MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-24 ta' Mejju, 2006

Appell Civili Numru. 4/2004/1

Ines Calleja u zewgha Francesco Saverio Calleja ghal kull interess li jista' jkollu

vs

Nazzareno Ellul, Bernarda Agius u Anthony Agius ghal kull interess li jista` ghandu

Il-Qorti,

Fit-28 ta' Novembru, 2005, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-23 ta' Frar, 2004 fejn esponew:

Illi l-esponenti tikri lill-intimati r-razzett u l-eghlieqi bin-numru 12, Triq it-Tigrija, Marsa versu l-kera ta' sittax-il lira Maltija (Lm16:00) fis-sena pagabbli fil-hmistax (15) t'Awissu ta' kull sena;

Illi l-esponenti jridu jiehdu lura l-pussess ta' parti mill-art li hija mqabbla u dan ghal skopijiet ta' zvilupp f'bini u ghal tali skop diga' ghandhom il-permessi necessarji (Dok A);

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tawtorizzahhom ma jgeddux il-kirja fuq dik il-parti mill-art li fuqha nhareg permess tal-bini, u tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jistabilixxi dan il-Bord jizgumbraw minn din il-parti ta' l-art.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat Nazzerano Ellul fejn espona illi:

1. Dan il-Bord mhux kompetenti li jiehu konjizzjoni tar-rikors u t-talba tar-rikorrenti peress li l-fond 12 Triq it-Tigrija, Marsa, mhux razzett izda huwa r-residenza ta' l-intimati Agius bid-dritt sancit lilhom mill-Qorti ta' l-Appell b'sentenza tat-28 ta' Novembru 1996 li kkonfermat sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi.

2. Ir-rikorrenti ga adixxew dan il-Bord diversament presjedut b'rikors numru 5/98/JAB fl-ismijiet premessi fejn talbu r-ripresa tal-fond *de quo* kollu u l-precitata eccezzjoni giet hemm moghtija u tinsab ghad-decizzjoni ghad-9 ta' Marzu, 2004.

3. Salv u impregudikat il-premess, mhux kompatibbli li r-rikorrenti jitolbu r-ripresa ta' parti mill-fond meta ga ghandhom pendenti talba ghar-ripresa tal-fond kollu, u f'dan is-sens it-talba odjerna hija involuta fil-precitata kawza 5/98/JAB u ghalhekk qed tinghata l-eccezzjoni ta' *lis alibis pendens.*

4. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi u minn dan il-Bord jekk u meta jkun il-kaz.

Semgha x-xhieda bil-gurament

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal ta’ l-10 ta’ Ottubru, 2005.

Ikkunsidra:

1. Ir-rikors gie assenjat lill-Bord kif presedut skond it-tqassim tax-xoghol u d-debiti pubblikazzjonijiet fil-gazzetta tal-Gvern. Il-Bord, ghalhekk ma jistax ihalli z-zmien ghaddej.

2. L-intimati eccepew l-inkompetenza tal-Bord billi l-fond huwa r-residenza taghhom skond sentenza ta’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell moghtija fit-28 ta’ Novembru, 1996.

3. Mid-dokumenti esebiti jirrizulta li kien sar rikors mir-rikorrenti ta’ llum (fejn qalu li huma jikru lill-intimati “ir-razzett u eghlieqi bin-numru 12, Racecourse Street, Marsa, maghrufa bhala tal-kelma bil-kera ta’ sittax-il lira Maltija (Lm16.00) fis-sena pagabbli b’lura l-ewwel skadenza fil-15 t’Awissu, 1990) quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Kienu l-istess rikorrenti li ressqu r–rikors taghhom quddiem dak il-Bord u mhux quddiem dan. Il-proceduri nghalqu b’sentenza tad-29 ta’ Novembru, 1996. Jirrizulta, ghalhekk li l-qasam kollu bir-razzett u l-ghelieqi huwa wiehed belti u mhux wiehed rahli. Dawk il-proceduri eradikaw il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u s-sentenza msemmija ghaddiet ingjudikat.

4. F’din is-sentenza inghad (fol 30) li

“ma jistax ikun hemma allura l-ebda dubju illi Bernarda Agius u zewgha wirtu l-kirja tal-fond fejn kienu joqghodu flimkien mal-konjugi Ellul fil-mument tal-mewt taghhom kif kien hemm wkoll joqghod maghhom l-intimat, li wkoll allura wiret “il-kirja”. Kemm l-intimat, kif ukoll ohtu kienu allura jikkwalifikaw bhala “tenant” fil-fond fit-terminu tal-provvedimenti tal-Kap 69 meta gew nieqsa l-genituri”.

