MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2006

Rikors Numru. 111/2001/1

Rikors Nru: 111/2001

Blue Salt Limited

vs

Carmelo Busuttil

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-socjeta' rikorrenti pprezentat fis-17 ta' Dicembru, 2001 fejn esponiet:

Illi s-socjeta' esponenti tikri lill-intimat il-fond 13, St George's Street, Zurrieq, bl-art annessa mieghu versu l-kera ta' tnax-il lira Maltija (Lm12) fis-sena, tithallas kull sena b'lura, l-ahhar skadenza fl-1 ta' Lulju, 2001.

Illi l-intimat kiser il-kondizzjonijiet lokatizji billi ghal bosta snin ghamel non uzu ta' dan il-fond.

Illi in oltre l-istess intimat ghamel bosta xogholijiet strutturali fil-fond biex jadattah ghall-abitazzjoni wara li biegh il-fond proprju tieghu, liema xogholijiet saru minghajr il-kunsens tas-sidien u l-permess tal-Awtorita' kompetenti.

Ghaldaqstant is-socjeta' esponenti titlob bir-rispett sabiex ghar-ragunijiet premessi dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha tirriprendi pussess tal-fond de quo u dan fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat Carmelo Busuttil fil-11 ta' Jannar, 2002 fejn espona:

1. Illi huwa qatt ma gie nfurmat illi l-proprjeta' ghaddiet ghand is-sidien ta' qabel ghand Blue Salt Ltd illi ghandhom jippruvaw l-akkwist taghhom.

2. Illi huwa jichad li ma ghamilx uzu tal-fond u sahansitra ghandu kera accetta ghas-sena 2000.

3. Illi llum din hija d-dar residenzjali tieghu.

4. Illi ma saru l-ebda xogholijiet strutturali fil-fond illi b'xi mod jilletu lis-sid u x-xogholijiet huma ta' tali entita' li gabu l-post il' quddiem u xejn ma sar kontra l-permessi tal-Awtorita' kompetenti.

Ghalhekk it-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra d-digriet tieghu li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti (fol 115-117) bi pjanta maghha.

Ikkunsidra:

1. Is-socjeta’ rikorrenti xtrat il-fond permess ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef fl-4 ta’ Settembru 2001. Gie dikjarat li l-fond *“gewwa z-Zurrieq, fi Triq San Gorg, in-Nigret, kantuniera ma’ Triq San Luqa, bla isem u bin-numru ufficjali seba’ (7) gewwa l-imsemmija Triq San Gorg, inkluz l-arja tieghu, u l-art illi hemm annessa mieghu ta’ cikra tomna, ekwivalenti ghall-elf mija u erbgha u ghoxrin metri kwadri (1124m.k.) jew kwalunkwe kejl iehor verjuri, liema art hija maghrufa bhala ‘Ta’ Parsotta’ sive ‘Tal-Kaptan’ liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu*” kien okkupat minn terzi b’titolu ta’ kera u *“l-imsemmija art m’hix esproprjata mill-Gvern jew xi entita’ tieghu, u lanqas hemm l-intenzjoni li tigi esproprjata mill-Gvern jew xi entita’ tieghu”.*

2. Parti mill-fond giet esproprjata mill-Gvern fid-9 ta’ Mejju 1989 u parti mill-fond giet dikjarata li ma kienetx mehtiega fit-13 ta’ April, 2005, ferm wara l-prezentata tar-rikors. Sehh bdil fin-numri fiz-Zurrieq fit-23 ta’ Lulju, 2004.

3. Mix-xhieda u mid-dokumenti minn naha tas-socjeta’ rikorrenti jirrizulta:

I. Ghall-korporazzjoni tas-Servizz ta’ l-Ilma, qabel Awissu 2001 fuq il-fond kienet registrata Angela Busuttil (oht l-intimat). Fl-10 ta’ Awissu 2001 ghas-sussidju fuq il-post kienu registrati l-intimat, martu u bintu. F’dak il-jum dawn inqatghu minn fuq il-fond ‘Santa Rita’, Triq Tragance, Hal Luqa. Kien ilhom hemm mill-habta tal-1996. (din id-data tirreferi biss ghas-sussidju).

II. Fit-8 ta’ Jannar 2001 l-intimat mela u ffirma formola ghall-Kummissarju Elettorali li dan kien joqghod f’numru 7, Triq San Gorg, iz-Zurrieq. Skond ir-rapprezentant tal-Kummissarju Elettorali (l-intimat) minn April, 1987 sa Ottubru 2000 kien joqghod St Rita, Triq Trigance, Hal Luqa u minn April 2001 ‘l quddiem, beda

joqghod f'7 Triq San Gorg, iz-Zurrieq". Dan dejjem skond dokumenti ufficjali.

III. Fir-Registru Elettorali t'April 1991 fuq il-fond in kwistjoni tidher biss Angela Busuttil (Carmelo Busuttil li jidher fuq in-numru 16 mhux l-intimat – qabbel numri tal-karti ta' l-gharfien). F'Ottubru 1990 fi Triq Dun Guzepp Zammit iz-Zurrieq f'St Joseph' jidhru Angela u Francesca Busuttil.

4. L-intimat esebixxa dikjarazzjoni tat-23 ta' Mejju 1989 fejn hutu cedewlu l-kirja tal-fond iz-Zurrieq wara li miet missierhom fit-2 ta' Frar 1989. Esebixxa wkoll ricevuti tal-kera li saru fuqu mill-1990 sal-21 ta' Gunju 2000. Qabel il-kera kienet fuq il-missier. L-intimat u martu jghidu li l-karta ta' l-gharfien giet mibdula minn fuq Hal Luqa ghal fuq iz-Zurrieq fil-bidu ta' Jannar 2001. Id-dokumenti dwar ic-cessjoni tal-kirja jiftakru ix-xhud Anthony Tabone li f'dak iz-zmien zied il-kera.

5. Is-socjeta' rikorrenti qed tallega ksur ta' kondizzjonijiet tal-kirja mhabba 'non uso':

"ma hemmx ghalfejn jigi wisq sottolineat illi l-prova tal-bdil tad-destinazzjoni, allegatament maghmula mill-inkwilin (inkluz allura t-tibdil li jirrizulta minn non uso) trid issir mis-sidien ghax kienu huma li kienu qed jallegawha. Din il-prova necessarjament timponi: (1) kontestazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni ..... (2)illi l-inkwilin fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers, minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu u (3) li, jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwinixxenza u l-kunsens espress jew tacitu tas-sidien" ('Boffa vs Borg' Appell 10 ta' Jannar, 2000).

"Jigi qabel xejn rilevat illi n-'non uzu' u l-'uzu divers' huma zewg koncetti kontradistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi xi kultant intqal ukoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi 'non uzu' gie ekwiparat ghall-'uzu divers'. ('Rocco Caruana et vs Albert Cauchi', Appell 6 ta' Dicembru 1968).

Fil-kaz ta’ ‘non uzu’ ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm, bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta’ zmien (‘Elena Magri et vs Andrea Piscopo’, Appell 12 ta’ Mejju 1950) jew jekk isir xi uzu minnu, dan isir sporadikament u ghall-perijodi qosra (‘Pullicino vs Briffa’, Appell 18 ta’ Gunju 1983,
‘Josephine Smeets vs Evelyn Spiteri’, Appell 20 ta’ Ottubru, 1997.

Invece fil-kaz ta’ ‘uzu divers’ il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kienet issir qabel mill-fond u b’hekk abbuza mill-godiment tieghu. Ad exemplum, minn garage ghall-karozza jaghmlu store (‘Emanuel Mifsud vs Philip Cassar’, Appell 31 ta’ Mejju 1996 jew minn ‘furnished flat’ jaghmlu ufficju (“Gemma Saliba vs Mario Schembri”, Appell 3 ta’ Dicembru 1999) - “Zammit Tabona et vs Walker et”.

6. Anthony Tabone li kien jiehu hsieb il-fond qabel ma dan inbiegh stqarr (57-69) li

“Meta ddecidejna li dina l-bicca art inbieghuha, kont mort fuqha din il-bicca u sibt li mat-tlett ikmamar li kienu ezistenti, min kien l-inkwilin tal-art biss..... kien qed izid xi kmamar fuq in-naha ta’ wara”.

