Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru: 7/2006

**Mattew Gambin (ID Nru. 54933(M)), Susanna Camilleri (ID Nru. 426730(M) u b'digriet tat-3 ta' Marzu 2014 minħabba li mietet Susanna Camilleri saret trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Saviour Camilleri, Mary Attard mart Anthony, Carmelo Camilleri u Mary Dolores Cutajar mart Nicholas; Manuel sive Leli Camilleri (ID. Nru. 693525(M) u b'digriet tat-3 ta' Marzu 2014 minħabba li miet Manuel sive Leli Camilleri saret trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Salvatore Camilleri, Mary Rapinett, Josephine Farrugia, Paul Camilleri, Nicholas Camilleri u Michael Camilleri; Concetta Bonello (ID Nru. 6517(M))**

**vs**

**Nicholas Bezzina**

L-Erbgħa, 18 ta' Mejju 2016.

Permezz ta' rikors prezentat fit-2 t'Awwissu 2006, ir-rikorrenti talbu l-awtorizazzjoni tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' sabiex ma jgeddidx il-kirja tar-raba' 'Ta' Wied Qosta" fil-limiti tal-Imqabba, fuq il-kawżali li (i) matul l-aħħar sentejn ma nħadmitx għal tnax-il xahar, (ii) biddel id-destinazzjoni tal-fond billi bena fuqha dar t'abitazzjoni mingħajr il-kunsens tas-sid (iii) għamel bini u alterazzjonijiet espressament ipprojbiti fil-kuntratt ta' lokazzjoni mingħajr il-kunsens tas-sid, (iv) deliberatament għamel ħsara fir-raba bil-bini surreferit u billi ma jħallix ir-raba tintuża u jinħadem ai termini tal-lokazzjoni.

L-intimat wiegeb li (i) l-inkompetenza tal-Qorti (recte: Tribunal) billi r-razzett huwa r-residenza tal-intimat u familtu; ilu hekk għal bosta snin u s-sidien dejjem aċċettaw il-kera, (ii) ir-raba dejjem inħadem, (iii) ma saritx ħsara, (iv) ma sarux alterazzjonijiet estensivi mingħajr il-kunsens tas-sidien.

B'sentenza tal-31 ta' Mejju 2012, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ċaħad it-talba, u osserva li:-

(i) Il-Bord kellu l-kompetenza li jisma' u jiddeċiedi dwar il-kawża.
(ii) Ma tressqet l-ebda prova li r-raba' ma jinħadimx.
(iii) L-istrutturi edilizzji nbnew fuq parti ċkejkna biss tar-raba'. Dwar l-aspett ta' bdil strutturali ġie żviluppat il-prinċipju illi l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet basta jkunu parzjali u mhux ta' importanza

kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta l-alterazzjonijiet ikunu neċessarji jew utili ghat-tgawdija tal-post u l-fond jista' jigi repristinat kif kien qabel meta tispiċċa l-lokazzjoni. Pero' l-inkwilin ma jkunx jista' jaghmel tibdil fil-fond lokat f'każ li l-kuntratt ta' lokazzjoni espressament jipprojbixxi tali tibdil. Fil-każ preżenti, iżda, jista' jkun li dan it-tibdil kien tacitament rikonoxxut mill-awtur tar-rikorrenti, kif isostni l-intimat. Dan l-izvilupp ma sarx mill-lejl ghan-nhar anzi sar fuq medda ta' snin u r-rikorrenti huma konsapevoli ta' dan;