5. Jinghad ukoll li hemm differenza fit-tifsira ta’ kerrej taht il-Kap 69 u l-Kap 199. Skond l-ewwel imsemmi kapitolu “kerrej” fil-kaz ta’ dar ta’ abitazzjoni “meta l-kerrej ma jhallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqghodu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu”. Skond il-Kap 199 kerrej “tinkludi kull membru tal-familja li jkun cessjonarju tal-kirja u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bhal dak, tinkludi f’ordni ta’ preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien ighix mal-kerrej jew kien jahdem ir-raba mieghu jew ghalih jew ikun il-werriet tal-kerrej, tinkludi wkoll, relattivament ghal sullokatur, sub-konduttur, liema kelma ghandha titqies f’dik ir-relazzjoni bhala li jkollha l-istess tifsir bhal kerrej fl-estenzjoni shiha tieghu”.

6. Hawn hekk qed tintalab bicca mill-art.

“Mhux lectu li s-sid li jitlob ir-ripresa tal-pussess ta’ parti biss mill-fond..........., il-kuntratt tal-lokazzjoni ta’ fond (hu) .... Quid unum u mhux eccitu li s-sid jispezzettah billi jitlob lura parti biss mill-fond. Dan il-principju gie sanzjonat mill-gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna f’materja ta’ lokazzjoni ta’ fondi urbani, u hu perfettament applikabbli f’materja ta’ lokazzjoni ta’ fondi rustici. Infatti l-istess Att Numru XVI tal-1967 (illum Kap 199) li jirregola l-kiri mill-gdid ta’ raba jirrikonoxxi indirettament dan il-principju billi biex sid jiehu lura fond agrikolu lill-gabillott irid jitlob il-fond kollu, u biss in via ta’ eccezzjoni, jista’ biss jiehu parti mill-fond, u dan jekk ikun irid il-gabillott u dan jaghmel talba f’dan is-sens, jekk jirrizulta illi s-sid jehtieglu biss ghall-wahda jew l-ohra mir-ragunijiet elenkati taht l-art 4(2) (illum 4(3)) bicc mir-raba u l-bqija tissupera tomna fil-kejl”. (“Zammit vs Grech et”, Bord 28 ta’ Mejju, 1971 konfermata mill-Appell fis-17 ta’ Marzu, 1972).

7. F’dan il-kaz il-fond huwa wiehed belti u ghalhekk l-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba mhux kompetenti li jiehu konjizzjoni tal-kaz, qed tintlaqa’ l-eccezzjoni ta’ l-intimati bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.”

Ir-rikorrenti jiccensuraw id-decizjoni tal-Bord dwar il-Kontroll ta’ Kiri ta’ Raba bl-aggravju illi l-kirja *de qua* kienet wahda agrikola u in kwantu tali l-mertu tal-kawza jaqa’ fil-kompetenza tal-Bord adit. Huma jissottomettu b’ argoment illi l-fatt li f’ xi zmien huma kienu pprocedew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ma kienx ghal daqshekk ibiddel in-nautra tal-fond minn dak rustiku ghal wiehed urban. Dan anke jekk dawk il-proceduri l-ohra kienu inidoneji. Huma jikkontendu ghalhekk illi ghad-determinazzjoni tad-destinazzjoni u n-natura tal-fond wiehed ghandu jinvestiga dak li kien l-iskop orginarju tal-kirja meta saret. Huma, imbaghad, jikkritikaw lil Bord li dan iddecieda *extra petita* meta ppronunzja ruhu dwar jekk kienx lecitu jew le li tintalab ir-ripresa ta’ parti biss mill-fond;

Bl-azzjoni proposta minnhom ir-rikorrenti appellanti ppremettew li huma jridu jirriprendu lura l-pussess ta’ parti mill-art imqabbla ghall-iskop ta’ zvilupp ta’ bini fuqha. Dan fit-terminu ta’ l-Artikolu 4 (2) (b) ta’ l-Att XVI ta’ l-1967. Kontra din it-talba l-intimati appellati ssollevaw b’ eccezzjoni preliminari l-inkompetenza tal-Bord. Eccezzjoni din li sabet ir-rispons favorevoli tal-Bord ghall-motivazzjonijiet fis-sentenza espressi. L-appell interpost fil-kontestazzjoni ta’ din is-sentenza hu dirett biex din il-Qorti tindaga jekk id-decizjoni tal-Bord fuq il-punt kienetx tiddifetta fil-parti operativa taghha, kif hekk kontez mill-appellanti;

