Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 101/2006

Joseph Borg u b'digriet moghti fit-28 ta' Settembru, 2016 giet ordnata t-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Donald Borg wara l-mewt tal-attur

Vs

Alfred Micallef u martu Mary Rose Micallef

2 ta' Frar, 2018.

1. B'rikors prezentat fil-11 ta' Dicembru, 2006 l-attur talab li jinghata permess ma jgeddidx il-kirja tal-fond St Mary, Triq is-Sigra, San Giljan lill-konvenuti minhabba li:

   "bnew illegalment diversi strutturi fuq il-bejt tal-imsemmi fond minghajr l-awtorizazzjoni tar-rikorrent u minghajr il-permessi rikjesti skont il-ligi, b'mod illi nharget Stop and Enforcement Notice kontra r-rikorrent ghat-twaqqiegh ta' tali strutturi, oltre li qieghed juza tali struttura ghat-trobbija tat-tjur bi ksur tal-ligijiet tas-sanita, u b'inkonvenjent ghall-girien li wkoll jissarraf fi ksur ta' ligi".

2. Fil-meritu l-konvenuti wiegbu li:

   i. L-istrutturi ilhom li nbnew iktar minn erbghin (40) sena ilu.
   ii. Irregolarizzaw il-posizzjoni taghhom dwar Stop and Enforcement Notice li harget l-Awtorita tal-Ippjanar.

3. B'sentenza tat-23 ta' Mejju, 2016 il-Bord cahad l-eccezzjonijiet u laqa' t-talba tal-attur wara li kkunsidra li:

   i. Fuq il-bejt hemm diversi strutturi li jintuzaw ghat-trobbija tal-hamiem;
   ii. L-Awtorita tal-Ippjanar harget Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq numru ECF00855/04, u li juri li l-istrutturi ma nbnewx b'permess ta' zvilupp;
   iii. Il-konvenut ikkonferma li sid il-kera ma kienx tah permess biex jibni l-istrutturi li ghandu fuq il-bejt tal-fond;
   iv. L-attur ressaq provi li juru kemm l-agir tal-konvenut holoq problemi mal-girien;
   v. Il-konvenuti ma tawx prova li l-istrutturi huma mibnija iktar minn 40 sena;

vi. Il-konvenuti ma tawx prova li rregolarizzaw il-posizzjoni taghhom mal-Awtorita tal-Ippjanar;

vii. L-inkwilin ghandu obbligu li jaghmel uzu mill-fond bhala *bonus paterfamilias*.

4. Jirrizulta li l-konvenut jrabbi kwantita' enormi ta' hamiem fuq il-bejt tad-dar oggett tal-kawza. Delizju li ilu jipprattika ghal snin twal f'zona residenzjali. M'hemmx prova li l-girien qatt ghamlu rapport mal-pulizija jew mal-awtoritajiet sanitarji dwar il-kwantita kbira ta' hamiem li jrabbi fuq il-bejt tal-fond oggett tal-kawza. F'kull kaz m'hemmx dubju li dan id-delizju jgib mieghu inkonvenjent, b'mod partikolari minhabba l-hmieg li jiggeneraw dawn it-tjur kollha. Hekk per ezempju r-residenti tal-fond taht dak tal-appellant kellhom jaghmlu xibka fil-bitha biex ma jibqax jaqa' l-hmieg tal-hamiem fl-art (ara ritratt a fol. 25). Dan hu kaz klassiku ta' persuna li ghaliha l-importanti hu d-delizju taghha irrispettivament mill-inkonvenjent li johloq lill-girien tieghu.

5. Fir-rikors tal-appell l-appellant ilmenta li l-Bord m'ordnax is-soprasessjoni tal-kawza (ara l-ewwel eccezzjoni li l-konvenuti taw quddiem il-Bord). Eccezzjoni li qal li nghatat ghaliex, *".... il-kawza l-ohra kienet titfa' dawl fuq l-animu tar-rikorrent li waslu biex jipproponi dina l-kawza"*. Il-qorti tosserva:

   i. F'ghaxar snin li damu pendenti l-proceduri quddiem il-Bord, il-konvenuti ma ndenjawx ruhhom li jaghtu d-dettalji tal-kawza jew jipprezentaw dokumenti relatati maghha. Ghalkemm qalu li l-kawza kienet wahda pubblika, l-oneru tal-prova kien fuqhom. Ghaldaqstant, m'ghandhomx jedd jilmentaw min-nuqqas taghhom stess.

   ii. Soprasessjoni ma tigix ordnata biex il-kawza l-ohra, *"titfa dawl fuq l-animu tar-rikorrent li waslu biex jipproponi dina l-kawza"*.

