BORD LI JIRREGOLA L-KERA (MALTA)

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

Rikors numru 32/2007

Ines Calleja u zewgha Francesco Saverio Calleja ghal kull interess li jista' jkollu

vs

Nazzareno Ellul u Anthony Agius

Illum, 09 ta' Marzu 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid hekk:

> Illi r-rikorrenti, ossia Ines Calleja tikri lill-intimat Nazzareno Ellul, ir-razzett u art adjacenti, bin-numru 12, Racecourse Street – Marsa, maghrufa bhala tal-'Palma', liema razzett u artijiet huma okkupati minn Anthony Agius, armel minn Bernarda Agius, gja oht Nazzareno Ellul, u dan versu l-kera ta' sittax-il lira Maltija (Lm16.00) u karnagg

ta' tigiega u fenek fis-sena, u bl-iskadenza li jmiss fil-hmistax ta' Awissu 2007;

Illi Nazzareno Ellul ilu snin ma jirrisjedi u ma okkupax l-istess razzett u art adjacenti, filwaqt li dawn l-istess, minghajr il-kunsens tas-sid qed jintuzaw ghal skopijiet ta' negozju u b'hekk gie li tbiddel id-destinazzjoni tal-fond mikri;

Illi oltre dan, sar xoghol strutturali fl-istess post mikri, minghajr il-kunsens tas-sid, u minghajr il-permessi relativi tal-awtoritajiet kompetenti, tant li l-istess sidien gew imharrka mill-MEPA sabiex inehhu tali strutturi mibnija illegalment; u fl-istess propjeta mikrija saru diversi hsarat;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu jittermina l-fuq imsemmija kirja tar-razzett u l-art adjacenti minhabba f'ksur tal-kondizzjonijiet lokatizzji kif fuq jinghad u jawtorizzahom jirriprendu l-propjeta imsemmija u tordna lill-intimati jizgumbraw mill-istess propjeta f'terminu qasir u perentorju li jigi hekk stabbilit minn dan il-Bord.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimati.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid hekk:

Ghall-ahjar istruzzjoni ta' dan il-Bord l-esponenti jippremettu li din il-kawza hija tentattiv iehor biex ir-rikorrenti jottjenu l-pussess tal-fond 12, Racecourse Street, Marsa, wara li l-istess rikorrenti kienu istitwew kawza quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) li giet ceduta, kawza

ohra quddiem dan il-Bord li giet deciza finalment mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Novembru 1996, u zewg kawzi ohra quddiem il-Bord tal-Qbiela li wahda minnhom giet ceduta u l-ohra deciza finalment mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Mejju 2006, dejjem b'ezitu negattiv ghar-rikorrenti. Wara dan kollu u kunsidrati l-kawzali tar-rikors promotorju ma jistax wiehed jara hlief li din il-kawza saret biex forsi ssib xorti ahjar.

L-ewwel paragrafu tar-rikors promotorju jaghti versjoni tal-verità konvenjenti ghar-rikorrenti u jista' jaghti l-impressjoni li Anthony Agius huwa xi *squatter* li qed jokkupa l-fond de quo minghajr titolu. Fil-fatt is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' Novembru 1996 stabbiliet li Anthony Agius bil-familja tieghu huwa ukoll inkwilin tal-fond 12, Racecourse Street, Marsa, li huwa qed jokkupa bhala residenza tieghu. Huwa veru li Nazzareno Ellul ma baqax jabita fil-fond de quo u li l-kera ma darx f'isem Anthony Agius imma dan gara biss ghaliex ir-rikorrenti minn meta giet assenjata lilhom il-fond qatt ma accettaw kera. Ghalhekk m'hux korrett li jinghad li Ines Calleja tikri lil Nazzareno Ellul ghaliex l-inkwilini sal-lum huma z-zewg esponenti. Anthony Agius qieghed jokkupa l-fond 12 Racecourse Street, Marsa, *sui juris.*

Mhux minnu li d-destinazzjoni tal-fond de quo giet b'xi mod mibdula. Il-fond dejjem intuza ghall-istess skopijiet kif kien originarjament destinat u bl-ebda mod ma jista' jinghad li 'qed jintuza ghal skopijiet ta' negozju'.

