MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2009

Appell Civili Numru. 18/1995/1

Mario Ellul, Carmelo, Leonard, Louis *sive* Wigi u Catherine *sive* Kathy mart Louis Micallef ahwa Ellul

vs

Mikiel Angelo Callus u b'digriet tat-13 ta' Lulju, 2005 wara l-mewt tal-intimat l-atti gew trasfuzi fl-isem ta' Angelo Callus, Francis Callus u Carmelo Callus

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 ir-rikorrenti wara li ppremettew:

"Illi jqabblu lill-intimat l-ghalqa maghrufa taz-Zebbugia f'Hal-Far, qabel deskritta bhala fiz-Zurrieq fil-kontrada tal-Baggari, u dan bil-qbiela ta' tnax-il lira Maltin [Lm12] fis-sena li taghlaq f'Santa Marija li gejja.

Illi huma ghandhom bzonn din l-ghalqa ghall-izvilupp u li l-istess art hija fabbrikabbli.

Talbu :
Illi prevja li jigi likwidat il-kumpens dovut lill-intimat skond il-ligi, jawtorizza lir-rikorrenti ma jgeddidlux aktar il-qbiela u tordna lill-istess intimat jizgombra mill-istess raba u dan taht dawk il-provedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni."

Ra ir-risposta tal-intimat:

"Illi fid-29 ta' Mejju, 1995, f'rikors iehor fl-istess ismijiet ir-rikorrenti gew ikkundannati jhallsu l-ispejjez tal-kawza lil intimati, dan il-hlas ghadu ma sarx u ghaldaqstant dan il-prezenti rikors huwa null.

Illi d-delinjament tal-ghalqa kif misjub fil-kawza l-ohra u kif rega' deskritt f'din il-kawza ma huwiex d-deskrizzjoni tajba ghalqdastant dan ir-rikors ghandu jigi michud ukoll fuq l-istess ragunijiet li gie michud l-ewwel wiehed."

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi fil-mori tar-rikors l-intimati irtiraw l-ewwel eccezzjoni taghhom kif jidher a fol. 49 tal-process. Ghalhekk dan il-Bord jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezzjoni preliminari;

Illi r-rikorrenti iridu l-art mertu tar-rikors sabiex jizviluppawha bhala “poultry farm”. Wara li ressqu prova tal-provenjenza esebew permezz mahrug mill-Awtorita’ tal-Ippjanar bin-numru 3927/83/2455/82 u is-sussegwenti tigdid tieghu numru 0972/95. Kien ukoll esebit Full Development Permit PA 05190/00 approvat fit-18 ta’ Frar, 2002 ukoll “To erect a poultry farm” at Il-Mizieb, L/O Zurrieq bil-pjanti annessi. Mill-pjanta a fol 46 kif ukoll dik a fol 187 huwa evidenti illi r-rikorrenti ser juzaw porzjon zghir biss mill-art li qieghdin jitolbu lura. Apparti l-aspett ta’ kostruzzjoni, il-permess tal-izvilupp ikopri parti mill-ghalqa li ghandha tintuza ghal landscaping u dan huwa impost bhala wahda mill-kondizzjonijiet tal-istess permess (ara kondizzjoni 1 (b) a fol. 184).

