MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI) BORDIJIET

ONOR. IMHALLEF
FILLETTI JOSEPH A.

Seduta ta' 30 ta' Settembru, 2002

Appell Civili Numru. 11/1997/1

Carmelo u Maria Lourdes Cassar

-vs-

Carmel u Josephine Camilleri

Il-Qorti

PRELIMINARI

IR-RIKORS PROMOTORJU

1. B'rikors ippresentat quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba fit-22 ta' April, 1997, ir-rikorrenti wara ppremettew illi l-intimati jikru minghandhom l-ghalqa accessibbli minn numru 3, St. James Street, Siggiewi, bil-

qbiela ta' Lm10 fis-sena pagabbli bil-quddiem kull 13 ta' Ottubru, l-iskadenza li jmiss fit-13 ta' Ottubru, 1997, u dana skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said tat-13 ta' Ottubru, 1961; illi l-intimati kisru l-kondizzjonijiet tal-qbiela u mhux qed juzaw l-art skond id-destinazzjoni taghha; TALBU lil dak il-Bord sabiex jawtorizzhom jirriprendi l-pussess battal ta' l-imsemmija ghalqa gewwa s-Siggiewi fi tmien ir-rilokazzjoni korrenti, u ghaldaqstant jordna l-izgumbrament ta' l-intimati mill-imsemmija ghalqa.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-INTIMATI</u>

2. L-intimati eccepew illi, preliminarjament, illi gja hemm kawza pendenti quddiem il-Qorti tal-Magistrati Avviz numru 897 / 94 DM fl-ismijiet 'Carmelo u Maria Lourdes konjugi Cassar vs Carmelo Camilleri', fejn l-atturi qeghdin jipprocedu fuq l-istess meritu ta' dan ir-rikors ughalhekk dan il-Bord ghandu jissopressjedi sakemm tinghata sentenza mill-Qorti tal-Magistrati; illi fit-tieni lok u minghajr pregjudizzju ghas-suespost, mhux minnu lill-intimati jikru ghalqa minghand ir-rikorrenti, izda giardina. Illi dana wkoll jinsab konfermat mir-rikorrenti stess fl-atti tar-rikors numru 25B/91, liema rikors kien gie cedut mir-rikorenti. Illi ghalhekk l-esponenti jitolbu li l-atti ta' dak ir-rikors jigu allegat mar-rikors odjern; Illi, fit-tielet lok, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom billi huma infondati kemm fil-fatt u fid-dritt billi mhux minnu li huma kisru l-kundizzjonijiet tal-qbiela u mhux minnu li huma mhux qed juzaw l-art skond id-destinazzjoni taghha.

<u>IS-SENTENZA APPELLATA</u>

3. B'sentenza moghtija mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba fil-25 ta' Mejju, 2001, l-imsemmi Bord cahad it-talbiet tar-rikorenti bl-ispejjez konra taghhom.

<u>L-APPELL TAR-RIKORRENTI</u>

Ir-rikorrenti hassew ruhhom aggravati b'din is-sentenza u interponew appell quddiem din il-Qorti fuq is-segwenti:

(i) Il-Bord cahad it-talba tar-rikorrenti fuq l-argument ta' accettazzjoni tacita da parti tar-rikorrenti tat-tibdil li sar fl-art in kwistjoni. Wiehed, pero', irid jezamina is-suppost kunsens tacitu tar-rikorrenti fid-dawl tas-sentenza moghtija minn din il-Qorti fit-18 ta' Ottubru, 1991, fil-kawza bejn l-istess partijiet (Rikors numru 39 / 74), kopja ta' liema sentenza tinsab esebita bhala Dok. C fl-atti ta' din il-kawza. Dik id-decizjoni tifforma *res judicata* ghall-partijiet, u meta din l-Onorabbli Qorti stabbilit in-natura ta' l-art bhala wahda agrikola u saqwi, iz-zewg partijiet huma marbuta b'dik id-deskrizzjoni, u l-intimati majistghux jissottomettu li, minn hafna qabel id-data tas-sentenza, kien hemm bdil fid-destinazzjoni li gie accettat mill-esponenti.