   Fit-twegiba tal-appellat saret riferenza ghall-kawza **Joseph Borg vs L-Onorevoli Prim'Ministru ta' Malta et** (47/2013) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April, 2016. Il-qorti rat is-sentenza. F'dawk il-proceduri l-appellanti ma kinux parti u l-appellat talab biss li jinghata kumpens minhabba li kien qieghed isostni li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 kien jipprovdi ghall-hlas ta' kera ma tirriflettix il-kumpens gust li kellu dritt ghalih bhala sid. Ghalhekk zgur li ma kienx hemm lok li tintlaqa' l-eccezzjoni ta' soprasessjoni. F'kull kaz dik il-materja hi llum ezawrita ghaliex is-sentenza hi gudikat. Ghaldaqstant, l-aggravju hu michud.

6. Mid-deposizzjoni ta' Donald Borg, iben l-attur, jirrizulta li l-attur kien jaf bid-delizju tal-konvenut u li kien ilu snin twal irabbi l-hamiem fuq il-bejt. Id-dar fejn ighixu l-konvenuti tikkonfina, min-naha ta' wara, mal-fond tal-attur. Mir-rapport tal-periti teknici nkarigat mill-Bord jirrizulta li fuq il-bejt hemm erba' guvi (ara pjanta a fol. 177). Donald Borg (affidavit tat-12 ta' Dicembru, 2007) xehed li:

i. Xi ghoxrin sena qabel il-konvenut kien bena kamra ghat-trobbija tat-tjur, u li minn dakinhar kienu *".. bdew il-problemi tal-hmieg tal-hamiem, li anke dak iz-zmien kienu ghexieren"*.

ii. Xi zmien wara s-sena 2000 il-konvenut kien bena tlett ikmamar, ghat-trobbija tal-hamiem:

   i. Kamra fuq il-faccata li tidher mit-triq.
   ii. Kamra ohra nbniet bi travi u tesporgi fuq l-arja tal-bitha li hemm fit-terrann fejn ighixu terzi. Ix-xhud qal li din tnehhiet.
   iii. Kamra li nbniet fuq arja ta' remissa li l-attur ghandu fil-gnien tieghu.
   iv. Kamra ohra li nbniet fuq il-parti vojta li kien ghad fadal fil-bejt.

7. Jirrizulta wkoll li fl-20 ta' Ottubru, 2004 l-Awtorita tal-Ippjanar harget Avviz ta' Infurzar u Twettiq (fol. 19) minhabba *"Structures at roof level and structures in yard at 2nd level without permit"* (ECF00855/04). Ordni li nharget fil-konfront tal-attur (fol. 36) u l-konvenut (fol. 35), minhabba li l-istrutturi nbnew minghajr permess ta' zvilupp. M'hemmx prova li dan l-*enforcement order* tnehha u Hubert Cini, ufficjal tal-Awtorita, xehed li l-kaz kien intbaghat ghal *direct action*. Il-konvenuti lanqas ma taw prova li rregolarizzaw il-posizzjoni taghhom. Ma nghatat l-ebda spjegazzjoni kif l-Awtorita tal-Ippjanar ma nfurzatx dik l-ordni minkejja li ghaddew tant snin mill-hrug tal-ordni. M'hemmx prova li l-appellanti kkontestaw l-*enforcement order*, u 'l fatt li ghaddew dan is-snin kollha u ma sar xejn ma jirrifletti xejn tajjeb fuq l-Awtorita tal-Ippjanar.

8. **Ghal finijiet ta' din il-kawza** l-attur m'ghandu l-ebda jedd jilmenta mill-fatt li l-konvenut qieghed irabbi l-hamiem fuq il-bejt, gialadarba kien ilu snin twal jaf b'dak li kien qieghed jaghmel il-konvenut u baqa' passiv. Kien biss fis-sena 2006 li ppropona l-kawza, ghalkemm jidher li kien hemm okkazzjonijiet meta lmenta dwar l-inkonvenjenti li jgib mieghu dak id-delizju. Bl-agir tieghu sid il-kera gie li tacitament ta l-kunsens tieghu biex l-attur irabbi l-hamiem. Pero' jidher li dak li kien delizju kontenut spicca f'delizju ta' trobbija ta' mijiet ta' hamiem.