Illi minn pjanti esebiti a fol 208 sa 212 tal-process provenjenti mill-Ministeru ta’ l-Agrikoltura u s-Sajd jirrizulta illi din l-art hija maqsuma f’hames porzjonijiet kif jidhru fuq Dok G, H, I, J u K (fol 208, 209, 210, 211 u 212). Il-pjanta a fol 46 turi l-art kollha mqabbla lill-intimati bl-izvilupp kif pjanat debitament immarkat. L-istess pjanta hija riprodotta mal-permess PA 05190/00 (fol 184 u 187) izda din id-darba b’area delineata ferm anqas mill-applikazzjoni originali. Meta mqabbla mal-hames porzjonijiet delineati fid-Dok G sa K a fol 208 sa 212, jirrizulta illi r-rikorrenti bi hsiebhom juttilizzaw tnejn biss mil-hames porzjonijiet mqabbla u cioe dik kif tidher fil-pjanta Dok I a fol 210 u dik fil-pjanta Dok J a fol 211. Dan ifisser sia li l-art rimannenti pjanti Dok G, H u J (fol 208, 209 u 212) mhix mehtiega mir-rikorrenti kif ukoll li mhix munita bil-permessi. Dan il-permess hu mehtieg biex ikun sodisfatt ir-rekwizit, illum pacifiku, li min jitlob ir-ripreza ta’ art a bazi tal-artikolu 4(2) (b) tal-Kap 199. 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** l-istess principju 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. Ghalhekk fil-kaz in dizamina huwa prevalenti permess ta' zvilupp fuq zewg porzjonijiet art filwaqt illi r-rikorrent qed jitlob li jirriprendi, ossia li ma jgeddidx il-qbiela, fuq il-kumpless ta' hames porzjonijiet art. Kif jidher mill-pjanti kollha annessi, l-intimati jistghu jibqghu jaghmlu uzu mil-art rimannenti u fl-istess waqt iz-zewg partijiet jifdlilhom access ghal-art mit-triq.

Ghal dawn il-motivi, il-Bord qed jitlqa' t-talba tar-rikorrenti limitatament ghal zewg porzjonijiet art kif jidhru delineati fil-pjanta Dok I u Dok J a fol 210 u 212 tal-process u tichad it-talba kwantu it-tlett porzjonijiet art kif delineati fuq il-pjanti Dok G, H u K a fol 208, 209 u 211 tal-process.

Tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-art hawn fuq deskritta b'kumpens ta' Lm1000 u tordna lill-intimati jizgombraw mill-istess sal-15 ta' Awissu 2008 . Stante li l-art li minnha qed ikunu zgombrati l-intimati tammonta ghal cirka nofs l-art li sal-lum ghandhom bi qbiela ta' Lm12 fis-sena, il-Bord qed jiffissa s-somma ta' Lm6 fis-sena bhala qbiela tal-art li ser tibqa' f'idejn l-intimati.

L-ispejjez jithallsu nofs mir-rikorrenti u nofs mill-intimati.**"**

Minn din is-sentenza appellaw l-intimati bl-aggravji li gejjin:-

(1) Il-Bord ma kellux jilqa' t-talba tar-rikorrenti ghaliex kienet tonqos l-identifikazzjoni certa tal-ghalqa dwar liema giet premessa t-talba ghall-izgumbrament taghhom minnha;

(2) Il-Bord lanqas ma kellu jilqa' dik it-talba fil-mertu ghaliex ma huwiex minnu li l-ghalqa hi mehtiega ghal skop ta' zvilupp fuqha ta' razzett ghat-tigieg. Jigi, allura, skond l-appellanti illi jonqos rekwizit importanti ghal skop ta' ripreza ghaliex ma jirrizulta ebda bzonn reali u attwali;

(3) L-azzjoni tar-rikorrenti kienet tkun aktar korrettement ibbazata fuq is-subinciz 2 (a) ta' l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199. F'dan il-kaz ir-rikorrenti ma bbazawx it-talba taghhom fuq dan is-subinciz izda fuq premess differenti;

(4) La l-Bord ordna l-izgumbrament tieghu minn zewg porzjonijiet tal-ghalqa dan ser igib tbatija ghalih b'effett ta' riduzzjoni fid-dhul tieghu. Bil-mod kif koncepita minnhom il-kawzali r-rikorrenti riedu jevitaw l-applikazzjoni tal-proviso tas-subinciz (2) (a) ta' l-Artikolu 4;

Manifestament, dawn l-aggravji ta' l-appellanti huma ghal kollox insostenibbli, jekk mhux ukoll fiergha u vessatorji. Dan qed jigi hekk mill-bidunett rilevat in kwantu, fil-hsieb ta' din il-Qorti, ebda wiehed minnhom ma jirrizulta li hu ta' sustanza tali li kapaci jinduci lill-Qorti biex tammettihom;