(iv) L-attur Mattew Gambin, ma jafx jekk l-awtur tieghu kienx ta l-kunsens ghall-bini tal-istrutturi u sabiex l-intimat jibda jirrisjedi fir-razzett. Din l-ghalqa kienet tappartjeni lill-kugin tieghu li qatt ma kien imur 'l hemm u kull meta kellmu qatt ma tah x'jifhem illi kien jaf jew ta permess biex isir xi tibdil. Mal-mewt tal-kugin tieghu, r-rikorrenti wirtu lil sid il-kera (Nikola Camilleri). Leli Camilleri, wieħed mir-rikorrenti u kugin ta' Nikola Camilleri, jghid illi tmintax-il sena ilu missier l-intimat beda jibni xi bini fuq din l-ghalqa konsistenti *"f'remissa u maqjel u mbaghad xi kulltant kien itella maqjel iehor."* Pertinenti hafna iżda d-dikjarrazjoni li ssegwi wara din meta jghid: *"Jien kont għidtlu jekk kienx qal lil Nikola Camilleri dwar dan il-bini u li kien qieghed jaghmel fl-ghalqa mqabbla lilu u hu kien jghidli, 'X'irrid nghidlu?'"* Nikola Camilleri huwa l-werriet ta' Gużeppi Camilleri u kugin tar-rikorrenti, u allura il-Bord għandu jifhem illi dan l-izvilupp sar fi zmien ta' Nikola Camilleri. Pero' ma jistax il-Bord ma jinnotax kif dawn ix-xhieda deheru daqstant preokuppati bl-iżvilupp tant li ġibdu l-attenzjoni tal-inkwilin u minkejja din il-preokupazzjoni kollha ma jgħidu xejn dwar ir-reazzjoni tal-awtur tagħhom. Jekk kellhom interess jissenjalaw dan kollu lill-inkwilin wieħed jifhem li marru jgħidu l-istess lis-sid li huwa l-kuġin tagħhom u li finalment spiċċaw biex wirtuh. Il-Bord qal li kellu żewġ xenarji. L-ewwel li r-rikorrenti kienu wrew il-preokkupazzjoni tagħhom mal-awtur tal-intimat dwar il-bini u waqfu hemm. It-tieni waħda li kienu nfurmaw lill-awtur tagħhom u dan m'għamel xejn dwaru. L-ewwel ipoteżi hija 'l hinn hafna mill-probabbli filwaqt illi it-tieni ipotezi hija aktar rejali u issa r-rikorrenti qeghdin jonqsu jiżvelaw x'kienet ir-rejazzjoni tal-kuġin tagġhom. F'kazi bhal dawn dejjem irid jinzamm fil-mira l-massimu *ei incumbit probatio qui dicit non ei qui negat*, grad li fil-fehma tal-Bord baqa' ma ntlaħaqx. Huma r-rikorrenti li qeghdin jallegaw li dan it-tibdil sar mingħajr il-permess tal-awtur tagħhom iżda 'l fatti juru illi l-awtur taghhom kien konsapevoli tal-istess u għalhekk taċitament aċċetta dak kollu li kien sar mill-inkwilin tieghu.

Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza. L-aggravji huma:-

(i) Fil-parti dispożittiva tas-sentenza, il-Bord kellu jiċħad l-eċċezzjoni dwar

il-kompetenza.

(ii) ir-regoli probatorji ma kellhomx iwasslu lill-Bord biex jikkonkludi li kien hemm kunsens taċitu.

(iii) ma kienx hemm l-elementi ta' novazzjoni.

(iv) waqt id-deposizzjoni tal-intimat il-Bord hass li kellu jintervjeni diversi drabi biex iwissieh dwar il-mod kif kien qed jixhed. Għalhekk ma kellux imbagħad jemmnu meta qal li t-tibdiliet saru bil-kunsens tas-sid.

L-appellata wiegbet li l-evalwazzjoni li għamel il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' kienet korretta u s-sentenza kienet ġusta u timmerita konferma. L-aggravju jikkonsisti essenzjalment fi kritika tal-evalwazzjoni tal-provi u din il-qorti ma tindaħalx fid-diskrezzjoni tal-prim'istanza għajr f'ċirkostanzi eċċezzjonali bħal meta d-diskrezzjoni tkun eżercitata manifestament ħazin.