Ix-xoghlijiet strutturali msemmija fir-rikors saru fi zmien meta l-fond de quo kien rekwizizjonat mill-Gvern biex fetah triq u ghal zvilupp

fiz-zona, u saru mill-istess awtoritajiet in kontrakambju ghal parti mill-istess fond li kienet giet imwaqqa'. Barra minn hekk ma kien hemm ebda opposizzjoni minn min seta' kien interessat dak iz-zmien fil-proprjetà, li ma kienitx ir-rikorrenti ghaliex kien wara zmien li l-fond gie assenjat lilha u rilaxxjat mill-gvern.

Il-proceduri istitwiti mill-MEPA saru ad istanza tar-rikorrenti f'tentattiv iehor biex jizgombra lill-esponenti u ma jistax jilmenta ghax dawn ittiehdu kontra taghhom. Anqas ma jista' jilmenta li sofra danni minn dak li huwa stess ipprovoka. Dak li huwa cert f'dan il-kuntest huwa li r-rikorrenti mhux qed jippotegu lill-inkwilin kif huwa dispost mill-ligi.

Ir-rikors promotorju huwa minghajr bazi fil-fatt u fid-dritt u t-talba ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati.

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qed jitolbu (1) it-terminazzjoni tal-kirja tal-imsemmi fond minhabba ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja u (2) ir-ripreza tal-fond u (3) l-izgumbrament tal-intimati mill-imsemmi fond u dan minhabba illi (a) tbiddlet id-destinazzjoni tal-fond u (b) sar xoghol strutturali minghajr il-kunsens tas-sid u saru diversi hsarat.

L-intimati jeccepixxu illi (1) mhux minnu li nbidlet id-destinazzjoni tal-fond (2) ix-xoghlijiet strutturali saru meta l-fond kien rekwizizzjonat mill-Gvern (3) ir-rikorrent mhux jipprotegi lill-inkwilin kif dispost mil-ligi (4) ir-rikors promotur huwa bla bazi fil-fatt u fid-dritt.

L-intimati jghidu wkoll illi din il-kawza ma hiex ghajr procedura ohra biex ir-rikorrenti jergghu jittentaw jirriprendu l-pussess tal-fond. Minkejja tali dikjarazzjoni l-intimati ma gabu l-ebda prova dwar tali proceduri u mill-informazzjoni mressqa mill-intimati fir-risposta taghhom ma jirrizultax li qatt kien hemm kawza quddiem dan il-Bord a bazi tal-istess kawzali. Fil-fatt l-intimati ma eccepewx ir-res judicata.

Illi r-rikorrenti prezentaw diversi provi in sostenn tat-talbiet taghhom.

Illi ma hux kontestat li l-intimat Nazzareno Ellul ma baqax jirrisjedi fil-fond. Ir-rikorrenti ma rrikonoxxewx lill-intimat l-iehor Anthony Agius. Izda l-intimati jeccepixxu li b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' Novembru 1996, "gie stabbilit li l-intimat l-iehor huwa wkoll inkwilin tal-fond 12, Racecourse Street, Marsa, li huwa qed jokkupa bhala residenza tieghu". Dan ma giex kontradett mir-rikorrenti. Minn dan jirrizulta li l-intimat ghalhekk ghandu titlu ta' inkwilinat fuq il-fond u dan bhala residenza.

Mid-dokumenti mressqa mir-rikorrenti jirrizulta li l-intimati ma baqghux juzaw il-fond u r-raba' ta' mieghu ghall-skop residenzjali biss. Jirrizulta li fih inbnew diversi stalel, parti mir-raba' saret paddock fejn jirghu l-istess zwiemel, parti mir-raba' saret triq li mir-ritratti tidher ukoll illi hija asfaltata, nbnew strutturi li kienu jservi bhala fabbrika li fiha kienet titqatta' l-karta li wara kienet tinbiegh sabiex tintuza bhala sodda ghaz-zwiemel. Ma hu xejn kredibbli li z-zwiemel huma ta' l-istess intimat u li din l-attività kienet tintuza ghall-bzonnijiet ta' l-intimat biss. Fil-fatt l-intimati ma gabu l-ebda prova dwar dan.