L-argoment ta' l-appellanti bl-ewwel ilment taghhom jikkonsisti f'dan. Mentri fir-rikors promotur l-art deskritta hija indikata b'mod car bhala r-raba' tal-“Mizieb” jew tal-“Bajtra” fil-limiti taz-Zurrieq, il-permess ta' l-izvilupp jindika dik l-art bhala taz-“Zebbugija” fil-limiti ta' Hal Far. B'dan l-

argoment l-appellanti qed jikkontendu illi tezisti incertezza u dubju serju dwar l-identifikazzjoni ta’ l-art li taghha qed tintalab ir-ripreza. Irid jinghad f’dan il-kuntest illi gja qabel l-istanza odjerna l-appellanti kien irnexxielhom b’decizjoni tal-Qorti ta’ l-Appell tad-29 ta’ Mejju, 1995 fl-istess ismijiet jikkassaw is-sentenza tal-Bord tat-23 ta’ Lulju, 1993 bil-motiv illi l-art, denominata fir-rikors promotur f’dik il-kawza bhala tal-“Baqqari” limiti Zurrieq, ma kienetx f’korrispondenza ma’ dik murijia fuq il-permess tal-bini;

L-argoment hekk sottopost ifalli b’mod lampanti ghal tliet ragunijiet:-

(1) Fl-ewwel lok, titwila sporadika lill-atti turi li ma tezisti ebda divergenza bejn id-deskrizzjoni ta’ l-art fir-rikors promotur u dik stabbilita mill-permess ta’ zvilupp;

(2) Hu, imbaghad, bil-bosta notorju illi fil-kaz ta’ deskrizzjoni ta’ raba’ solitament din hi riferita taht denominazzjonijiet differenti anke jekk fir-realta` dik tkun dejjem l-istess bicca raba’;

(3) F’kull kaz, u kieku stess, il-Qorti ma jidhrilhiex illi zball fl-identifikazzjoni ta’ raba’ kien jimporta ghal nuqqas ta’ indikazzjoni bi kjarezza ta’ l-oggett tat-talba. Kif ritenut fid-decizjoni “**Victor Savona -vs- Dr Peter Asphar**”, Appell Civili, 23 ta’ April, 1945, il-ligi tirrikjedi l-espressoni cara tal-kawza u ta’ l-oggett tat-talba bl-iskop li l-konvenut ikun in grad li jkun jaf sewwa ghal xhiex ghandu jwiegeb. Tradott dan ghal kaz prezenti, kif, evidentement, johrog bil-wisq car anke mill-affidavit ta’ Angelo Callus (fol. 201), l-appellanti ma tqeghdu f’ebda diffikolta fid-difiza taghhom ghaliex fil-konkret dwar l-indentita tar-raba’ ma kien hemm ebda diffikolta jew dubju;

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha l-pretensjoni ta’ l-appellanti b’dak l-aggravju ma tistax tigi ammessa;

Fil-kaz ta’ l-aggravji l-ohra hi l-fehma ta’ din il-Qorti illi dawn ghandhom jigu konsiderati flimkien in kwantu d-deduzzjonijiet fihom jinkrocjaw wahda fuq l-ohra;

Jibda biex, jigi osservat illi mit-talba kif proposta dak li l-aktar kien jinteressa lill-Bord mill-vicin kien jekk ir-rikorrenti rnexxielhomx jissodisfaw, permezz ta’ provi attendibbli, illi huma kienu, fit-termini tas-subinciz 2 (b) ta’ l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 “jehtiegu r-raba’, basta ma jkunx raba’ saqwi, ghall-kostruzzjoni fuqu ta’ bini ghal skopijiet ta’ residenza, negozju jew industrijali”. Ix-xelta ta’ din ir-raguni bhala kawzali preordinata ghall-oggett tat-talba kienet prerogattiva tas-sidien rikorrenti u mhux ukoll ta’ l-intimat kerrej. Huwa, ghalhekk, kompletament pretestwuz da parti ta’ l-appellanti illi s-sidien kien messhom arginaw l-azzjoni taghhom fuq l-istregwa tas-subinciz 2 (a) ta’ l-Artikolu 4 riferibilment dwar il-bzonn tat-tehid lura ghal skopijiet agrikoli;

