• Iwiegeb ukoll ghal "...tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu." (Artikolu 1561 tal-Kodici Civili);

• Il-kerrej ghandu l-obbligu li f'gheluq il-kirja jirritorna l-haga mikrija fi stat tajjeb;

• L-obbligazzjoni li ghandu l-kerrej li jirritorna lura l-haga fi stat tajjeb, hemm ukoll l-obbligu li "....li jikkunsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna." (Artikolu 1126 tal-Kodici Civili).

*• "Il-ligi hi severa ma min jitraskura l-obbligu li jzomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-hitan tar-raba ghax hi konxja mill-importanza taghhom ghall- preservazzjoni tal-hamrija u bhala lqugh ghall- elementi. Timponi ghal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima ta' l-evizzjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu" (****Carmela Aquilina vs Tereza Magro*** *deciza fil-25 ta' Gunju 1996).*

Refereza qieghda ssir ukoll ghas-sentenza tal-Bord ***Nicholas Jensen et vs Emanuel Galea*** *deciza mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju 2005, fejn*

din tkellmet dwar x'ghandi jinftiehem minn uzu tar-raba fil-kuntest ta' akkuzi illi l-art saritilha hsara billi intuzat ghal skopjijiet ohra, u dina qalet:-

Premessi dawn il-varji aspetti estratti mill-aggravji, jinghad qabel xejn, bhala oservazzjoni introduttiva ta' indoli generali, illi l-kuntratt ta' kiri ta' fond rustiku, tnehhi certi tipi partikulari fejn ikun hemm arrangamenti assocjati bhal per ezempju l-koltivazzjoni tar-raba flimkien mat-trobbija ta' bhejjem, di 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 paterfamilias, u skond id-destinazzjoni taghha. L-obbligu hu dak allura li l- kerrej jikkonduci gestjoni produttiva u jezercita attivita` agrarja. Kif espress fid-decizjoni 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";

Naturalment huwa lecitu li jigi sottolinejat illi l-art mikrija trid tkun suxxettibbli ta' koltivazzjoni;

Minn dawna l-konsiderazzjonijiet kollha, jidher ben car illi l-intimat agixxa sew kemm meta bena il-garaxx sabiex jikkonduci l-gestjoni produttiva tieghu fl-attvita' agrarja, kif ukoll meta ha hsieb illi jirranga l-hitan tas-sejjieh biex jassikura illi l-propjeta' tar-rikorrenti ma ssirilhiex hsara li tippregudikaha.

Fl-ahhar nett, il-Bord ma jistax ma jinnutax illi ghalkemm ir-rikorrenti allegat li l-intimat kien qieghed juza l-ilma mill-propjeta taghha sabiex isaqqi l-prodott ta' eghlieqi ohra, hareg car mir-rapport tal-Periti tal-Bord illi l-ilma kien qieghed jintuza unikament sabiex jssaqqa l-prodott fl-ghalqa propjeta tar-rikorrenti.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti u fela fir-reqqa id-dokumentazzjoni ippresentati mill-partijiet kollha

Jaqta u jiddeciedi billi

Jilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati u ghalhekk

Jichad it-talba attrici

Spejjez tal-proceduri odjerni ikunu kollha a karigu tar-rikorrenti"

Illi l-appellanti Catherine Caruana appellat mis-sentenza hawn fuq indikata fit-termini ta'l-aggravvji li permezz taghhom hija tistieden lil din il-Qorti tikkunsidra *ex novo* l-provi biex b'hekk tiskarta id-decizjoni milhuqa mill-Ewwel Qorti abbazi tal-konsiderazzjonijiet li hija tressaq ghal gudizzju taghha. Dana billi tallega illi l-inkwilin qatt ma kiseb il-kunsens taghha preventiv sabiex jaghmel alterazzjonijiet fir-raba lilu mikrija u dan bil-bini ta' mahzen u serer, issostitwixxa l-hitan tas-sejjiegh bi vjolazzjoni ta'l-Att li jhares l-Ambjent u qieghed issaqqi raba appartenenti lil terzi mill-ispiera li tinsab fir-raba mikrija lilu.

Illi qabel xejn jigi senjalat dak li gie diversi drabi ribadut mill-gurisprudenza taghna illi:

"... 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 Psaila" Appell Inferjuri 8 ta' Gunju 2006).**

Illi mill-atti probatorji johrog bhala fatt ippruvat u mhux ikkontestat illi l-art mikrija lid-defunt Joseph Schembri kienet in parti blat u in parti bil-hamrija, u li il-mahzen u qabblu il-kamra ezistenzi jinstabu fuq parti mir-raba li mhijiex koltivabbli. Dan ifisser illi fil-parti koltivabbli taghha ir-raba kienet u baqghet tintuza ghall-produzzjoni tal-prodotti agrikoli. Dan iwassal ghall-konsiderazzjoni illi jekk kif irrizulta mill-istess provi l-parti kultivabbli baqghet regolarment tintuza ghall-iskop intiz minnha ma tistax lanqas tigi sorretta l-kawzali illi l-intimati qed jaghmlu uzu divers mill-fond lilhom mikri. Mir-rapport tal-periti membri teknici tal-Bord johrog bhala fatt stabbilit illli anke il-mahzen li inbena qieghed jintuza ghal skopijiet agrikoli billi gewwa fih qed jinhazen il-prodott agrikolu.

"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 konsegwenza t-trasformazzjoni tal-haga lokata, u allura t-telf ta' l-integrita tal-fond. Naturalment kull kaz jiddependi fuq il-fattispeci partikulari tieghu"; (Gorg Micallef vs Carmelo Muscat - App. Inferjuri 27/06/2007)"

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 gew introdotti fil-fond mikri ma gabet ebda tibdil apprezzabbli lill-ekwilibriju guridiku tal-kuntratt bi hsara ghas-sid tieghu;

2. Fundamentalment, kif ukoll ikkumentat mill-periti tal-Bord, ir-raba' baqghet tigi ikkultivata kif imiss bit-thawwil u tkabbir ta' sigar u ta' wcuh. Fil-fatt huwa bil-wisq evidenti mir-rapport taghhom illi ir-raba mikrija lill-intimati, mertu ta' dawn il-proceduri, ma tintuza ghal xejn ghajr il-koltivazzjoni tal-prodott agrikolu li huwa l-ghan li ghalih din il-proprjeta kienet originarjment inkriet.

3. Il-mahzen kif ukoll is-serer huma stutturi essenzjali ghal bidwi biex ikun jista' ihaddem ir-raba' bl-ahjar mod u jahzen l-oggetti u l-ghodda kollha li juza ghal koltivazzjoni ta'l-istess. Illi fir-rigward tal-ilment imressaq mill-appellanti fi stadju inoltrat tal-kawza quddiem il-Bord in konnessjoni mal-kostruzzjoni tat-

tlett serer, din il-Qorti tirrileva illi ghalkemm l-appellanti ressqet talba quddiem il-Bord sabiex isiru il-verifiki ghar-rigward tal-kostruzzjoni ta'l-istess, madanakollu ma giet imressqa l-ebda talba sabiex tizdied kawzali ohra fit-talba taghha ghar-ripresa tal-pussess tar-raba u dana in konnessjoni mal-bini ta' dawn it-tlett serer.

Illi ghaldaqstant dina il-Qorti ta' revizjoni ma tara l-ebda raguni 'il ghala ghandha titbieghed mill-hsieb maghmul ta'l-Ewwel Qorti in konnessjoni ma' dina l-kawzali u kwindi dana l-aggravvju qed jigi respint.

Illi l-appellanti tallega ukoll illi l-appellat ghamel hsara fil-hitan tar-raba'. Illi 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";

Hi in fatti enuncjazzjoni siewja tal-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza "Aquilina -vs- Magro" (25 ta' Gunju 1996) illi:

"il-ligi hi severa ma' min jitraskura l-obbligu li jzomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-hitan tar-raba ghax hi konxja mill-importanza taghhom ghall-preservazzjoni tal-hamrija u bhala lqugh ghall-elementi."

Izda:

“B’mod specjali ghad-determinazzjoni tal-htija trid tirrizulta ness ta’ kawzalita bejn il-fatt ta’l-allegata hsara u l-att jew l-ommissjoni imputabbli lill-kerrej.” (App. Inf. Joseph Zerafa va Toni Casha tal-10 ta’ Mejju 2006).