Illi l-Avviz biex Tieqaf mahrug mill-Awtorita tal-Ippjanar jispjega li dawn l-istrutturi ma kienx jezistu fl-aerial photos u ghalhekk din hija prova bizzejjed li twaqqa' l-allegazzjoni tal-intimati li l-kmamar inbnew mill-Gvern. Anke li kieku kien hekk, kien obbligu tal-intimati li jinfurmaw lis-sid b'dak li kien qed jigri fuq l-art proprjetà tieghu.

Illi l-provi mressqa mill-intimati, ftit li xejn huma ta' sostenn ghat-tezi taghhom. Jibda biex jinghad li d-dritt stabbilit favur l-intimat Agius kien ta' inkwilinat bhala residenza. Ma hemmx dubju li residenza ma tinkludix stalel ghaz-zwiemel, u l-forniment ta' parkegg ghas-srieken taz-zwiemel, kif jidher mir-ritratti esebiti mir-rikorrenti a folio 29 et sequitur tal-process. L-intimati ma gabu l-ebda prova li z-zwiemel u s-srieken, ingenji, ecc, li jidhru fir-ritratti huma taghhom. Bizzejjed jinghad li f'ritratt wiehed a folio 31 tal-process biss biss jidhru hamest srieken pparkjati wara xulxin, oltre kaxxa tal-garr taz-zwiemel.

Illi x-xhieda mressqa mill-intimati kollha jsemmu l-okkazjoni meta parti mill-proprjetà ttiehdet mill-Gvern u l-intimat kellu jnehhi l-majjali u jehodhom post iehor.

Il-provi mressqa quddiem il-Bord bl-ebda mod u manjiera ma jikkontestaw xi trobbija tal-majjali li seta' kienet qed issir fil-fond u ghalhekk tali xhieda ma tantx tista' tkun ta' komfort ghat-tezi tal-intimati.

Illi l-istess ritratti juru ukoll li parti mir-raba' giet asfaltata u qed isservi ta' triq li minnha jghaddu wkoll nies li ma ghandhom l-ebda dritt fuq l-imsemmi fond. Ir-rikorrenti jallegaw li din it-triq saret mill-intimati. L-intimati ma rribattew din l-allegazzjoni bl-ebda mod.

Illi ghalhekk ma hemmx dubju li l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond li kien intiz biss ghar-residenza u li llum kwazi kwazi nbidel f'depot ghaz-zwiemel qabel ma jidhlu l-Korsa Nazzjonali.

Illi dwar it-tibdiliet strutturali l-intimati ma gabu l-ebda prova li kellhom il-kunsens tas-sid. In oltre bhala difiza ohra taghhom l-intimati jargumentaw li t-tibdiliet strutturali saru mill-Gvern meta l-art kienet rekwizizzjonata. Dan l-argument ma jistax iregi stante li ma ngabet l-ebda prova li f'xi zmien din l-art kienet rekwizizzjonata mill-Gvern. Ghalkemm mid-dokumenti esebiti mir-rikorrenti jirrizulta li l-Gvern kien esproprja parti mill-art u wara rrilaxxja favur is-sidien dik il-parti li kien fadal.

Illi t-tielet eccezzjoni li s-sid mhux jipprotegi lill-inkwilin kif titlob il-ligi ma tirrizultax in vista tal-fatt illi huwa evidenti li l-intimat bl-azzjonijiet tieghu mhux qed jonora l-kundizzjonijiet tal-kirja. U la darba min-naha tieghu kiser l-istess kundizzjonijiet ma ghandux jippretendi li s-sid jonora l-parti tieghu u jipprotegih fil-kirja.

Illi mill-assjem tal-provi migjuba jirrizulta ampjament illi z-zewg kawzali mressqa mir-rikorrenti u cioè tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond u tat-tibdiliet strutturali jirrizultaw pruvati.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' tletin jum mil-lum. Spejjez a karigu tal-intimati.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur