MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-23 ta' Mejju, 2008

Numru 11/1994/1

Clive Simpson bhala mandatarju ta' l-assenti minn Malta Giovanni Cane`, Giorgio Cane`, Gugliema Cane`, Giuliana nee` Cane` mart Gianfranco Ferretti u ta' l-istess Gianfranco Ferretti

vs

Michael Vella

Il-Qorti,

Fit-12 ta' Novembru, 2007, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Bord;
>
> Ra r-rikors promutur li permezz tieghu wara li r-rikorrenti nomine iddikjara :

"Illi huwa s-sid tar-raba f'Hal-Luqa b'access mill-isaqa tal-Iskola tal-Gvern u minn Sqaq numru hamsa [5] ta' Triq Sant'Andru, konsisteni fi klawsura ta' cirka erbatax-il [14] tomna raba u razzett maghha konfinati tramuntana ma' beni ta' Giuzeppi it-Twil, ta' Guzeppi Zammit tar-Robba u tal-familja Azzopardi ta' Ghadam; Nofsinhar ma beni ta' Giuseppe Calleja; Lvant in parti mal-Isqaq gia msemmi u in parte mal-Iskola tal-Gvern u Punent ma' beni ta' Gamri Spiteri tal-Masiku, liema klawsura hija msejjha tal-Blejkiet, hija mqabbla lill-intimat versu l-kera ta' tmintax-il lira u hamsin centezmu fis-sena pagabbli bir-rata ta' disa liri u hamsa u ghoxrin centezmu [Lm9.25] kull 25 ta' Dicembru u kull 15 t'Awissu;

Illi dan ir-raba ma huwiex saqwi u r-rikorrenti nomine jehtieg il-bicca l-kbira ta' dan ir-raba indikata bil-kulur 'orangjo' fuq is-survey sheet hawn annessa u mmarkata Dok A, ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghall-skopijiet ta' negozju u infatti diga bdew hergin il-permessi tal-bini kif jirrizulta mid-dokument B hawn anness;

Illi kif gia inghad dan ir-raba' jinkludi fih Razzett u dan ir-razzett ghalkemm ma huwiex ammess li dan huwa uzat mill-intimat bhala post tar-residenza tieghu, ir-rikorrent nomine minghajr pregudizzju jaqbel li l-intimat ghandu jithalla izomm dan ir-razzett u dan il-Bord ghandu jiffissa l-kera u kundizzjonijiet ta' din il-kirja ai termini tas-subartikolu (2) tal-artikolu (4) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet;

Illi inkluza fil-klawsura pero' eskluza mill-progett ta' bini hemm giardina annessa mar-razzett indikata bil-kulur ahdar fuq il-pjanta esebita bhala dokument A li minghajr pregudizzju ir-rikorrent nomine jaqbel li l-intimat jista jzomm bil-kera u kundizzjonijiet li jiffissa l-Bord ai termini tal-artikolu 4 tal-kapitolu 199 tal-Ligijiet

Talab lill-dan il-Bord:

1. jawtorizzah jirriprendi l-pussess tar-raba indikat bil-kulur orangjo fuq il-pjanta annessa u mmarkata Dokument A;
2. jillikwida l-kumpens dovut lill-intimati ai termini tal-artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta;
3. jiffissa il-kera u kundizzjoni tal-kirja tar-Razzett u gjardina indikati bil-kulur ahdar fil-pjanta annessa u mmarkata Dok A; Wara li jaghti l-opportuni provedimenti".

Ra ir-risposta tal-intimat:

1. Illi preliminarjament jigi sottomess li
   a. l-intimat irrid jipprova li huwa l-propjetarju;
2. Illi r-rikorrent jabita fir-razzett li huwa fl-artijiet inkwistjoni u l-giardina fiha inqas minn tomna;
3. Illi r-rikorrent ghadu jippresenta l-premises adjacenti;
4. Illi in via l-kumpromess u bla pregudizzju bhala transazzjoni l-esponent kien offra li jizgombra mill-ghelieqi billi jinghata in proprjeta ir-razzett, il-giardina u seba qasab faccata mal-giardina b'kollox tomna.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Semgha l-provi;

Ikkunsidra:

Illi fl-ewwel lok it-tielet eccezzjoni ma tistax tiftiehem anqas jekk tipprova tissostitwixxi kliem go fiha u ghalhekk il-Bord qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri taghha;

Illi mill-provi jirrizulta illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-art mertu ta' dan ir-rikors. Ir-rikorrenti ppruvaw ghas-sodisfazzjoni tal-Bord illi huma l-propretarji

tar-raba' u dan permezz ta' atti notarili u atti testamentarji li juri l-provenjenza tal-istess art;

Illi r-rikorrenti qed jivvantaw id-drittijiet taghhom a bazi tal-artikolu (4)(2)(b) tal-Kap 199. Ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwar jekk ir-raba hux wiehed saqwi o meno u ghalhekk it-talba ghar-ripresa tista' ssir a bazi ta' dan l-artikolu li jghid hekk:

(2) Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera [ghar-ripresa tal-art] jekk sid il-kera jipprova li –
(b) jehtieg ir-raba, basta ma jkunx raba' saqwi, ghal-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal-skopijiet ta' residenza, negozju jew industrijali;

Ir-rikorrenti noe, Clive Simpson, xehed illi l-art de quo hija tal-kejl superficjali ta' 14-il tomna. Xehed ukoll illi minn din l-art kollha hemm permess tal-bini fuq nofs tomna biss. Dan il-peremss kien originarjament inhareg mill-PAPB u fil-mori tar-rikors kien imgedded mill-Awtorita' tal-Ippjanar. Kien hemm zmien fil-mori tar-rikors fejn skadiet il-validita' tal-permess izda dan kien debitament mgedded mill-MEPA. In konformita' mal-gurisprudenza tal-Qrati taghna, il-fatt li kien hemm zmien meta in effetti r-rikorrent ma kienx kopert bil-permess tal-bini ma huwa ta' ebda pregudizzju ghar-rikorrenti. Dak li jista' jkun ta' pregudizzju ghar-rikorrenti, invece, jikkonsisti fl-inadempiment tar-rekwizit tal-permess ta' zvilupp fuq l-art kollha rikjesta mir-rikorrenti. Bil-gurisprudenza tal-Qrati taghna illum huwa pacifiku illi r-rikorrent, fil-kaz bhal dak in dizamina jehtieg juri li huwa munit bil-permess relattiv ghal tali zvilupp. Fid-decizzjoni taghha, il-**Qorti tal-Appell Civili fil-kawza fl-ismijiet Alfred Manduca et vs Philip Vella deciza fis-26/04/02 per Onor. Mhallef J.A. Filletti**, irriteniet illi Outline Development Permit ma jissodisfax ir-rekwizit tal-artikolu 4(2)(b) tal-Kap 1999 ghaliex dan jehtieg li jkun Full Development Permit. Dik il-Qorti ghamlet enfazi fuq il-fatt li f'dik il-kawza r-rikorrent anqas biss kien

> applika ghal permess qabel intavola r-rikors u ghalhekk sa dak l-istadju, nonostante Outline Development Permit, kienet manifesta biss ix-xewqa tar-rikorrenti li jizviluppa l-art jekk jirriprendi l-pussess taghha. Di piu' fis-sentenza tal-**Qorti tal-Appell tal-4 ta' Mejju 2005 fl-ismijiet Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs Emanuel Galea** mhux biss kien abbracjat l-istess principju izda kien rifless ulterjorment fil-kliem tal-istess Qorti meta qalet li t-talba ghar-ripresa tar-raba' ghal skopijiet edilizi ma tistax tkun biss wahda ta' xewqa. Dan il-Bord qieghed jinterpreta il-permess tal-bini fuq biss nofs tomna raba' minn 14-il tomna bhala ix-xewqa tar-rikorrenti li jizviluppa l-art. Ir-rikorrenti jinstab f'sitwazzjoni fejn qieghed jesperimenta billi applika fuq nofs tomna raba' minn erbatax. Dan ifissier li hemm tlettax-il tomna u nofs raba, mertu tar-rikors li ghalihom ma hemmx permess ta' zvilupp. Din ix-xewqa ma tistax tintlaqa' minn dan il-Bord hlief jekk ir-rikorrenti juru li ghandhom Full Development Permit fuq l-intier tal-art - haga li hija manifestament nieqsa f'dan il-process.
>
> Ghal dawn il-motivi, il-Bord jichad it-taba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.**"**

Ir-rikorrenti appellaw minn din is-sentenza biex jitolbu r-revoka taghha. Il-kontestazzjoni ewlenija taghhom tikkonsisti fl-aggravju illi la huma kienu muniti b' *full development permit* u r-raba' ma kienx jikkwalifika bhala saqwi, ma kien hemm ebda raguni fondata biex il-Bord jichad it-talba taghhom ghallanqas fir-rigward ta' dik il-porzjoni tar-raba' koperta minn dak il-permess tal-bini;

Evidentement, din il-kawza twieldet taht stilla hazina ghaliex ma hu xejn komprensibbli kif din kellha timpjega ben tlettax-il sena ghad-definizzjoni taghha mill-Bord meta l-fatti u c-cirkustanzi sottostanti ma kienu xejn jissuggerixxu dilungar bhal dan. Sfortunatament, u ghal

dak li ser jinghad aktar 'l isfel, it-tul ta' zmien ser ikollu *nolens volens* jissokta in kwantu d-decizjoni tal-Bord, li minnha gie introdott dan l-appell, hi manifestament, u guridikament, errata;