Illi l-fatti kif jirrizultaw huma s-segwenti:-

1. Permezz ta' skrittura privata tad-19.06.1963, **Nikola Camilleri**, *"imwieled u joqghod is-Siggiewi"* ta b'kera lil **Giuzeppi Bezzina** *"l-ghalqa magħrufa 'Ta' Wied Qosta' fil-limiti tal-Imqabba"* bl-obbligu, fost oħrajn li l-inkwilin kellu jżommha fi stat tajjeb u ***"ma għandux dritt jaghmel alterazzjonijiet fir-razzett, borg, barrier, sigar u fil-giebja"***.
2. Giuseppe Bezzina (l-inkwilin) miet bejn l-1989 u s-sena 2002. Qieghed jingħad hekk għaliex meta fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2009 l-appellat kien mistoqsi kemm kien ilu li miet missieru, wieġeb: *"Issa ilu fuq għaxar snin żgur hux."* Min-naħa l-oħra meta fis-seduta tal-15 ta' Frar 2010 xehed ħuħ Michael Bezzina, qal li kien ilu mejjet 8 snin.
3. Nikola Camilleri (sid il-kera) miet fit-13 ta' Marzu 2006 (fol 11) u wirtuh ir-rikorrenti li huma kuġini.
4. M'hemmx dubju li matul is-snin inbnew diversi strutturi. Rilevanti huma r-ritratti meħudin mill-ajru minn fejn jirriżulta li sal-1978 kien għadu ma sarx żvilupp. Żvilupp li beda f'xi żmien wara u kompla jsir matul is-snin.

**Bl-ewwel aggravju** l-appellanti lmentaw li għalkemm il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' kkonferma li kellu l-kompetenza sabiex jisma' u jiddeċiedi l-kawża, pero':

*".... d-decide kellu jirrifletti dak deċiż fil-korp tas-sentena u kwindi ċ-ċaħda tal-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimat permezz ta' liema l-istess intimat kien qed jeċepixxi n-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba'."*

Il-parti dispożittiva tas-sentenza taqra:-

*"Għal dawn il-motivi, l-Bord qiegħed jiċħad it-talba bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."*

Hu għalhekk evidenti li ma ssemma xejn dwar l-eċċezzjoni preliminari tal-intimat li taqra:-

*"Illi preliminarjament it-talba ghar-ripreża tar-raba' de quo teżorbita l-kompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord, stante li r-razzett sitwat mar-raba' in kwistjoni jikkonsisti r-residenza ordinarja ta' l-eccipjenti, ta' martu u ta' uliedu minuri."*

Hu fil-parti razzjonali tas-sentenza li l-Bord qal: *"L-eċċezzjoni tal-intimat għalhekk qed tkun respinta"*.

Fil-fehma tal-qorti dan l-aggravju hu nfondat meta tqies li:

i. Fil-parti razzjonali tas-sentenza l-Bord ikkunsidra l-eċċezzjoni, u għamilha ċara li kien qiegħed jiċħad l-eċċezzjoni.
ii. Bin-nuqqas l-appellant ma sofra l-ebda preġudiżżju meta tqies li l-Bord ikkonferema li kellu kompetenza li jisma' u jiddeċiedi l-kawża li pproponew l-appellanti. Fil-fatt il-Bord ta sentenza fuq il-meritu.
iii. Wieħed jista' jikkunsidra wkoll li ġialadarba l-eċċezzjoni ġiet riżolta fil-parti razzjonali tas-sentenza, dik il-parti tifforma haġa waħda mad-dispozittiv.