Kif kellha okkazjoni tesprimi din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imhallef Joseph Said Pullicino, bejn iz-zewg subincizi tezisti distinzjoni netta u markata. “Hekk, per ezempju, filwaqt li hi ghal kollox irrilevanti taht is-sunbinciz (a) il-kwestjoni jekk ir-raba’ kienex jew le saqwi, din hi ta’ l-akbar rilevanza fir-rigward tas-subinciz (b); il-kwestjoni tal-*hardship* u l-ezami komparattiv tieghu kif jolqot il-persuna tas-sid u l-persuna tal-gabillott, hi ta’ l-essenza fil-konsiderazzojni mill-Bord ta’ talba bazata fuq is-subinciz (a). L-istess, filwaqt li f’kaz bazat fuq is-subinciz (a) hu essenzjali ghall-inkwilin li jipprova li r-raba’ kien fonti importanti ta’ l-ghixien tieghu, din ic-cirkostanza kienet ghal kollox irrilevanti f’talba bazata fuq is-subinciz (b)” – “**Mario Mizzi *et* -vs- Victor Stellini**”, 23 ta’ Gunju 2000;

Dan premess ghandu jservi ta’ risposta adegwata biex jigu skartati ghal kollox l-aggravji sottomessi f’dan il-kuntest u assolutament imbaghad, xejn kuntrarju ghal dak appena rilevat ma jista’ jingibed mis-sentenza citata mill-appellanti ghaliex ic-cirkustanzi ta’ dik il-kawza kienu

distinti minn dik *de quo agitur* u l-enuncjazzjoni fiha kien se mai f’rapport mas-subinciz (a) u mhux ukoll mas-subinciz (b), mertu centrali tal-kawza odjerna. Hekk, allura, ma jiccentraw xejn la kwestjonijiet ta’ “bzonn reali u attwali” u lanqas, del resto, kwestjonijiet ta’ bwona fede. Ara f’sens konsimili s-sentenza ta’ din il-Qorti, ukoll diversament presjeduta, tat-2 ta’ Dicembru, 1999 in re: “**Tarcisio Cremona -vs- Louis Refalo**”;

Jekk, imbaghad, kif sospettat mill-appellanti, l-ghalqa kienet ser tittiehed mis-sidien mhux ghall-iskop intiz ta’ zvilupp fuqha ta’ *farm* tat-tigieg, din hi kwestjoni ohra. Dwarha, kull ma jista’ jinghad f’dan l-istadju huwa li l-provi processwali ma jsostnux dan is-suspett. F’kull kaz il-ligi tahseb f’disposizzjoni esplicita – Artikolu 13 tal-Kapitolu 199 – x’ghandha tkun il-qaghda kieku jissucciedi l-event sospettat *ex post facto* d-decizjoni tal-Bord u l-konferma ta’ l-istess minn din il-Qorti;

Il-Bord wasal ghal gudizzju korrett, kemm in bazi ghal provi u dak tas-sodisfaciment tieghu illi parti mill-ghalqa kienet kolpita minn permessi ta’ zvilupp effettiv, kemm ukoll in bazi ghad-dritt bl-applikazzjoni tas-subincizi (3) ta’ l-Artikolu 4. Finalment, din il-Qorti hi tal-ferma konvinzjoni illi l-prezenti appell hu wiehed minn dawk li ghandu jattira lejh id-dispost ta’ l-Artikolu 223(4) tal-Kapitolu 12 bl-imposizzjoni ta’ l-ispejjez doppji.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad fl-intier taghhom l-aggravji ta’ l-appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta’ din il-procedura jitbatew doppjament mill-istess appellanti a tenur ta’ l-Artikolu 223 (4) tal-Kapitolu 12. Ghal fini ta’ l-izgumbrament ta’ l-appellanti miz-zewg porzjonijiet ta’ l-art definiti bis-sentenza tal-Bord, din il-Qorti qed tiffissa t-terminu qasir u improrogabbli ta’ xahar mil-lum.

< Sentenza Finali >

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