Mill-attijiet tal-kawza qed jigu riprodotti dawn l-aspetti ta’ riljev:-

(1) Bl-iskrittura ta’ l-24 ta’ Awissu 1958 gew lokati lill-intimat Nazzareno Ellul razzett bl-ghelieqi mieghu fil-Marsa;

(2) Skond ix-xhieda ta’ Alfred Farrugia ghad-Dipartiment ta’ l-Agrikoltura, ir-raba kien ilu registrat mill-4 ta’ Lulju 1944. Gie registrat f’ isem l-intimat imsemmi fis-

17 ta’ Settembru 1958 li mbaghad fit-2 ta’ Settembru 1992 talab biex din ma tibqax hekk registrata f’ ismu;

(3) Jirrizulta li l-attwali appellanti kienu fl-1989 ipprocedew kontra l-imsemmi intimat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jiehdu lura r-razzett u l-ghelieqi in bazi ghall-kawzali li dan kien issulloka l-fond lil terzi bla kunsens. Din il-procedura giet finalment definita bis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tad-29 ta’ Novembru 1996 (kopja taghha a fol. 26);

(4) Minn din is-sentenza jidher li l-fond *de quo* kien gja minn qabel l-iskrittura precitata tenut b’ lokazzjoni minn Joseph Ellul, missier l-intimat. Difatti jirrizulta mid-deposizzjoni ta’ Alfred Farrugia illi r-raba kien registrat ukoll f’ isem il-missier (17 ta’ Gunju 1952);

(5) Ma jidherx li huwa kkontestat illi f’ xi zmien parti mill-fond gie esproprijat minhabba l-progett ta’ Triq Aldo Moro;

Premessi dawn il-fatti jibda biex jigi rilevat illi l-Qrati taghna kellhom diversi okkazjonijiet jippronunzjaw ruhhom fuq id-distinzjoni bejn fond rustiku u fond urban;

Hekk gie ritenut fis-sentenza “**Avukat Carmelo Agius -vs- Carmelo Tabone**”, Appell Inferjuri, 28 ta’ Settembru 1955 illi biex tigi determinata n-natura, urbana jew rustika, ta’ fond, jinhtieg jittiehed in konsiderazzjoni x’ kien l-oggett principali tal-kirja b’ mod illi jekk dan l-oggett jirrifletti l-koltivazzjoni tar-raba hemm fond rustiku u jekk jirrifletti l-abitazzjoni hemm fond urban, anke jekk mieghu kellu anness gnien. Ara wkoll f’ dan l-istess sens “**Avv. Dr. Giuseppe Pace *et* -vs- Francesco Borg**”, Qorti Civili, Prim' Awla, 13 ta’ Ottubru 1965 u r-rassenja ta’ bosta decizjonijiet ohra f’ din kompendjati;

Fil-kawza “**Carmelo Bugeja -vs- Giovanni Pace**”, Appell Civili, 28 ta’ Frar 1969 gie ritenut illi “ghall-finijiet tad-

definizzjoni - tal-kelma 'raba' (Artikolu 2, Kapitolu 199) - dak li jghodd hu l-iskop principali tal-kiri, tant illi anke raba fil-kampanja li hu verament ghalqa hi eskluza jekk, per ezempju, l-iskop principali tal-kiri ma tkunx il-koltivazzjoni tal-prodotti agrikoli izda l-mergha ta' annimali. Minn naha l-ohra post anke go l-abitat u mikri jista' jkun raba fis-sens tad-definizzjoni jekk jinkera principalment ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli";

Din ta' l-"<u>iskop principali</u>" hi tema rikorrenti li ghaliha jirrikorru l-Qrati. B' illustrazzjoni taghha wiehed jista' jirreferi ghal xi ezemplari. Hekk per ezempju insibu li l-Qorti ta' l-Appell iddeterminat li fond kompost minn razzett u tomnejn raba kien fond urban peress illi l-parti predominanti kienet kostitwita mir-razzett ("**Benjamino Sultana -vs- Giuseppe Sammut**", 6 ta' Frar 1950). Fl-istess sens hi s-sentenza fl-ismijiet "**Luke Vincent Gauci -vs- Anthony Grech *et***", Appell, 11 ta' Gunju 1992, li, incidentalment, mal-kaz in ezami toffri xebh sorprendenti. Inversament, gie ritenut illi kmamar abitabbli mikrijin ma' ghalqa ma kienux jaghmlu l-fond urban ghax l-oggett principali kienet l-art agrikola ("**Paolo Zarb -vs- Joseph Coleiro**", 17 ta' April 1967);

