MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-21 ta' Gunju, 2006

Appell Civili Numru. 11/1999/1

Catherine mart Paul Busuttil, Carmen mart Grezju Agius, u Joyce mart Joseph Mifsud u l-istess Paul Busuttil, Grezju Agius u Joseph Mifsud

vs

Joseph Polidano

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 fis-16 ta’ Lulju, 1999 fejn esponew:

Illi huma jikru lill-intimat l-ghalqa maghrufa ta’ l-Imrajtz bir-razetta maghha f’Benghajsa, limiti ta’ Birzebbuga bil-qbiela ta’ sittax-il lira maltija (Lm16) fis-sena lis-skadenza li tmiss taghlaq fil-15 ta’ Awissu, 1999;

Illi l-intimat ghamel alterazzjonijiet strutturali fir-razzett u r-raba minghajr il-permess tas-sidien u inoltre, anke minghajr l-istess permess issulloka l-istess lill-terzi;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi minhabba c-cirkostanzi fuq premessi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzahhom ma jgeddux il-kera tar-raba fuq imsemmi u konsegwentement tordna l-isgumbrament ta’ l-intimat mill-istess raba.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta’ l-intimat ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat Joseph Polidano fejn espona:

1. Illi l-esponenti jirrileva illi huwa m’ghamel l-ebda alterazzjonijiet strutturali fir-razzett u r-raba minghajr il-permess tas-sidien;

2. Illi x-xogholijiet li saru fil-fond huma benefikati ghall-istess razzett u raba’;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, gie ripetutament deciz mill-qrati taghna illi l-fatt li inkwilin jaghmel alterazzjonijiet strutturali go fond minghajr il-permess tas-sidien, mhijiex fiha nnifisha raguni sabiex il-kirja tigi terminata;

4. Illi m’huwiex minnu l-anqas illi l-esponenti ssulloka l-istess razzett lill-terzi.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Ra d-digriet tieghu tas-7 ta’ Lulju, 2000 li bih gew mahtura periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-PL Anthony Mifsud.

Ra r-relazzjoni ta’ l-imsemmija periti.

Ra l-verbal tas-6 ta’ Gunju, 2005 fejn il-partijiet u d-difensuri taghhom gharrfu lill-Bord li ghalqu l-provi.

Ra d-digriet tieghu tat-23 ta’ Novembru 2005 fejn cahad talba ta’ l-intimat billi dan kien qed jaghmel dak li jista’ biex ifixkel il-proceduri u hekk jirbah iz-zmien. Tellef l-ewwel access maghmul mill-periti teknici.

Ikkunsidra:

1. L-ewwel kawzali li fuqha hija t-talba tar-rikorrenti:

“illi l-intimat ghamel alterazzjonijiet strutturali fir-razzett u r-raba minghajr il-permess tas-sidien”.

2. Ir-rikorrenti Carmen Agius xehdet li wara li l-intimat talab biex jibni u ma giex moghti l-permess, beda jibni. Bena “post kbir bid-drive-in ukoll”. L-intimat jammetti li bena minghajr il-permess ta’ l-awtoritajiet u gie ordnat li jwaqqa’ kollox, nefaq somma kbira biex ghamel il-kostruzzjonijiet, u jifhem li zbalja. Esebixxa ittra li baghat lid-Direttur tal-MEPA (fol 46), wara li gie ordnat li jnehhi l-bini, li kien ser iwaqqa’. Wkoll ix-xhud ta l-okkazzjoni Alfred Bayliss li ilu jaf lill-intimat madwar tletin (30) sena jametti li hemm xi binjiet u li l-bini infirex. L-intimat jaccetta li bena bla permess tas-sidien.

3. Mir-relazzjoni tal-periti jirrizulta li l-intimat bena residenza kbira u garagal fil-qasam. Il-periti fir-relazzjoni taghhom taw il-qisien u d-deskrizzjoni ta’ dan il-bini u tal-garage. Dak li kien qabel raba’, imhabba bini illegali sar kwazi villa. Ma jistax jigi accettat dak li jinghad fit-twegiba “illi x-xogholijiet li saru fil-fond huma benefikati ghall-istess razzett u raba’. Il-binijiet saru mhux biex l-intimat jinqeda ahjar bir-raba’ imma biex jaghmel xi haga gdida li ma ghandha x’taqsam xejn ma’ l-agrikoltura, anzi la saret, tnaqqas l-uzu tal-qasam ghall-ghan agrikolu.

4. Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell in re “Manduca Azzopardi et vs Vella” fit-13 ta’ Jannar, 1998:

“huwa minnu li s-subartikolu (2) tal-artikolu 4 ma jsemmix il-kaz ta’ kostruzzjoni ta’ bini fuq il-art imqabbla bhala wiehed mill-kazijiet fejn hija ammessa t-terminazzjoni tal-qbiela u r-ripreza tal-pussess. Huwa minnu wkoll pero’ li l-istess att ma jeskludix li tali eventwalita’ tista’ tkun kawza ta’ zgumbrament....... l-artikolu 4(2)(f) jikkontempla bhala kawza ghal zgumbrament il-kaz fejn l-inkwilin ikun abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja. L-ewwel konkluzzjoni logika li ghalhekk temergi mill-fatt li l-artikolu 4(2) ma jipprovdix specifikatament u espressament ghal kaz ta’ kostruzzjoni li hi s-skiet relattiv tal-ligi. Certament ma jeskludix li tali erezzjoni ta’ bini jista’ jwassal ghal ksur ta’ kondizzjoni tal-kirja f’liema kaz allura jkun jammonta ghal kawza ghal zgumbrament .... F’nuqqas ta’ ftehim kuntrarju kull kostruzzjoni ta’ bini fuq art agrikola imqabbla bhal art agrikola ma tistax ma tkunx ksur ta’ wahda mill-aktar kondizzjonijiet ovvji ta’ l-istess kirja. Infatti trattandosi ta’ art agrikola mikrija ghall-koltivazzjoni ta’ prodotti agrikoli, hu ovvju li kull erezzjoni ta’ bini tnaqqas mir-raba’ u tammonta ghal nuqqas ta’ utilizzazzjoni tar-raba’ ghall-iskop li jkun gie mikri......... Kien ikun superfluwu ghall-legislatur li jsemmi u jipprovdi espressament fuq il-kaz ta’ bini fuq art imqabbla biss ghal skopijiet agrikoli ....

5. Referenza ghall-istess principju inghatat fis-sentenzi “Cassar et vs Camilleri et” 30 ta’ Settembru, 2002, “Galea Testaferrata et vs Micallef et” 7 ta’ Mejju, 1998, it-tnejn fuq Appelli mill-Bord.

6. Fuq il-kawzali ta’ sullokazzjoni ma ssemma xejn f’dawn il-proceduri.

Ghalhekk il-Bord jilqa’ t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jergghu jiehdu f’idejhom l-ghalqa maghrufa ta’ l-Imrajtz bir-razzett maghha f’Benghajsa, limiti ta’ Birzebbuga. Ghall-ghan ta’ tkeccija jaghti tlett (3) xhur

zmien millum; l-ispejjez jithallsu mill-intimat, jibqghu shah jeddiijiet li r-rikorrenti jista' jkollu."

Minn din is-sentenza appella l-intimat b' numru ta' aggravji legali u procedurali li ebda wahda minnhom ma tikkoncerna b' mod dirett il-meritu tal-kwestjoni deciz mill-Bord. Huwa difatti jilmenta illi:-

(a) Is-sentenza hi nulla ghax gie lilu lez id-dritt *audi alteram partem*. Dan bil-motiv illi huwa gie ppregudikat mill-mod kif il-konsulent legali tieghu precedenti dderiega l-patrocinju tieghu;

(b) Ir-rikors promotur hu kolpit b' nullita` ghax ma jikkontjenix talba ghal-likwidazzjoni ta' kull kumpens talvolta dovut lilu;

(c) Il-Bord adit kien inkompetenti ghaliex l-oggett principali tal-kirja kien ir-razzett u sussidjarjament l-ambjenti ghall-allevament ta' l-annimali;

Kif jidher, l-aggravji hawn fuq riprodotti huma diversi u sejrin mill-Qorti jigu ezaminati *seriatim*.

<u>IL-LEZJONI TAD-DRITT "*AUDI ALTERAM PARTEM*"</u>

Ma jista' qatt ikun dubitat illi kull tribunal ghandu jirrispetta dejjem ir-regola fundamentali li kull parti ghandha jkollha l-opportunita` li tiddefendi ruhha bl-ghodod legali kollha ghad-disposizzjoni taghha, tkun assistita minn Avukat tal-fiducja taghha u taghmel l-osservazzjonijiet kollha opportuni. Ara **Kollez. Vol. XXXV P II p 514** u **Vol. XXXVII P II p 675** fost ohrajn. Kemm skond il-Kostituzzjoni kif ukoll skond il-Konvenzjoni dan id-dritt fundamentali hu assigurat lill-parti anke fid-determinazzjoni tad-drittijiet u obbligi ta' indoli civili. M' hemmx kwestjoni illi fost l-elementi kostitutivi ta' dak l-istess dritt ta' smigh xieraq hemm dak li l-parti tkun

assistita minn persuna kompetenti fid-difiza tal-jeddijiet taghha;