9. Obbligu ta' inkwilin hu li jgawdi l-fond oggett tal-kirja bhala missier tajjeb tal-familja. L-istrutturi li hemm fuq il-bejt u li fihom il-konvenut irabbi l-hamiem, huma maghmula minn injam u pjanci u veru li facilment jitnehhew. Pero' huma strutturi li dwarhom inhareg *enforcement order*. Il-periti teknici fir-rapport li pprezentaw fl-20 ta' Settembru, 2012 ikkonfermaw li l-istrutturi huma milquta mill-enforcement order ECF 855/2004. Ghalhekk huma strutturi illegali u ma jirrizultax li l-konvenuti kkontestaw l-ordni. Ordni li tolqot lis-sid ukoll.

10. Skont l-artikolu 1564 tal-Kodici Civili:

"(1) Il-kerrej, matul il-kiri, ***ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera****, u m'ghandux jedd jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun hemm ikun, tal-miljoramenti maghmula minghajr dak il-kunsens".*

L-istrutturi li ghamel il-konvenut m'humiex miljoramenti izda *eyesore*.

11. L-imsemmija disposizzjoni giet *watered down* mill-gurisprudenza:

"Il-kerrej avolja ma jottjenix il-permess tas-sid jista' jaghmel innovazzjonijiet fil-fond lokatizju purche' dawn ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, ma jippregudikawx id-drittijiet tal-proprieta, ikunu jistghu jigu rimossi meta tispicca l-lokazzjoni u jkunu necessarji jew utili ghall-godiment tal-fond (Vol. XXIX.ii.681)" (**Joseph Busuttil et vs Carmelo Pace et**, Prim'Awla, 31 ta' Jannar, 1995).

Pero' jibqa' l-fatt li r-regola generali hi li ma jistax isir tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid. Ghalhekk li jkun jista' jsir tibdil minghajr il-kunsens tas-sid ghandha tkun l-eccezzjoni u mhux ir-regola. F'dan il-kaz ma jirrizultax li sid il-kera qatt intalab jaghti l-kunsens tieghu biex saru dawk l-istrutturi li hemm fuq il-bejt. Dak li kien bejt b'kamra wahda fuqu, spicca sar *zoo* tal-hamiem.

Din il-materja hi wahda ta' apprezzament ta' fatti u ghalhekk huwa fil-gudizzju tal-Bord li jiddeciedi kienx hemm ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja.

12. L-istruttura li l-konvenut ghamel fuq l-arja ta' remissa li hemm fil-fond tal-attur turi l-arroganza tal-konvenut li nvada proprjeta ta' sid il-kera (ara rapport addizzjonali tal-periti teknici a fol. 193). Madankollu l-fetha li l-konvenut ghamel fil-hajt, wahedha, m'hijiex bizzejjed biex l-attur jirnexxi fit-talba tieghu in kwantu din facilment tista' terga' tinghalaq. L-invazjoni ta' spazju li m'huwiex parti mill-kirja, hi wkoll materja li ghandha tigi trattata u deciza f'proceduri separati minhabba li l-konvenuti m'ghandhomx jedd li jokkupaw spazju li m'huwiex mikri ghandhom.

13. Minn dak li fehmet il-qorti, meta fit-3 ta' Gunju, 2012 sar l-access mill-periti teknici nkarigati mill-Bord, fuq il-bejt kien hemm inqas strutturi li qed jintuzaw bhala guvi minn dawk li jidhru fir-ritratti li pprezenta Ronald Borg (fol. 21-23). Fil-pjanta mehmuza mar-rapport (fol. 177,) fuq il-bejt hemm erba' ambjenti li gew deskritti bhala guva.

14. Il-qorti tosserva:

i. Ir-regola generali hi li m'ghandux isir tibdil fil-haga li tkun inkriet. Dak li kien bejt spicca gie konvertit f'guvi, li sahansitra spiccaw jesporgu ghal fuq l-arja ta' terzi u wkoll fuq ambjenti li l-konvenuti ma jikrux minghand l-attur. Ghalkemm l-appellanti jsostnu li dawk l-istrutturi nbnew 40 sena ilu, prova ta' dan ma nghatatx. Inoltre m'hemmx prova li sid il-kera kien jaf li l-bejt kien okkupat minn dawk l-istrutturi kollha, u l-bejt tad-dar spicca sar *aviary* ghat-trobbija tal-hamiem.

ii. M'hemmx dubju li dak li ghamel il-konvenut fuq il-bejt ma kienx mehtieg li jsir sabiex igawdi l-fond bhala residenza, li hi d-destinazzjoni tal-kirja. Il-guvi jservu biss biex il-konvenut ikun jista' jipprattika d-delizju tieghu.