Izid:

“*Jiena sa fejn naf min kien qed jaghmlu uzu mill-art, min kien qed jahdem l-art ma kienx qed ighix fihom, sa fejn naf jien. Kien qed ighix band’ohra. Kien qed ighix Hal Luqa”.*

Wara fisser li:

“L-art kienet.... kultivata fis-sens li l-hamrija kienet ikkultivata, pero’ l-kmamar kienu qed jinbnew fuq wara. Dawn kienu zewgt ikmamar u loft..... minn kien jikri kien juzahhom biex izomm l-ghasafar, mhux ghalih, talli missieru lanqas kien joqghod hemmhekk, ghax hu kien hadha, ahna mhux hekk mal-bdiewa, il-bdiewa jghidu

jiena t-tifel tal-bidwi, missieri halliena, nixtieq inkomplu naghmlu uzu minnha...." .

Kellu fejn icempel lill-intimat fuq Hal Luqa. Esebixxa lista elettorali tal-2000 fejn hemm l-ismijiet ta' martu u l-intimat jidhru fuq Hal Luqa.

7. Fin-nota ta' sottomissjonijiet is-socjeta' rikorrenti sahqet li:

il-versjoni moghtija mix-xhud Anthony Tabone u cioe' li sal-2001 l-fond ma kienx uzat bhala abitazzjoni/residenza.

8. L-intimat jaghti l-versjoni tieghu dwar il-karta ta' gharfien tieghu u ta' martu jew ahjar in-nuqqas ta' bdil taghha f'certu zmien. Isostni li:

"Dan il-post..... dejjem uzajtu bhala abitazzjoni mill-1989 'l quddiem u ghadni nuzah illum kif ukoll kif ghidt, kienet tuzah ohti Angolina Busuttil".

Hadd mill-partijiet ma tellaghha tixhed (Angolina Busuttil) u x-xhieda taghha kienet zgur ticcara ftit x'gara jew ma garax.

9. Bhala xhieda l-intimat ressaq lil:

I. Philip Caruana li jghid li "il-gardina li ghandu mal-post dejjem hadimha sena wara sena u jiena kont immur bil-hart fiha u ghadni sa llum naghmlu dan ix-xoghol bi pjacir" (fol 40).

In kontro ezami jghid li missieru l-intimat:

"kien joqghod f'dan il-post, mhux joqghod....... dejjem hemmhekk, gurnata wara gurnata u jiena kont immur u hu kellu dik il-bicca gardina...... kellu kamra ta' l-ghasafar jew xi haga dak iz-zmien".

I. Jaf li l-intimat kien joqghod Hal Luqa, izzewweg Hal Luqa u joqghod Hal Luqa. *"Il-post ta' Hal Luqa nbiegh".* Fl-

istess hin ighid li l-intimat *“ghamel zmien twil ighix gol-fond iz-Zurrieq*”. (fol 64-70).

II. Martu kkolloborat ix-xhieda tieghu u tghid li ilhom mizzewwgin ‘ghal dawn l-ahhar 35sena’ (affidavit 20 ta’ Jannar 2004).

III. It-tabib Dottor Raymond Sacco stqarr li l-intimat kien klijent tieghu ‘ghal dawn l-ahhar tnax-il sena’ (fis-sena 2002) kien imur jara lill-intimat fil-fond iz-Zurrieq fejn kien jara ukoll lil Angela Busuttil. Ghalih l-intimat kien residenti z-Zurrieq.

IV. Giovanna Schembri tiftakar fil-fond in-nannu u z-ziju ta’ l-intimat. Wara l-mewt ta’ missieru l-intimat baqa’ fil-fond.

Izzid:

“Jiena naf ukoll illi l-mara ta’ Karmnu, Josephine ghal xi zmien ma kienetx toqghod mieghu z-Zurrieq pero’ hu baqa’ joqghod hemmhekk....... Il-post naf li kien joqghod hemmhekk..... Il-post naf li kien joqghod u jqum fih”.