**Fit-tieni parti tar-rikors tal-appell,** l-appellanti trattaw il-meritu. Mill-provi hu evidenti li matul is-snin saru alterazzjonijiet sinifikanti fil-proprjeta oġġett tal-kawża. F'dan ir-rigward hi rilevanti d-deposizzjoni ta' Reuben Gauci, uffiċjal tal-MEPA, li ppreżenta diversi *aerial photos* li fihom tidher il-proprjeta. Xehed li fl-1967 kien hemm kamra b'żewg sulari, għorfa u struttura baxxa mal-ġemb. Ritratt tal-1978 juri l-istess firxa ta' bini. Ritratt tal-1988 li fih jidher li kien beda jsir l-iżvilupp, u dan tkompla wara kif jirriżulta mir-ritratt tal-1994. Ritratt tal-1998 fejn jidhru ħitan li nbnew biex tiġi ffurmata bitħa oħra li f'ritratt sussegwenti tidher imsaqqfa. Ritratt 2008 hemm passaġġ tal-konkos u struttura li x-xhud qal li hu garaxx (fol 63). Dawn ir-ritratti jikkoraboraw l-affidavit ta' **Mattew Gambin** (imwieled 1933) (fol. 16), li xehed li għal *"ftit snin wara"* wara li l-għalqa kienet inkriet lil Gużeppi Bezzina, kien għadu ma sarx tibdil strutturali[1]. L-appellant Leli Camilleri xehed li: *"madwar 18-il sena* (i.e. 1988) *ilu Guzeppi Bezzina beda jibni xi bini fuq l-istess ghalqa. Cirka 1990 bena zewgt ikmamar bħala mqawel ghall-annimali*" (fol 118). L-ewwel bena xi remissa u maqjel u mbagħad xi kultant kien itella' maqjel iehor. Preżumibilment dawn huma l-istrutturi ġodda li jidhru fir-ritratt tas-sena 1994. Hekk baqa' l-istat tal-fond sakemm ix-xhud kien jiffrekwenta l-ghalqa (sa cirka 1995). Qal ukoll li meta staqsa lil Guzeppi Bezzina (l-inkwilin) kienx qal lil Nikola Camilleri (sid il-kera) dwar l-iżvilupp li kien qed isir fl-ghalqa mqabbla lilu, u hu kien jgħidli *"x'irrid nghidlu?"* (affidavit ta' **Leli Camilleri**, twieled 1925, kien habib ta' Guzeppi Bezzina u kuġin ta' Nikola Camilleri, fol 119). Min-naħa l-oħra l-intimat ma jidher xejn konsistenti f'dak li xehed. Hekk per eżempju:

---

[1] *"Ftit snin wara kont għadni ngħaddi minn hemmhekk u kont ninnota li l-kamra u l-għorfa fuqha kienu għadhom hemmhekk u l-barriera u l-bir kienu għadhom hemmhekk ukoll mhux minsusin."*

i. Qal li ma bena xejn u li kien missieru li għamel l-iżvilupp kollu. Meta pero fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2009 ġie mistoqsi jekk beniex iktar kmamar minn dak li bena missieru, wieġeb: *"Jien ma jidhirlix"*. Saħansitra l-Maġistrat li kien qiegħed jippresjedi s-seduta, osserva: *"Imma din x'tip ta' risposta hi 'ma jidhirlekx', jekk tgħix hemmhekk ? Jew taf jekk bena jew ma beniex."* (fol. 80).

ii. Giuseppi Bezzina miet bejn is-sena 1989 u 2002[2]. Meta tagħmel paragun bejn ir-ritratt tas-sena 2004 u 2008 hu evidenti li fl-intervall sar tibdil. Fil-fatt fir-ritratt jidhru passaġġ u kamra (X u Y) li ma jidhrux fir-ritratt tal-2004 kif ukoll issaqqfet il-kamra Z. Dan ifisser li l-appellat għamel alterazzjonijiet, u m'hemmx prova li kien talab il-permess ta' sid il-kera.