Fermi dawn il-ftit ezemplari rikapitulati mill-gurisprudenza, m' hemmx kwestjoni illi sabiex il-Bord adit jitqies hekk kompetenti jrid jirrizulta li l-fond inkera ghal xi wiehed mill-iskopijiet rientranti fid-definizzjoni li l-Kapitolu 199 jaghti lill-kelma "raba", jigifieri "ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, sigar tal-frott jew dwieli u ghal skopijiet li ghandhom x' jaqsmu ma' l-agrikoltura, inkluza it-twaqqif ta' serer, *cloches* jew *cold frames* …";

Kif taraha din il-Qorti, anke kieku kellu wiehed joqghod strettament fuq il-kontenut ta' l-iskrittura tal-kiri ta' l-24 ta' Awissu 1958, huwa dubitat jekk meta din saret l-iskop principali kienx l-uzu tar-raba ghal xi wiehed mill-iskopijiet fid-definizzjoni mfissra jew kienx dak tar-razzett bir-raba mieghu. Ankorke pero` kellu jinghad li l-oggett principali

originarju konvenut kien ir-raba, tinsorgi d-domanda jekk dan ghandux necessarjament ifisser illi dan l-istess oggett principali jibqa’ mhux soggett ghal dak il-mutament li kapaci jitnissel minn tibdil fic-cirkostanzi jew fil-qaghda tal-lok jew ukoll skond l-intendiment komuni divers tal-partijiet;

Fil-fehma konsiderata ta’ din il-Qorti ebda “skop principali” ma jista’ jitqies daqstant statiku li ma jippermettix kambjament. Minn dak li johrog mill-fatti f’ dan il-kaz jidher li s-sitwazzjoni llum biddlet talment id-destinazzjoni originali tal-fond, bl-avvenuta esproprijazzjoni ta’ parti minnu, li ma jistax ragonevolment, u oggettivament, jibqa’ jinghad illi dak li darba seta’ kien skop agrikolu baqa’ tali anke fil-prezent. Dan, *multo magis*, mehud in konsiderazzjoni l-importanza relativa tar-raba li baqa’ rigward ir-razzett u l-uzu tieghu. Jidher, fil-hsieb tal-Qorti, illi r-rikorrenti appellanti kienu ben konxji ta’ dan meta azzjonaw lill-intimat Nazzareno Ellul quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghar-ripresa tar-razzett u tar-raba, formanti *quid unum* mieghu. Dan jispjega wkoll, mill-ottika ta’ l-appellati, il-ghaliex fil-kawza l-ohra ma ssindikawx in-natura urbana tal-fond lokat. Jidher pjuttost li kien pacifiku ghall-kontendenti illi l-iskop principali ma baqax dak ta’ fond agrikolu, anke jekk, jigi ripetut, li jezisti certu dubju jekk tali kienx hekk anke originarjament;

Hu x’ inhu, jikkonsegwi minn din ir-riflessjoni illi ghall-fini u effetti kollha tal-ligi ma jistax jinghad illi fl-istat attwali l-fond baqa’ jzomm it-tifsira li l-Kapitolu 199 jaghti lill-kelma “raba” u ghaldaqstant taht dan l-aspett ma jistax logikament jigi ritenut illi s-sentenza tal-Bord dwar il-kompetenza hi vizzjata fil-konkluzjoni taghha. Naturalment, anke jekk din il-Qorti tikkonkorda ma’ l-aggravju l-iehor ta’ l-appellanti illi l-Bord iddecieda *extra petita*, fejn irrileva illi ma kienx lecitu li ssir ripresa ta’ parti biss mill-fond, dan ma jista’ jkun ta’ ebda soljev ghall-appellanti fid-determinazzjoni ta’ l-aggravju principali taghhom fir-rigward tal-gurisdizzjoni tal-Bord.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma dik il-parti tas-sentenza tal-Bord dwar l-inkompetenza tieghu *in subjecta materia*. Fic-cirkostanzi tal-kaz jidher ekwu illi l-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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