MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta tas-17 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 619/2012

Maria Stagno Navarra (ID. 540739M), Gemma Depasquale (ID 567351M), Imhallef Dottor Anton Depasquale (ID 76742M), Joseph Depasquale (ID 739140M), Dottor George Depasquale (ID 103644M), Giovanni Depasquale (ID 490446M), Carmel Depasquale (ID 742147M) u Paul Depasquale (ID 734549M)

Vs

Antonio Bonello (ID 639849M)

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fit-18 ta' Gunju 2012, l-atturi ppremettew u talbu:-

1. Illi l-atturi huma ko-proprjetarji tal-ghelieqi (indikati fl-annessa pjanta – Dok MSN1), maghrufa bhala “Ta’ Hal Mula” u “Ta’ Sghajda”, kontrada tal-Handaq, fil-limiti ta’ Hal-Qormi, liema ghelieqi huma mqabbla lill-konvenut esklussivament ghal skop ta’ koltivazzjoni.
2. Illi l-konvenut ghamel kostruzzjonijiet u haffer borehole fl-imsemmija ghelieqi w dan bi ksur tal-kondizzjonijiet tal-kiri u tal-ligi w ad insaputa u minghajr il-kunsens tas-sidien u b’dannu lill-atturi.
3. Illi wara li tali zvilupp u thaffir gie skopert mill-atturi w il-konvenut gie rinfaccjat b’dan, il-konvenut obbliga ruhu w intrabat favur is-sidien (Dok MSN2), illi fi zmien xahar minn meta jigi mitlub, huwa jiddemolixxi l-imsemmi bini, li huwa ghamel minghajr il-permess tas-sidien u minghajr il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti, u li jgib l-ghelieqi fl-istat pristinu taghhom.
4. Illi nonostante li l-konvenut gie interpellat sabiex jiddemolixxi l-kostruzzjonijiet relattivi u jgib l-ghelieqi fl-istat pristinu taghhom, il-konvenut baqa’ inadempjenti.
5. *Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega, inkluz illi l-konvenut ghamel kostruzzjonijiet u haffer borehole fl-imsemmija ghelieqi w dan bi ksur tal-kondizzjonijiet tal-kiri u tal-ligi, [1] tiddikjara illi l-konvenut naqas milli jottempera ruhu mal-obbligazzjoni tieghu illi jiddemolixxi tali kostruzzjonijiet u jgib l-ghelieqi fl-istat pristinu taghhom, fit-terminu stabbilit u [2] tordna lill-konvenut, sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din il-Qorti, huwa jnehhi l-kostruzzjonijiet maghmula, jnehhi l-borehole minnu mhaffra w jerga’ jgib l-ghelieqi relattivi fl-istat pristinu taghhom, u dan kollu taht is-sorveljanza ta’ arkitett inkarigat mill-Qorti ghal dan il-ghan u [3] fin-nuqqas li jaghmel ix-xogholijiet imsemmija fit-tieni talba fit-terminu stabbilit, illi l-atturi jigu awtorizzati jaghmluhom huma a spejjez tal-konvenut, okkorrendo taht is-sorveljanza ta’ arkitett, inkarigat mill-Qorti ghal dan il-ghan – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi*.

Il-konvenut wiegeb:-

1. Preliminarjament, l-inkompetenza ratione materiae ta' din il-Qorti in kwantu din il-kawza tirrigwarda kundizzjonijiet tal-kiri ta' raba' u r-relazzjoni bejn sid u gabillott.
2. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, l-iskrittura li l-atturi jibbazaw ruhhom fuqha kienet intiza biss biex l-atturi jezimu ruhhom mir-responsabilta' ghal bini, u ghalhekk riedu jobbligaw lill-eccepjent li jhallas hu kwalunkwe taxxa tas-successjoni addizzjonali u/jew penali ta' kull xorta li l-awtoritajiet kompetenti setghu jimponu fuqhom minhabba f'hekk.
3. Minghajr pregudizzju wkoll, l-eccepjent kien bena l-kmamar imsemmija bil-kunsens tas-sid Maria Vincenza Depasquale, li min-naha taghha kienet ezigiet biss li jsaqqaf bil-pjanci.
4. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, l-istess kmamar ilhom mibnija 'l fuq minn tletin sena, mhumiex ta' pregudizzju ghas-sid, u huma mehtiega ghall-uzu agrikolu tar-raba' in kwistjoni sakemm il-kirja tibqa' fis-sehh.
5. Minghajr pregudizzju wkoll, il-borehole tinsab regolarment registrata skond il-ligi, u hija mehtiega ghal uzu agrikolu ahjar tar-raba' in kwistjoni.
6. *F'kull kaz, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez*.