10. Ir-rikorrenti qed jallegaw fir-rikors ksur ta’ kondizzjonijiet tal-kirja marbuta ghal kollox ma’ ‘non uso’ tal-fond. Skond is-socjeta’ rikorrenti (ara xhieda ta’ Tabone) il-post mhux dar fejn wiehed ighammar imma art fejn sar xi bini b’abbuz minn naha ta’ l-intimat biex imur joqghod f’li bena. Minn naha l-ohra s-socjeta’ rikorrenti ghamlet li setghet biex tipprova li l-intimat ma kienx joqghod fil-fond fejn qed isostni hu u xhieda ohra. Il-Bord ma jifhimx jekk is-socjeta’ rikorrenti meta tuza l-kliem ‘non uso’ hijiex qed tghid li l-fond huwa bicca art mikrija lill-bidwi (ara xhieda ta’ Tabone) jew dar li mhux tintuza. Is-socjeta’ rikorrenti jidher li ma kienet taf xejn dwar il-fond li qed tixtri. Ad exemplum lanqas giet mgharrfa meta sar il-kuntratt li parti mill-fond kien esproprijat (il-kuntratt ta’ bejgh/.... xiri fih dikjarazzjoni li mhix veritiera) u ghalhekk meta ghamlet ir-rikors lanqas kellha l-pussess tieghu, haga li ssewwiet waqt il-proceduri b’pubblikazzjoni fil-

Gazzetta tal-Gvern. Ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti zdiedet kawzali ohra.

'biddel l-uzu li ghalih gie mikri l-fond'.

Il-Bord, seduta stante staqsa lill-avukati tal-partijiet dwar din 'iz-zieda' billi ma kienetx mnizzla fil-process. Gie dikjarat li ma kien hemm ebda zieda.

Fil-kuntest hi bla tifsira s-sottomissjoni fil-para 5(ara fuq)

"il-verzjoni moghtija mix-xhud Anthony Tabone u cioe' li sal-2001, l-fond ma kienx uzat bhala abitazzjoni/residenza tinstab ikkorroborta minn provi oggettivi u univoci".

11. Ukoll fin-nota ta' l-intimat kif hi ridotta turi l-ambigwita' li tohrog mill-proceduri. Is-socjeta' rikorrenti ma tafx hafna dwar il-fond. Il-kirja hija wahda, jithallas kera wahda u l-intimat hu kerrej ta' kollox.

12. Il-Bord wasal ghall-konkluzzjoni li l-kawzali ta' 'non uso' ma gietx pruvata mis-socjeta' rikorrenti u t-talba mibnija fuqha qed tigi michuda.
13. It-tieni kawzali tas-socjeta' rikorrenti:

"l-intimat ghamel bosta xogholijiet strutturali fil-fond biex jadattah ghall-abitazzjoni wara li biegh il-fond proprju tieghu, liema xogholijiet saru minghajr il-kunsens tas-sidien u l-permess ta' l-Awtorita' kompetenti".

14. Hawnhekk hawn kirja wahda u hawn rabta ta' sid u kerrej bejn is-socjeta' rikorrenti u l-intimat. Tabone jghid li meta hu u l-familja ddecidew li jbieghu l-art kien hemm "tlett ikmamar li kienu ezistenti ...... u (l-intimat*) "kien qed izid xi kamra fuq in-naha ta' wara".* Skond hu missier Busuttil ma kienx joqghod fil-fond. Il-Bord jifhem li Tabone qed ighid li kien hemm tlett kmamar li diga' kienu hemm. Barra dan l-intimat kien qed izid.

15. L-intimat ighid:

"*Rigward xogholijiet li qed jinghad li saru jien qed nesebixxi stampa ta' pubblikazzjonijiet tal-ghaqda muzikali tal-Karmnu Zurrieq tal-1999 fejn wara l-hajt li fih l-istatwa tal-Madonna jidhru l-kmamar u d-dielja li hemm imxebilka. Il-kmamar jidhru li huma ta' gebel qadim u kien dan l-ahhar li jien irrangajthom billi braxthom u gibthom gebla bajdanija".*

Giet esebita kopja tal-Gazzetta tal-Gvern tal-1989 fejn giet esproprijata:

"Parti mill-fond Nru 7, Triq San Gorg, tal-kejl ta' 219 metru kwadru li tmiss mill-Majjistral ma' proprjeta' tas-Sur Joseph Busuttil, mill-Punent u mix-Xlokk ma' triq pubblika.