Il-Qorti tqies illi ma hemmx prova fl-atti illi sehhet il-hsara kif allegata mill-appellanti u li din il-hsara sehhet b’tortijiet imputabbli lill-appellat. Ibda biex il-membri teknici tal-Bord fir-rapport minnhom imhejji jikkonstataw illi it-tibdil tal-hitan tas-sejjiegh ma sarx mill-intimat izda mill-Gvern. Fil-fatt huma ighidu hekk:

"**Ghar-rigward il-hajt tas-sejjieh laterali, in parti, hemm indikazzjoni li dana kien gie midbul recentement minn dak li stajna nindagaw waqt l-access, izda <u>rigward il-hajt ta wara nett li ghalih ghamlet referenza r-rikorrenti waqt l-access</u>, jirrizulta illi dana kien intghamel mill-Gvern.**"

Illi mill-atti probatorji ghalhekk johrog illi l-intimati irrangaw il-hitan tas-sejjiegh fejn dawn kienu qed jitmermru u dana ghalhekk sabiex jinzammu stat tajjeb ta' manutenzjoni bil-gebel tas-sejjiegh. Ghal dan huwa talab il-permess mill-awtoritajiet li gie lilu koncess. Ghar-rigward tal-hajt iehor dan sar mill-Gvern u mhux mill-intimati appellati.

Ghaldaqstant il-provi iwasslu ghal konvinciment tal-Qorti illi ma kienx hemm snaturazzjoni tal-art mikrija jew li it-tibdil li sar b’xi mod xekkel l-integrita’ tieghu. Huwa desumibbli fil-fehma tal-Qorti minn dawn l-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 alterazzjonijiet li allegatament saru (jekk saru) ma gabu ebda trasformazzjoni radikali u rriversibbli tali li ma jistghux jitrangaw fi tmiem il-kirja.

Finalment l-appellanti tilmenta ukoll illi l-intimati qeghdin juzaw l-ilma tal-fond u dana sabiex tissaqqa raba limitrofu li mhuwiex proprjeta taghha u li ma jiffurmax parti mir-raba mikrija lill-gabilott. Illi l-Qorti ezaminat l-atti probatorji u ma setghet issib l-ebda prova li tindika kif dan qieghed isehh ghajr ghal dak li tallega l-appellanti stess meta tghid illi rat xi pajpijiet ghaddejjin minn fuq il-hajt tar-raba li jinzlu ghar-raba ta' hdejh. Madanakollu meta il-periti membri teknici tal-Bord accedew fuq il-post huma osservaw is-segwenti:"

"***Jirrizulta bid-deher illi l-istess raba huwa primarjament raba saqwi imsoqqi direttament mill-ispiera bhala sors ta' ilma naturali li tfawwar l-ilma gol-vaska u li minn hemm, b'sistema ta' pajpijiet tat-tisqija, imxerrdin mar-raba kollha konnessa ma' sistema moderna ta' drip lines.***"

X'aktarx li dawn kienu il-pajpijiet li osservat l-appellanti u li issemmi fix-xhieda taghha billi minn hawn ma jirrizultax illi dawn il-pajpijiet kienu qed jintuzaw biex tissaqqa raba ta' terzi.

Ghalhekk dana l-aggravju ukoll ser jigi respint billi mhux sufficjentement ippruvat.

Illi fuq nota konklussiva il-Qorti ma tistax ma taghmilx is-segwenti osservazzjoni. Illi fil-maggior parti tieghu ir-raba lokali huwa raba li gie imqabbel lil missirijietna diversi snin ilu meta ix-xoghol tal-koltivazzjoni kien ghadu wiehed fi stadju primittiv u fejn allura il-bzonnijiet tal-gabillott kienu ben differenti minn dawk li huma illum. Ix-xoghol kien isir kollu bl-idejn u forsi bl-ghajnuna ta' xi bhima. Illum hawn iktar sistemi sofistikati li bihom il-bidwi jiffacilita ix-xoghol tal-koltivazzjoni tal-prodott fejn anke il-produzzjoni issir fuq skala ikbar. Bil-migja ta'l-ingenji u ta' diversi sistemi godda ta' irrigazzjoni u koltivazzjoni hemm in-necessita illi isiru tibdiliet fil-proprjeta li tkun qed tinhadem sabiex ikun possibbli illi isiru dawn ir-riformi. Kwindi dina l-Qorti qatt ma tista' tasal ghall-izgombru ta' bidwi li jkun ghamel dawn it-tibdiliet sabiex jiffacilita ix-xoghol tieghu fir-raba imqabbla lilu diment li l-istess ma ikunux tali li jarrekkaw hsara irrimedjabbli lis-sid

Ghaldaqstant ghal dawn il-motivi il-Qorti qed tichad l-appell interpost u tikkonferma is-sentenza appellata fl-intier taghha.

L-ispejjez ta' dina l-istanza ghandhom jigu sopportati mill-appellanti.

< Sentenza Finali >

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