Il-qorti semghet il-provi.

L-ghan ta' din il-kawza hu biex il-konvenut jigi mgieghel iwettaq dak li jinghad fi skrittura li ffirma fil-11 ta' Awissu 2001 (fol. 5) fejn jinghad:-

"Jiena hawn taht iffirmat Antonio Bonello, bin il-mejtin Carmelo u Paola imwielda Michallef, imwieled Siggiewi u noqghod Hal-Qormi, li ghandi karta ta' l-identita numru 639849M, u li ghandi bi qbiela l-ghalqa imsemmija Ta' Hal Mul, kontrada tal-Handaq, fil-limiti ta' Hal-Qormi, niddikjara li xi zmien ilu fl-imsemmija ghalqa ghamilt bini minghajr il-permess tas-sid ta' allura, Maria Vincenza Depasquale u minghajr ma ottjenejt il-permess mehtieg ghall-bini minghand l-awtoritajiet kompetenti.

Jiena nobbliga ruhi versu s-sidien attwali ta' l-istess ghalqa, l-eredi ta' l-imsemmija Maria Vincenza Depasquale, li fi zmien xahar minn meta nigi mitlub bil-miktub mis-sidien biex hekk naghmel niddemolixxi l-imsemmi bini u ngib l-ghalqa fl-istat pristin taghha.

Jiena niddikjara li ma ghandi ebda pretensjoni ta' kumpens u/jew ta' benefikati kontra s-sidien ghar-rigward ta' l-imsemmi bini.

F'kaz illi l-awtoritajiet kompetenti jimponu xi taxxa tas-sucessjoni addizzjonali u/jew xi penali ta' kull xorta fuq is-sidien rizultanti mill-ezistenza ta' l-imsemmi bini jiena nobbliga ruhi li nirrifondi tali taxxa jew penali lis-sidien." (fol. 15).

L-atturi jridu li l-konvenuti inehhi l-bini li hemm fl-art. Ghalhekk ipproponew din il-kawza biex igieghluh jonora l-obbligazzjoni. Iridu wkoll li l-konvenut jaghlaq il-borehole li ghamel fl-art oggett tal-kawza.

<u>Kompetenza *ratione materiae*</u>.

F'nota prezentata fis-7 ta' Settembru 2012 (fol. 27) il-konvenuta iddikjara li:-

"Fir-rigward tal-eccezzjoni dwar il-kompetenza ratione materiae l-esponent jaghmel riferenza ghall-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri tar-Raba' (Kap. 199).".

Il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' hi regolata mill-Artikoli 3 u 4 tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri tar-Raba' (Kap. 199), u cjoe' tibdil ta' kondizzjonijiet tal-kiri u l-ghoti ta' permess lis-sid sabiex ma jgeddidx il-kirja. L-ghan tal-kawza m'huwiex sabiex is-sidien ma jgeddux il-kirja jew li jinbidlu xi kondizzjonijiet tal-kirja, izda sabiex:-

i. Iwettaq l-obbligazzjoni li assuma bl-iskrittura tal-11 ta' Awissu 2001. Il-konsiderazzjonijiet li ser isiru hawn taht dwar il-meritu japplikaw *mutatis mutandis* ghal din l-eccezzjoni.

ii. Inehhi l-borehole li ghamel waqt il-kirja. Fin-nota tas-7 ta' Settembru 2012 hemm konferma li din saret waqt il-kirja. B'daqshekk ma jfissirx li saret bil-kunsens tas-sidien attrici jew tal-awtrici taghhom. M'hemmx prova certa f'dan is-sens. F'dan il-kuntest m'huwiex korrett il-konvenut meta jghid li l-borehole tifforma parti mill-kirja.