Fil-qosor, il-fatti li johorgu mill-inkartament tal-kawza jistghu jigu hekk ri-epilogati:-

(1) Bl-att promotur taghhom quddiem il-Bord ir-rikorrenti talbu r-ripreza tal-pussess tar-raba' lokat lill-intimat ghal skop ta' kostruzzjoni ta' bini fuqu. Fuq l-istess att ir-rikorrenti ddikjaraw li huma kienu qed jaqblu illi l-intimat jibqa' jzomm ir-razzett bil-gardina mieghu bil-kera u l-kundizzjonijiet li l-Bord joghgbu hekk jiffissa;

(2) Skond ir-rapport tal-membri teknici tal-Bord (fol. 21), fl-access minnhom mizmum fl-24 ta' Jannar 1995, jinghad li "l-intimat ikkuntenta li barra r-razzett hu jippretendi li jibqalu fil-pussess tieghu mill-anqas tomna raba' inkluz il-gardina";

(3) Fl-udjenza, imbaghad, tas-7 ta' April, 1995 (fol. 23) l-Avukat difensur ta' l-intimat ivverbalizza illi peress li ser jifdal aktar minn tomna mir-raba' in kwestjoni l-intimat jibqa' bi qbiela taht il-kondizzjonijiet li jiffissa l-Bord skond il-Kapitolu 199;

(4) Relattivament ghal permess tal-bini hu accettat mir-rikorrenti Clive Simpson (fol. 12) illi dan kien ikopri madwar nofs tomna tar-raba' kollu. Dan hu hekk ikkonfermat ukoll mill-Perit Andre Zammit fid-deposizzjoni tieghu a fol. 28. Hu wkoll apparenti mid-dokument esebit illi l-permess relattiv hu wiehed ta' *full development* ghal bini ta' hames *maisonettes*, erba' flats u ghaxar *garages*. Ara d-diversi renovi tieghu a fol. 54, fol. 83, bl-ahhar wiehed mehmuz mar-rikors ta' l-appell;

(5) Bhala stat ta' fatt jirrizulta mill-provi illi fil-mument ta' l-intavolar tal-kawza quddiem il-Bord, mill-erbatax-il tomna originali tar-raba' lokat, l-intimat kien ghad baqalu cirka tmint itmien in kwantu fl-1979 kienet

inbieghet parti minnu (cirka sitt itmien). Ara xhieda ta' l-imsemmi Clive Simpson u dik ta' l-intimat a fol. 59;

(6) Il-pjanta esebita a fol. 20 turi d-divizjoni tar-raba' bejn ir-razzett, il-gardina, l-izvilupp li kien sar, it-toroq u r-rimanenti porzjoni ta' l-art li kienet ghada ma gietx zviluppata;

(7) Finalment, jirrizulta wkoll illi l-Bord kien qed jinsisti ghal kejl tar-raba' ghal fini li jkun jista' jigi stabbilit il-kumpens xieraq ghal benefikati u l-kwantum tal-qbiela tar-raba' li jibqa' fil-pussess ta' l-intimat;

Mill-kwadru premess erba' aspetti jidhru l-aktar sinjifikativi, u cjoe:-

(1) Il-permess tal-bini miksub mir-rikorrenti kien wiehed ta' *full development* u mhux, merament, *outline development*, kif hekk zbaljatament prospettat mill-Bord;

(2) L-eskluzjoni li r-raba' huwa saqwi. Difatti, ma tressqet l-ebda eccezzjoni f' dan is-sens mill-intimat, kif hekk seta', kieku hekk kien il-kaz, jaghmel fil-qafas tas-subinciz (b) ta' l-Artikolu 4 (2) ta' l-Att XIII ta' l-1967 (Kapitolu 199);

(3) Attiz li l-permess kien wiehed *full development* u kien ikopri parti biss mir-raba', una volta stabbilit li l-kejl tal-bqija kien jeccedi 1124 metru kwadru, il-kerrej seta' jitlob li l-kirja tigi mgedda lilu ghall-bqija taht dawk il-kundizzjonijiet xierqa li l-Bord joghgbu hekk jiffissa. Dan fil-parametru tas-subinciz (3) ta' l-Artikolu 4 ta' l-Att;

(4) L-intimat ressaq talba bhal din skond il-verbal predett tas-7 ta' April, 1995 u d-dikjarazzjoni tieghu fir-rapport tal-membri teknici tal-Bord. Jigi osservat illi dwarha ma giet avanzata ebda opposizzjoni mill-kontro-parti;