(ii) Il-Bord ma setax imur kontra dak li gie stabillit mill-Qorti ta' l-Appell u jghid li l-art, sa mill-bidu nett, ma baqghetx agrikola u saqwi; il-punto di partenza tal-Bord kellu jkun li l-art, almenu fil-1991, kienet agrikola, u jekk jirrizulta li llum m'ghadiex hekk (kif jidher anke mir-rapport tal-periti teknici ta' l-istess Bord), allura l-konkluzzjoni logika kellha tkun li kien hemm bdil fid-destinazzjoni. Din il-Qorti stabbiliet l-art bhala saqwi u kwindi ma tistax tinghata ghall-bini jew tigi wzata bhala giardina; la jista' jehodha ghall-bini s-sid, u lanqas jista' jtella' bini l-inkwilin, ghax kostruzzjonijiet tat-tip lisaru mill-intimati fuq art agrikola jmorru kontra in-natura ta' l-istess lokazzjoni. Kwindi, il-bini li jirrizulta li sar fuq l-art in kwistjoni, u l-bdil ta'l-uzu ta' l-art minn wahda agrikola ghall-wahda b'sigar tac-citru, huwa bil-fors bi ksur tal-ligi tal-qbiela.

(iii) Stabbilit mill-Qorti lil-art hija wahda agrikola uregolata bil-ligijiet tal-qbiela, l-uzu ta' dik l-art kellu jibqa' wiehed agrikolu. Anke jekk jigi sottomess li l-intimati kellhom dritt jibnu kostruzzjonijiet fuq l-art, l-uzu ta' l-istess kellu jkun wiehed agrikolu; art ma tistax tibqa' tissejjah agrikola jekk tintuza biss ghar-residenza u bhala giardina. L-intimati ma jistghux ikollhom il-beneficcju tal-ligijiet tal-qbiela (kif taghthom din il-Qorti bis-sentenza ta'l-1991), u fl-istess hin ma juzawx l-art ghall-agrikoltura; l-art jew hi agrikola jew mhiex. Jekk l-art hija regolata bir-regim tal-qbiela, allura trid tintuza ghall-agrikoltura, u ma tistax, ghall-skop

wiehed, l-art tkun regolata bil-ligi tal-qbiela, fil-waqt lighall-skopijiet ohra, ma tkunx. Skond il-gurisprudenza, art li tintuza bhala gnien (ara '<u>Manduca vs Harding</u>' deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Gunju, 1993) jew biex fiha '*nizra xi haga ghad-dar*' (ara '<u>Micallef vs Parnis</u>' deciza ukoll minn din il-Qorti fit-18 ta' Ottubru, 1968) ma tkunx wahda agrikola fis-sens tal-ligi.Is-sentenza ta'din il-Qorti fil-kawza bejn il-partijiet moghtija fl-1991 stabbiliet l-iskop ta' l-art bhala agrikoluuregolata bil-ligijiet specjali ta' qbiela; kwindi, l-uzu ghandu jkun '*il-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli*' (ara '<u>Bugeja vs Pace</u>', Appell 28 ta' Frar, 1969), u jekk l-art mhux qed tintuza ghal dak l-iskop, allura jkun hemm in-non uzu u l-bdiltad-destinazzjoni li jwasslu ghall-izgumbrament.

(iv) Is-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti ta' l-1991, tajjeb jew hazin, stabbilit FATT li jorbot lill-partijiet, cioe', lil-art hija agrikola u saqwi; il-kuntratt gie jorbot bhala art agrikola u saqwi. X'gara x'gara fil-passat, din il-Qorti stabbiliet li l-art, fl-1991, kienet agrikola u regolata bil-ligi tal-qbiela. Art agrikolu ma tistax tkun residenza b'giardina maghha, u darba lil-intimati, fil-1991, accettaw lil-art tkun regolata bil-ligi tal-qbiela, accettaw li ghandu tkun art agrikola. Jekk illum m'ghadhiex, giet snaturata, u darba li ma jirrizultax li <u>wara l-1991</u>, kien hemm xi accettazzjoni da parti tas-sid ghal dan il-fatt, is-sid ghandu dritt ghar-ripresa tal-fond.

Ghaldaqstant l-appellanti talbu li, previa l-akkoljiment ta' dan l-appell, din il-Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza moghtija mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba fil-25 ta' Mejju, 2001, fil-kawza fl-ismijiet premessi, u b'hekk tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess intimati.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

5. L-appellanti talbu r-ripreza ta' l-ghalqa li tinsab gewwa s-Siggiewi, accessibbli mill-fond bin-numru 3, St. James Street, u dan ukoll bl-izgumbrament minna da parti ta' l-inkwilini appellati. It-talba hija bbazata fuq l-allegat ksur

da parti ta’ l-appellati “tal-kundizzjonijiet tal-qbiela u mhux qed juzaw l-art skond id-destinazzjoni taghha”.