Meritu.

1. Jirrizulta li l-borehole saret mill-konvenut fil-perjodu tal-kirja. Inoltre jidher li hi licenzjata mal-Malta Resources Authority bin-numru 328/97 (fol. 28). Ghalkemm id-difensur tal-atturi argumenta li dan 'il fatt ma jfisser xejn, il-qorti hi tal-fehma li hi rilevanti ghaliex ifisser li ma saritx kontra l-ligi. Ovvjament ghas-sidien il-licenzja hi *res inter alios acta*.

Il-principju generali huwa li matul kirja l-kerrej ma jistax jaghmel tibdil fil-haga mikrija (Artikolu 1564 tal-Kodici Civili). Fil-fehma tal-qorti l-borehole li ghamel il-konvenut tikkwalifika bhala miljorament. Dottrinalment hu accettat li inkwilin jista' jaghmel tibdil li jkun necessarju jew utli sabiex ikun jista' jgawdi ahjar l-oggett mikri.

Il-konvenut ikkonferma li ma kienx talab il-permess tas-sid meta gie biex jaghmel il-*borehole*. Pero' qal li qalilha wara. Hu facli li llum ighid hekk ghaliex m'hemmx min jirribattih peress li s-sid mietet. Il-konvenut qal li fil-post fejn hemm ir-raba' tal-atturi ghandu ghaxart itmiem raba' ohra. Spjega: *"Darba kienet ikkummentatli fuq kemm kien sabih it-tadam li tajtha u spjegajtilha li minhabba li kont qed insaqqi mill-borehole li kont ghamilt, kien isbah"* (fol. 39). Jekk din hi l-verita', m'hijiex prova li s-sid kellha tkun taf li l-borehole saret fi hwejjigha jew li approvat dak li ghamel l-inkwilin. Il-konvenut ikkonferma li ma talabx il-permess tas-sid qabel ghamel il-borehole. Jekk f'xi zmien wara seta' semmielha li kellu borehole fl-ghalqa, 'il fatt li s-sid ma ghamlet xejn ma jfissirx li saret parti mill-kondizzjonijiet tal-kirja. Il-kunsens qatt ma jista' jkun

prezunt. L-ezistenza tieghu trid tkun certa u fid-dubju ghandu jigi eskluz.

Hu evidenti li l-konvenut ghamel il-borehole sabiex ikun jista’ jgawdi ahjar ir-raba’ mikrija lilu billi jkollu sors ta’ ilma dirett mir-raba’. B’daqshekk ma jidhirx li gew ippregudikati d-drittijiet tas-sidien[1]. Dan meta tqies li bil-borehole ma sehh l-ebda tibdil fid-destinazzjoni espressa jew prezunta tal-lokazzjoni. Il-kirja kienet ta’ raba’ ghal skop agrikolu u hekk baqghet. Borehole li facilment tista’ titnehha mat-terminazzjoni tal-lokazzjoni. Ovvjament il-presenza tal-borehole ma jfissirx li l-oggett tal-kirja sar raba’ saqwi.

Fl-ahharnett il-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-konvenut li l-borehole hi kondizzjoni tal-kirja in kwantu ma jirrizultax li saret bi ftehim mas-sidien.

2. Dwar il-bini, il-konvenut isostni li sar bil-permess tas-sid Maria Vincenza Aquilina. Verzjoni totalment differenti mid-dikjarazzjoni li ghamel fl-iskrittura li ffirma fil-11 ta’ Awissu 2001. Il-konvenut qal ukoll li l-bini ilu hemm ghall-iktar minn 30 sena, m’huwiex ta’ pregudizzju ghas-sid u hu mehtieg ghall-uzu agrikolu tar-raba’. Meta tqies dak li jinghad fl-iskrittura, l-argumenti tal-inkwilin huma irrilevanti; *pacta sunt servanda*. Hu rrikonoxxa li l-bini sar bla permess u obbliga ruhu li jnehhieh meta jintalab mis-sid. Ghalhekk il-bini ma kienx kundizzjoni tal-kirja. Il-kondizzjonijiet tal-kirja huma dawk li jkunu ftehemu dwarhom is-sid u l-inkwilin jew stabbiliti mill-Bord ai termini tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199.