iii. L-istrutturi li hemm fuq il-bejt huma kollha llegali tant li huma milquta minn *enforcement order*, li sal-lum ghadu ma giex ezegwit. L-appellat stess ammetta li kien hu li ghamel rapport lill-Awtorita tal-Ippjanar. Madankollu l-appellanti minflok irregolarizzaw is-sitwazzjoni billi nehhew dawk l-istrutturi minn fuq il-bejt, baqghu iwebbsu rashom qiesu xejn mhu xejn u hallew kollox f'postu. Ghalkemm fir-rikors tal-appell qalu li, *"…. rregolarizzaw il-posizzjoni taghhom dwar l-Istop and Enforcement Notice mahrug mill-Awtorita ta' Malta dwar l-Ippjanar u Ambjent (MEPA)"*, ma ressqu l-ebda prova konkreta li tissostanzja dan.

iv. Hu veru li l-*enforcement order* inhareg wara rapport tal-attur, madankollu dan ma jtaffi xejn mill-konsegwenzi ta' tali ordni. L-attur kellu kull dritt li jaghmel rapport lill-awtoritajiet koncernati dwar l-istrutturi illegali li hemm fuq il-bejt u b'hekk jipprotegi l-interessi tieghu bhala sid.

v. Irrizulta bl-iktar mod car l-inkonvenjent kbir li kien qieghed jaghti lok ghalih dan id-delizju prattikat fuq skala daqstant kbira minn fuq il-bejt tad-dar[1]. Hekk per ezempju, wiehed mill-girien spicca gholla l-hajt divizorju biex itaffi mill-problema tal-hamiem (David Mercieca, fol. 53-57).

vi. Sabiex il-Bord jawtorizza r-ripreza tal-fond m'hemmx ghalfejn li fil-fond ikunu gew ikkawzati hafna hsarat. Ghalkemm l-appellanti qalu li *"… l-inkonvenjent jista' jigi eliminat u l-istrutturi jistghu facilment jitnehhew fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni"*, dan m'huwiex xi passaport biex l-inkwilin jaghmel li jrid. L-inkwilin irid jiftakar li qieghed jokkupa u jgawdi l-fond ta' haddiehor, u kull m'ghandu hu dritt personali.

[1] Fis-seduta tas-16 ta' April 2008, l-appellant xehed li kellu madwar tlett mitt (300) hamiema.

vii. L-appellanti jsostnu li, *"…. Id-decizjoni ma kellhiex tkun il-mizura drastika u estrema li tizgombra lill-konjugi Micallef mir-residenza taghhom, imma li huma jigu kkundannati jnehhu l-inkonvenjent li minnu qed jilmenta r-rikorrent u li jirregolaw ruhhom skont il-ligi"*. Il-Bord iddecieda a bazi tat-talba li saritlu mill-attur. Kieku l-appellanti riedu jirregolaw ruhhom kellhom ghaxar snin shah biex jaghmlu dan, cjoe' kemm damu pendenti l-proceduri fil-Bord Li Jirregola l-Kera.

15. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti ma tistax tasal biex tikkonvinci ruhha li l-Bord Li Jirregola l-Kera iddecieda b'mod li qatt ma kellu jiddeciedi. L-obbligu tal-inkwilin hu li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja. Dak li jidher fir-ritratti a fol. 21-23 jikkonvinci lill-qorti li l-kerrej kiser b'mod flagranti dik il-kundizzjoni tal-kirja. L-abbuz tal-inkwilin fit-tgawdija tal-haga ma jehtigx li jsehh dannu materjali lil haga mikrija. Abbuz tal-inkwilin fuq il-haga mikrija sehh meta ghamel dawk l-istrutturi kollha illegali fuq il-bejt, li jwegghu l-ghajn. M'hemmx dubju wkoll li l-appellanti agixxew kontra l-interessi ta' sid il-kera meta naqsu milli jnehhu l-istrutturi llegali minn fuq il-bejt minkejja l-ordni li harget l-Awtorita tal-Ippjanar. L-inkwilin ilu s-snin ma jinqedix bil-haga bhala missier tajjeb tal-familja, u fic-cirkostanzi m'hemm bazi biex il-qorti tirrevoka s-sentenza tal-Bord.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti. Ghal finijiet ta' zgumbrament tiffissa sal-ahhar ta' Gunju, 2018.

Anthony Ellul.