iii. L-appellat xehed li l-alterazzjonijiet saru bil-permess tas-sid. Il-qorti tinnota kif meta xehed fis-seduta tat-23 ta' Ġunju 2008 l-ewwel ta x'jifhem li l-permess kien ingħata bil-miktub iżda eżatt wara qal li ma kienx jaf (fol. 35) filwaqt li fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2009 xehed li ma kienx bil-miktub (fol. 79). Avviċinat qabel il-kawża minn tnejn mir-rikorrenti, *"Meta jiena u Nikola Bezzina morna ghand Guzeppi Camilleri (recte: Bezzina)… staqsejnieh … jekk kellux karti li juru li Nikola Camilleri kien tah permess li jibni dawk l-istrutturi… wegibna 'kollox ingiblek imbarra dik il-karta li ffirmali Nikola Camilleri'. Hu qal li din il-karta kien tilifha."* (affidavit tal-attur **Mattew Gambin**, fol 17). Dan ikompli juri nuqqas ta' konsistenza.

iv. Fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2009 l-appellat xehed li l-iżvilupp kien ilu li sar minn missieru, u ta x'tifhem li l-bini kien sar meta hu kien għadu żgħir. Il-provi juru mod ieħor fis-sens li l-iżvilupp sar matul is-snin.

v. Ukoll dwar jekk hemmx swimming pool fil-proprjeta, l-appellat ma kienx konsistenti. Hekk per eżempju fis-seduta tat-23 ta' Gunju 2008 ikkonferma li hemm swimming pool li qal li ma kienx jiftakar meta saret (fol. 32). Pero' fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2009, qal: *"le mhux swimming pool, qiegħda vaska biex issaqqi l-prodott fis-sajf jiġifieri."* Martu stess xehedet li fil-proprjeta dejjem tiftakar swimming pool (fol. 101).

Fis-sentenza l-Bord qal:-

*"Pero ma jistax il-Bord ma jinnotax kif dawn ix-xhieda dehru daqstant preokkupati bl-iżvilupp tant li ġibdu l-attenzjoni tal-inkwilin u minkejja din il-preokkupazzjoni kollha ma jgħidu xejn dwar ir-reazzjoni tal-awtur tagħhom. Jekk*

[2] Skond dak li xehedu wliedu.

*kellhom interess jissenjalaw dan kollu lill-inkwilin wieħed jifhem li marru jgħidu l-istess lis-sid li huwa l-kuġin tagħhom u li finalment spiċċaw biex wirtuh. Għalhekk il-Bord huwa rinfaċċjat b'żewġ xenarji. L-ewwel waħda li r-rikorrenti kienu wrew il-preokkupazzjoni tagħhom mal-awtur tal-intimat dwar il-bini u waqfu hemm. It-tieni waħda li kenu għarrfu lill-awtur tagħhom u dan ma għamel xejn dwaru. L-ewwel ipoteżi hija 'l hinn ħafna mill-probabbli filwaqt illi t-tieni ipoteżi hija aktar reali u issa r-rikorrenti qegħdin jonqsu jiżvelaw x'kienet ir-reazzjoni tal-kuġin tagħhom."*

Il-Bord ikkonkluda li r-rikorrenti jallegaw li t-tibdil sar bla permess ta' sid il-kera, pero' 'l fatti juru illi l-awtur tagħhom kien jaf u *"għalhekk taċitament aċċetta dak li kien sar mill-inkwilin tiegħu."* Il-qorti tosserva:

i. Bħala fatt jirriżulta li kien biss Leli Camilleri li kien jaf li kienu saru alterazzjonijiet fil-fond. Mattew Gambin, ir-rikorrent l-iehor, xehed li wara li l-għalqa kienet inkriet lil Giuseppi Bezzina ma kienx baqa' jmur fil-proprjeta (fol. 111). Għalhekk m'huwiex korrett meta l-Bord ta x'tifhem li dawk ir-rikorrenti li xehedu kienu jafu bl-iżvilupp li kien qiegħed isir ġibdu l-attenzjoni tal-inkwilin. Ħaġa li Mattew Gambin ma jirriżultax li għamel.
ii. Ma teżisti l-ebda prova li Leli Camilleri kien qal lil sid il-kera, kuġinuh, li fil-proprjeta kienu qegħdin isiru alterazzjonijiet. Lanqas ma sartilu mistoqsija f'dan is-sens. Il-fatt li kien ħabib ta' Giuseppi Bezzina jista' wkoll kienet raġuni għalfejn ma jgħidx lil sid il-kera. Dan apparti li fl-affidavit li tal-10 ta' Settembru 2006, qal: *"Issa dawn l-aħħar tmien snin qtajt milli mmur fuq il-post minħabba saħħti."* Dan ifisser li mis-sena 1998 ma kompliex imur fil-proprjeta. Mill-provi rriżulta kif wara saru iktar alterazzjonijiet. Ġialadarba fil-kuntratt ta' lokazzjoni jingħad espressament li ma jistgħux isiru alterazzjonijiet, suppost l-inkwilin talab il-permess ta' sid il-kera kull meta sar xi bini. Prova li kellha ssir mill-appellat, li pero' ma saritx.
iii. L-oneru tal-prova kien fuq l-appellat li jikkonvinċi lil min irid jiġġudika li dak il-bini kollu sar bil-permess ta' sid il-kera. Hekk xehed, pero' l-qorti diga' osservat dwar l-inkonsistenza tal-appellat. L-*aerial photos* huma prova certa li l-iżvilupp sar f'perjodi differenti. Ġialadarba fil-kuntratt ta' lokazzjoni jingħad espressament li ma jistgħux isiru alterazzjonijiet, suppost l-inkwilin talab il-permess ta' sid il-kera kull meta sar bini. Prova li kellha ssir mill-appellat, li pero' ma saritx.
iv. Il-Bord ma kkunsidrax alterazzjonijiet li hu evidenti li saru mill-appellat wara l-mewt ta' missieru, li m'hemmx dubju li qatt ma talab il-kunsens ta' sid il-kera biex għamilhom.

Fit-tieni eċċezzjoni l-appellat argumenta li sid il-kera dejjem aċċetta l-kera. Pero din m'hijiex prova ta' kunsens taċitu ghall-alterazzjonijiet kollha li saru fil-fond. Biex wieħed forsi jirnexxi f'argument simili jrid jagħti prova li l-inkwilin kien

infurmat bl-alterazzjonijiet kollha li saru matul is-snin u madankollu baqa' jirċievi l-kera mingħajr qatt ma lmenta mal-inkwilin. Prova li f'dan il-każ m'hemmx u li wara kollox trid issir mill-inkwilin.

Fic-ċirkostanżi gialadarba ma saritx prova sodisfacenti li l-bini li sar fil-proprjeta, sar bil-kunsens ta' sid il-kera, hemm ksur ta' kundizzjoni stipulata fil-kuntratt ta' lokazzjoni. Għalhekk it-talba tar-rikorrenti għandha tintlaqa'.

**Għal dawn il-motivi:-**

1. **Tiċħad l-ewwel aggravju.**
2. **Tilqa' t-tieni aggravju u tħassar is-sentenza tal-31 ta' Mejju 2012, tiċħad t-tieni u ħames eċċezzjoni tal-appellat u tilqa' t-talba tal-appellanti sabiex ma jġeddux il-kirja tal-art magħrufa bħala ta' Wied Costa fil-limiti tal-Imqabba[3]. Tiffissa sat-30 ta' Settembru 2016 sabiex l-appellat jiżgombra mill-proprjeta oġġett tal-kawża. Spejjeż taż-żewg istanżi a karigu tal-appellat**.

Anthony Ellul.

[3] M'hemmx ħtieġa li l-qorti tiddeċiedi dwar jekk kienx hemm bdil ta' destinazzjoni tal-kirja, saritx ħsara fil-proprjeta u jekk ir-raba' ma nħadmitx ghall-perjodu ta' sentejn.