6. L-appellanti ghadhom isostnu li darba li b’sentenza moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell fl-1991, l-ghalqa de quo kienet giet hemm deskritta bhala art agrikola u kwindi regolata bil-ligi tal-qbiela, jekk illum dan il-fatt tbiddel bl-agir skorrett ta’ l-appellati; allura ma jistax jigi ritenut li kien hemm xi accettazzjoni da parti tas-sid ghat-tibdil li seta’ sar wara din id-data – kif qal zbaljament il-Bord.

7. Din il-Qorti, wara li ezaminat mill-gdid il-fatti tal-kazflimkien mal-provi kollha li gew prodotti mill-partijiet, jidhrilha li qabel xejn ghandha tosserva li huwa minnu, u s’hawn l-appellanti ghandhom ragun, li fid-diversi kawzi gudizzjarji li saru in konnessjoni ma’ din il-gardina, hemm decizjonijiet u dikjarazzjonijiet li m’humiex uniformi ghal xulxin. Fl-istess waqt ghandu wkoll jinghad li minn procedura ghal ohra l-kawzali lanqas kienu ghal kollox simili. F’kull kaz pero’, din il-Qorti tinnota li, gustament fil-fehma taghha, fis-sentenza meritu ta’ dan l-appell, il-Bord Dwar il-Kontroll ghall-Kiri tar-Raba’ (Il-Bord minn issa ‘l quddiem) qaghad ferm attent li biex wasal ghad-decizjoni tieghu kemm jista’ jkun strah fuq il-ftehim originali kif milhuq bejn il-partijiet u jew l-awturi taghhom in data tat-13 ta’Ottubru 1961 (ara Dok A fol 2 – 4) igifieri l-ftehim ta’ kirja maghmul quddiem in-nutar Nicola Said. Il-Bord imbaghad abbina dak li hemm specifikat espressament dwar il-fond f’dan il-ftehim ma’ l-istat ta’ fatt li sehh wara din id-data – bil-konsapevolezza shiha tas-sid. Fost l-osservazzjonijiet li saru u li huma pertinenti ghar-rizoluzzjoni ta’ din il-vertenza, il-Bord beda billi rrifera ghall-fatt li dak li kien gie mghoddi b’kiri kienet “gardina tal-laring u lumi” u li din kienet tikkomprendi “kamra u ohra fuqha u daqsxejn ta’ gorbog”. Oltre dan, fl-istess kuntratt hemm il-fakolta’ moghtija lill-inkwilin li jibni, a spejjez tieghu u fuq il-partita’ barra ..... garaxx jew kwalunkwe bini iehor li joghgbu”. Illi minbarra s-suespost hemm ukoll provi inkonfondibbli li juru bic-car li l-appellanti kienu ilhom jafu bil-fatt li din il-gardina kienet qeghda tintuza regolarment ghal skop residenzjali da parti ta’ l-intimati u li huma xorta accettaw il-qbiela avvolja imbaghad ma

baqghux. Ir-rapport tekniku ma jhalli ebda dubju (ara fol 32) dwar l-uzu ta’ abitazzjoni li ilu jsir minn din il-gardina.

8. Illi ghalkemm din il-Qorti sabet inkonsistenzi f’dik li hija enfasi minn procedura ghal ohra, pero jidhrilha li fakolta’ espressa biex jigi erett kull xorta ta’ bini giet effettivament moghtija mill-awturi ta’ l-appellanti, igifieri s-sidien attwali tal-gardina, ghal fini ta’ abitazzjoni beda jsehh sa mill-bidunett tal-kirja, li kunsens tacitu f’forma ta’akkwiexxenza da parti tas-sid jirrizulta li kien hemm, li l-appellanti wkoll kienu pjenament edotti minn dana l-istat ta’ fatt u anke huma baqghu, imqar jekk biss ghal zmien limitat, jaccettaw il-qbiela taht dan l-istat ta’ fatt - u li dawn il-fatturi kollha flimkien ghalhekk kienu jiggustifikaw lill-Bord li jiddeciedi li ma setax allura jinghad li kien hemm xi vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji jew li kien hemm bdil fid-destinazzjoni ta’ l-art lokata minghajr il-kunsens tas-sidien. Illi ghalhekk il-Bord kien korrett – u dan minkejja s-sentenza moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell fl-1991 kif fuq inghad – li jiddeciedi billi jichad it-talba ta’ l-appellanti “a bazi tal-kawzali premessa fl-istess rikors (promotorju).” Din il-Qorti kwindi hija tal-fehma li l-aggravji ta’ l-appellanti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ghal dawn ir-ragunijiet;

Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata kif moghtija mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’ fil-25 ta’ Mejju 2001 fil-kawza fl-ismijiet premessi, tichad l-appell tar-rikorrenti appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

Dep/Reg
df