Proprju fuq dan l-ahhar aspett ghandu jigi osservat illi, kif ritenut, "verbal mizmum mir-Registratur bl-ordni tal-Qorti jorbot lill-kontendenti bis-sahha tal-kwazi-kuntratt gudizzjali" ("**Farmacista Giuseppe Debono -vs- Giovanna Debono**", Appell Civili, 13 ta' Marzu, 1953). B' aktar elucidazzjoni jinghad f'sentenza anterjuri ghal din illi, "*nel diritto moderno il quasi contratto giudiziale non ha altro scopo se non quello di fissare il tema e i limiti della controversia: 'in judicis quasi contrahitur', ma per avere legale esistenza il quasi contratto giudiziario deve essere costituito al modo stesso di un contratto, cio deve essere costituito merce l'accordo scambievole delle parti su un detto punto di fatto che lo lega indifettibilmente a somiglianza di un contratto, perche è allora che si costituisce quel 'vinculum iuris, quo necessitate adstringimur alicuius rei solvendae' e che lega ad un tempo il giudice a riconoscerlo*". ("**Can. Dun Luigi Cini -vs- Sac. Dun Giuseppe Portelli**", Appell Civili, 2 ta' Ottubru, 1925). Tali jidher li kien ukoll l-espressjoni ta' fehma tal-kontendenti, kif hekk estratt kemm mir-rikors promotur, id-dikjarazzjonijiet li saru quddiem il-membri teknici tal-Bord, il-verbal imsemmi u dik tal-kondotta gudizzjarja sussegwenti tal-partijiet;

Ankorke l-kwazi kuntratt gudizzjali hu eskluz, ghall-fattispeci kollu certament jopera ruhu d-dispost ta' l-Artikolu 4 (3) ta' l-Att u ghal liema gja saret referenza. Issa huwa veru li hu s-sid li jrid jiehu lura l-ghalqa ghal skopijiet ta' bini li jrid jaghmel il-provi kollha opportuni, u mhux il-kerrej. B' danakollu, il-ligi imbaghad, fl-imsemmi Artikolu 4 (3) taghti l-fakolta lill-kerrej li jitlob li jgedded il-qbiela ghall-parti li ma tkunx ser tigi zviluppata jekk dik il-parti tkun ta' kejl aktar minn tomna. Ara a propozitu "**Joseph Darmanin -vs- Emmanuel Axisa**", Appell, 10 ta' Gunju, 1987. Fil-kaz prezenti la saret din it-talba, u la rrizulta li l-permess ottenut kien wiehed ta' *full development* ghal parti mir-raba', u dan, ukoll, ma kienx saqwi, il-Bord ma setax la jinjora x-xorta ta' permess akkwistat u lanqas dik it-talba ta' l-intimat kerrej ghar-ritenzjoni minnu bi qbiela tal-kumplament tar-raba' mhux milqut minn dak il-permess. Hu proprju f' din id-direzzjoni

u hsieb li kellha tigi konfezzjonata s-sentenza appellata, attiz dejjem ukoll illi l-atti kienu jindikaw, bl-assistenza tal-membri teknici, l-individwazzjoni tal-kejl tar-raba' ghal liema l-permess kien jirreferi, il-kejl tal-bqija tar-raba' li kellha tibqa' fil-pussess ta' l-intimat, il-qbiela u l-kondizzjonijiet xierqa dwarha, u l-kumpens li talvolta kellu jinghata lill-istess intimat ghal parti tar-raba' li kellha tghaddi lura ghand is-sidien rikorrenti. Minn dan kollu r-rizultanzi istruttorji ma jipprovdu lanqas l-icken dettal;

Fid-dawl ta' dawn ic-cirkustanzi, filwaqt li l-Qorti ser tghaddi biex tiddikjara li l-aggravju hu legalment fondat, ikollha fl-istess waqt tirrimetti l-atti lura lill-Bord biex dan jiddetermina fil-konkret ir-rilevanzi kollha suesposti, anke ghaliex, ghal ragunijiet ovvji, l-ezercizzju ta' dik l-istess determinazzjoni, purament teknika, ma tistax taghmlu din il-Qorti.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' l-appell u, konsegwentement, thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Bord fejn din cahdet it-talba tar-rikorrenti ghar-ragunijiet prospettati mill-istess Bord. Jibghat lura l-atti lil dak il-Bord ghad-definizzjoni u decizjoni tar-riljevi aktar 'il fuq maghmula, senjatament il-fissazzjoni tal-kumpens ghall-benefikati u dak tal-kwantum tal-qbiela u tal-kondizzjonijiet l-ohra relattivi fir-rigward ta' dak ir-raba' li jkun determinat li ghandu jibqa' fil-pussess ta' l-intimat. Fic-cirkustanzi l-Qorti jidhrilha li hu gust li l-ispejjez tal-prezenti procedura jibqghu sopportabbli mill-kontendenti fi kwoti ndaqs b'dawk tal-Bord ghall-gudizzju finali li jrid jinghata minn dan.

< Sentenza Finali >

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