Il-parti msemmija tikkonsisti fi:

I. f'livell ta' pjan terran: parapett, 5 ikmamar, parti minn kamra ohra, kamrin u parti minn gnien;
II. f'livell ta' l-ewwel sular: kamra wahda: u
III. l-arja ta' dawn il-kumditajiet kollha" (fol 135).

Fl-2005 l-art inghatat lura:

I. Parti mill-fond numru 7, fi Triq San Gorg, tal-kejl ta' madwar 219-il metru kwadru, li tmiss mill-majjistral ma' proprjeta' tas-Sur Joseph Busuttil, mill-Punent u mix-Xlokk ma' triq pubblika" (fol 80).

16. Ighid ukoll:

"L-unika haga li hemm hi l-gebel qadim invjajtu u ghalhekk jidher gebel gdid pero' filfatt huwa qadim" (fol 127).

17. Philip Caruana dwar il-bini jghid:

"ghadu kif niftakru meta kont ghadni tifel zghir hlief ghal kamra wahda li tintuza bhala kcina li qabel kienet kamra fl-ghalqa bil-pjanci u kienu jzommu l-ghasafar ta' l-insib. Imbaghad waqqagha u ghamlu l-kmamar tal-kcina li

hemm illum. Dan kien ghadu haj missieru meta saru" (fol 129).

In kontro ezami jghid li kamra saret kcina li giet mghollija zewg filati.

18. Giovanna Schembri ghamlet affidavit:

"*Jiena l-post nafu sew, fil-maggor parti tieghu huwa hekk mill-qedem pero' kien hemm parti li wara li dhalt fiha wkoll li nghidulha l-kcina fil-post taghhom li nbniet aktar minn 30 sena ilu. Fuq barra naf li saret nicca tal-Madonna u hadmu fiha diversi nies imma fuq art tal-Gvern u rieduha l-Kunsill" (fol 130).*

19. Il-bniedem li wettaq ix-xoghol fil-1973/74 Carmelo Chircop jistqarr:

"Missieru Carmelo Busuttil .... talabni li naghmillu saqaf ghall-kamra li giet mibnija fil-post fejn kien joqghod hu. Kien fiha madwar 11-il pied wisgha u 16 twila.

Il-kamra kienet mibnija imma ghollejniha tlett filati ohra. Kienet ukoll minghajr saqaf. Jien ghamilt ix-xoghol kollu. Il-post li qed insemmi huwa fejn joqghod Carmelo Busuttil"(fol 62).

20. Mart l-intimat fissret il-bdil li sar hekk:

"Meta rrangajna flimkien biddilna l-madum li kont ghazilt jien, irrangajna xi kmamar u ghamilt shower u rrangajna fejn kien hemm xi hsarat. Kien hemm bibien imsewsin u biddilnihom"(fol 135).

21. Meta tinghasar din ix-xhieda jirrizulta li kien hemm xi strutturi mibnija minn missier l-intimat li seta' kien joqghod fil-fond. Oht l-intimat kienet toqghod hemm qabel ma huwa ingabar fil-fond u ghamel bidla shiha.

22. Il-periti mqabbda mill-Bord jaghlqu r-rapport taghhom hekk:

a. Il-kostruzzjoni ‘ab initio’ kienet tikkonsisti fi 3 ambjenti u ghalqa.

b. Ma dawn il-kmamar originali zdiedu bini ta’ intrata, kurridur, ambjent adebit bhala kcina u guva kbira ghat-trobbija ta’ l-ghasafar ta’ l-ghanja.

c. Il-binja ‘l-antika’ kif ukoll dik estiza bhala l-parti l-‘gdida’ gew adebiti bhala dar ta’ abitazzjoni, b’paviment tac-ceramika, aperturi ta’ l-aluminium lewn id-deheb.

d. Jirrizulta li parti sostanzjali mill-ghalqa ‘originali’ giet segregata mir-rimanenti b’cint gholi ta’ 4 filati, u pavimentata bil-konkos biex isservi bhala bitha retroposta u art/paviment ghall-gewwa ta’ l-ghasafar.