Il-konvenut xehed:

[1] Mhux bilfors kien jinghad l-istess li kieku rrizulta li l-borehole m’hijiex koperta minn permess tal-Malta Resources Authority.

"Meta ltqajna lili spjegawli li minhabba l-kmamar li kelli fir-raba' kienu ser jehlu taxxa aktar fid-denunzja. Ghalhekk konna wasalna fi qbil li jekk jehlu taxxa izjed minhabba dawn il-kmamar kelli jew naghmel tajjeb ghad-differenza jien jew inwaqqaghhom fi zmien xahar. Hekk kien il-ftehim u safejn fhimt jien hekk inkiteb u hekk iffirmajt." (fol. 39-40).

Verzjoni li m'hijiex riflessa fl-iskrittura. Kliem car m'ghandux bzonn li jigi nterpretat (Artikolu 1002 tal-Kodici Civili). X'kienet l-intenzjoni tal-partijiet tirrizulta b'mod car mill-iskrittura. F'kull kaz il-verzjoni tal-atturi tirrifletti proprju dak li jinghad fl-iskrittura. Ma tressqet l-ebda raguni valida ghalfejn il-qorti ghandha temmen il-verzjoni tal-konvenut, li wara kollox ghandu l-oneru tal-prova ta' dak li allega[2]. Ghalkemm id-difensur tal-konvenut argumenta li kulturalment hemm differenza bejn iz-zewg partijiet, din m'hijiex raguni li tista' twassal lill-qorti sabiex taghti interpretazzjoni fejn m'hemmx lokha meta l-kliem hu car. Kieku l-bini verament sar bil-kunsens tas-sid, il-qorti taraha difficli li l-konvenut kien ser jaccetta li fuq semplici talba tas-sidien inehhi l-bini kollu. Dan apparti li l-kwistjoni relatati mal-kmamar ma kenitx ristretta mat-taxxa izda wkoll mal-fatt li dawn kienu nbnew bla permess ta' zvilupp[3]. F'kull kaz fl-eccezzjonijiet il-konvenut m'huwiex jimpunja l-validita' tal-iskrittura minhabba vizzju tal-kunsens minhabba zball jew qerq.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

---

[2] Cjoe li: *"Huwa veru li l-atturi ser iwiegbu li hemm skrittura fejn l-esponent accetta li jsir tibdil fil-kundizzjonijiet a semplici rikjesta taghhom. L-esponent pero ma jaqbilx li dan kien l-iskop tal-kitba, izda **biss li jehles lis-sidien mir-responsabbilta' dwar xi taxxa tas-successjoni li setghu jehlu minhabba l-prezenza tal-kmamar."*** (enfazi tal-qorti, fol. 27).

[3] Ara deposizzjoni tal-Imhallef Emeritus Anton Depasquale (fol. 45) u ta' Dr George Depasquale (fol. 33).

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni spejjez kontra l-konvenut.
2. Tichad it-tieni eccezzjoni.
3. Tichad it-tielet eccezzjoni.
4. Tichad ir-raba' eccezzjoni.
5. Tilqa' l-hames eccezzjoni spejjez a karigu tal-atturi.
6. Tilqa' l-ewwel talba.
7. Tichad it-tieni talba in kwantu din tirreferi ghall-borehole u fir-rigward tal-bini taghti lill-konvenut sal-ahhar ta' Gunju 2014 sabiex inehhih ghas-spejjez tieghu.
8. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghol huma ghas-spejjez tal-konvenut.
9. Tinnomina lill-perit Marie-Louise Musumeci sabiex ix-xogholijiet isiru taht is-sorveljenza taghha, u dan ghas-spejjez tal-konvenut.

Salv ghal dak li nghad hawn fuq spejjez a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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