e. Fil-kaz tar-rimanenza (sic) ta’ l-ghalqa originali dina qed isservi u tigi kultivata bhala gardina. Ghalhekk l-esponenti ma jistghux jikkonkludu illi l-kambjamenti deskritti hawn fuq li saru mill-istess intimat/inkwilin jammnontaw ghall-hsarat strutturali u konsiderevoli fis-sens strett li tirrikjedi l-ligi ma jistghux ma jirrilevawx illi dawn il-kambjamenti zgur li ghandhom inpatt qawwi fuq il-valur tas-suq ta’ l-istess proprjeta’ specjalment meta wiehed iqis il-fatt tal-valur finanzjarju li qieghed jigi abbinat ma’ strutturi b’karatteristici antiki u ta’ karattru vernikulari, esistenti fil-bliet u fl-irhula taghna” (fol 116).

23. In linea ta’ principju generali, u skond gurisprudenza kostanti fuq it-taghlim tal-Laurent (Vol XXV para 253) huwa accettat b’interpretazzjoni ta’ l-artikolu 1564(1) precitat, illi avolja ma jottjenix il-permess tas-sid, il-kerrej jista’ jaghmel tibdiliet jew innovazzjonijiet, anke strutturali fil-fond lokatizju, basta li dawn ikunu parzjali u mhux ta’ mportanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, li jkunu ta’ beneficcju ghall-kerrej, ma jippregudikawx id-drittijiet tal-proprjetarji u jistghu jitnehhew, jekk ikun il-kaz, fit-tmiem tal-kirja. (Vol XXV- 1-206, Vol XXXVII-1-156). Ezami tal-bosta sentenzi fuq is-suggett jidher li jhalli d-definizzjoni ta’ x’inhu ‘parzjali’ fid-deskrizzjoni tal-gudikant u dipendenti mill-fattispecie tal-kaz singolu li jkun qed jigi determinat u deciz. L-

interpretazzjoni moghtija tidher li hi wahda larga, tant li hi difficli li wiehed ighid liema xogholijiet strutturali huma ezenti mill-kunsens tas-sid. Kif inghad *"il-gurisprudenza in effetti tiddetermina biss il-parametri li fihom l-inkwilin seta' jassigura t-tgawdija shiha tal-fond lilu lokat skond id-destinazzjoni tal-kirja, u hu ghalhekk li f'dawn il-parametri l-gurisprudenza tqis li certi xogholijiet ma jirrikjedux il-kunsens tas-sid"* ('Agius pro et noe vs Mifsud', Appell 20 ta' Novembru, 1998; 'Grech et vs Muscat noe' Appell 10 ta' Ottubru, 2003.)

24. Barra hekk:

I. It-tibdiliet strutturali ma jridux jikkagunaw hsarat fil-fond ('Azzopardi vs Spiteri', Appell 2 ta' Novembru 1998)

II. Dawk it-tibdiliet ikunu ghall-ahjar tgawdija tal-kerrej u jimmeljoraw il-fond (Vol XXVIII-3-937, Vol XLVII-1-264)

III. Ma jridux ikunu ta' xi gravita' apprezzabbli u proporzjonata ('Magro vs Mizzi', Appell 22 ta' Jannar 1971).

IV. Ir-rilevanza ta' nuqqas ta' permessi mill-awtoritajiet kompetenti biex ikopru x-xogholijiet esegwiti mill-inkwilin setghu jkunu rilevanti biss f'dawk il-kazijiet fejn tali xogholijiet ikunu saru minghajr il-kunsens espress jew tacitu tas-sid u fejn ix-xogholijiet ikunu ta' pregudizzju ghall-fond. ('Spiteri et vs Smeets Appell 5 ta' Ottbru,2001 – f'dan il-kaz il-kunsens kien hemm u gie moghti u kien hemm ftehim bil-miktub).

V. Ir-rikorrent irid jipprova li saret hsara *"u din il-prova kellha ssir indipendentement minn rizultanzi tal-perizja teknika"* ('Bugeja et vs Mercieca et', Appell 3 ta' Dicembru, 1999).

25. Jirrizulta li missier l-intimat kien ghamel xi kostruzzjonijiet fil-fond. Ghalhekk il-periti jsemmu l-gdid u l-qadim. L-intimat mhux qed ighid is-sewwa meta jsemmi biss l-invjar tal-parti l-qadima. Ghamel f'xi zmien tibdil strutturali u zied bini li ma kien hemm. Anthony Tabone li martu kienet wahda mill-proprjetarji ta' l-art qabel din inbieghet lis-socjeta' rikorrenti kien jaf x'qed jigri mill-bidu nett u m'ghamel xejn. Baqa' jiehu l-kera qisu ma qed jigri

xejn. Ix-xhieda tieghu diga' giet riprodotta fuq. Jista' jkun li bhala ntimat ried jixtri ghal bintu. Meta dan ma rnexxiex kollox inbiegh lis-socjeta' rikorrenti. Il-mod kif xehed u xi ftit evaziv dwar per ezempju l-kuntratt li sar mas-socjeta' rikorrenti.

26. Hawnhekk il-Bord jaghmel referenzi ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) in re "Calleja vs Sciortino" (per Caruana Curran, deciza fit-30 ta' Novembru 1971) u 'Micallef et vs Sullivan' (per Sciberras, deciza 22 ta' Novembru 2002).

"Hu del resto principju komunament applikat fil-guriprudenza li jekk bniedem ikun jaf li stat ta' fatt li jintitolah jezercita' dritt u jhalli dak l-istat ta' fatt jipprogredixxi minghajr ma jagixxi ghad-dritt tieghu, allura t-titolari tad-dritt jista' jitqies fic-cirkostanzi konguwi, li jkun irrinunzja ghal prosegwiment ta' dan id-dritt".

27. Issir referenza ghall-kuntratt tal-4 ta' Settembru 2001 fejn il-bejgh kien ta':

"l-fond gewwa z-Zurrieq, fi Triq San Gorg, in-Nigret, kantuniera ma' Triq San Luqa, bla isem, u bin-numru ufficjali sebgha (7) gewwa l-imsemmija Triq San Gorg, inkluz l-arja tieghu, u l-art illi hemm annessa mieghu tal-kejl ta'cirka tomna, ekwivalenti ghal elf mija u erbgha u ghoxrin metri kwadri (1,124m.k.) jew kwalunkwe kejl iehor verjuri, liema art hija maghrufa bhala "Ta' Parsotta" sive Tal-Kaptan, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, u liema fond huwa okkupat minn terzi b'titolu ta' kera" (fol 12).

28. Kif sottomess mill-intimat hu importanti li f'dan id-dokument pubbliku jissemma fond bl-arja tieghu. Il-Bord m'ghandux jahseb li s-socjeta' rikorrenti investiet somma sewwa minghajr ma rat il-fond jew li l-bejjiegha dahku biha. Sa daqshekk waslet ghalkemm mhux fuq hwejjeg ohra (ara fuq).

29. Dan hu kaz fejn sar tibdil strutturali minghajr permess mill-awtoritajiet izda kien hemm il-kunsens tacitu tas-sidien li kienu jafu b'kollox u biegh il-fond kif kien

30. Il-periti ghandhom kull jedd li jaghtu rapport dettaljat lill-Bord li jitqieghed f'idejn il-partijiet. Izda kif diga' ntqal ir-rikorrenti jridu jgibu l-provi taghhom. Dwar il-valur tas-suq tal-fond kif imbiddel is-socjeta' rikorrenti ma gabet l-ebda provi. Il-Bord jaf il-prezz tal-bejgh biss, mill-kuntratt esebit dwar prova ta' titolu.

31. Il-Bord irid jimxi fuq il-kawzali mressqa fir-rikors u jorbothom mal-provi li jigu quddiemu.

Ghalhekk l-ewwel kawzali ghall-izgumbrament qed tigi michuda billi ma gietx pruvata. It-tieni kawzali qed tigi michuda billi kien hemm il-kunsens tacitu tas-sidien. Minhabba certi punti legali imqajjma kull parti thallas l-ispejjez taghha.

< Sentenza Finali >

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