Filwaqt li jigi denotat dan tajjeb pero` li jigi kawtelat, u dan anke b' risposta ghal certi argomenti kontenuti fir-rikors ta' l-appell u sottomessi fid-dibattitu orali, illi kif jinsab rilevat kien jispetta dejjem lill-partijiet fil-kawza imbaghad "li jaghmlu uzu minn tali opportunita` personalment jew permezz ta' l-avukat ta' fiducja taghhom. Jekk ghal xi raguni jonqsu illi hekk jaghmlu, huma certament ma jkunux jistghu jilmentaw li ma jkunux inghataw smigh xieraq skond il-Konvenzjoni u skond il-Kostituzzjoni. Setghu biss ilumu lilhom infushom illi jkunu tilfu, kienet x' kienet ir-raguni, l-opportunita` taghhom skond ir-regoli procedurali li jiggvernaw il-process" – "**Joseph Grech -vs- L-Avukat Generali**", Qorti Kostituzzjonali, 20 ta' Dicembru 2000;

Xejn kuntrarju ghal dak li appena nghad ma jista' jingibed mill-inkartament tal-process ghax ic-cirkustanzi emersi minnu bl-ebda mod ma jistghu jkunu ta' soljev ghall-argomenti ta' l-appellant. Jirrizulta illi l-appellant xehed fil-proceduri fl-udjenza tat-28 ta' Frar 2005 u wara li l-Avukat ta' fiducja tieghu kien irrinunzja ghall-patrocinju huwa ha hsieb jinkariga rapprezentant legali iehor minn floku, li dehret biex tassistih fl-udjenzi sussegwenti ghal dik ta' hawn fuq. Ara verbali tat-23 ta' Mejju 2005 u 6 ta' Gunju 2005. Mhux hekk biss. L-appellanti ressaq ukoll ix-xhud tieghu Alfred Bayliss f' din l-ahhar udjenza li fiha gie dikjarat li l-partijiet ghalqu l-provi. Sahansitra l-Bord akkorda l-opportunita` lill-partijiet li jilhqu ftehim. Anke fid-dawl ta' dawn il-ftit cirkustanzi din il-Qorti ma tirravvizax dik il-lezjoni procedurali lamentata mill-appellanti. Dan biex ma jinghadx ukoll illi minn certu atteggjament assunt mill-appellanti fil-kors tal-kawza – tifixkil u nuqqas ta' ko-operazzjoni biex jigi kondott l-access mill-membri teknici, abbinat ma' certa affrontatezza li jigri x' jigri hu jibqa' joqghod fid-dar li bena fuq ir-raba (ara deposizzjoni tieghu a fol. 41) – hi difficli, jekk mhux ukoll inawdit, li wiehed jiccensura lill-Bord ghax dan hassu esasperat mill-

kondotta ta’ l-appellanti u ghadda biex cahad ir-rikors ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza. L-ewwel aggravju qieghed ghalhekk jigi respint.

IN-NULLITA` TAR-RIKORS PROMOTUR

Ghall-argoment kontenut f’ dan l-aggravju twiegeb il-kunsiderazzjoni fis-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tat-18 ta’ Frar 1991 in re “**Michele Grima *et* -vs- Carmela Attard *et***”. Dan fis-sens illi fejn il-kawzali tat-talba ma tkunx bazata fuq ir-raguni dedotta fis-subincizi (a) u (b) ta’ l-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 199 ir-rikors promotur ma ghandux ghalfejn jikkontjeni talba *ad hoc* ghal likwidazzjoni tal-kumpens. Dan hu ndott mill-interpretazzjoni ghas-subincizi (4) u (5) ta’ l-istess Artikolu 4. Dan hu hekk il-kaz fejn it-tehid tal-pussess tar-raba ikun intalab ghal xi raguni ta’ ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji [subincizi (d) u (f)] jew fuq il-bazi tas-sullokazzjoni [subinciz (c)]. Din il-Qorti, kif presjeduta, gja kellha aktar minn darba tirribadixxi dan it-taghlim fis-sentenzi taghha fl-ismijiet “**Baruni Gino Trapani Galea Feriol *proprio et nomine* -vs- Paola Deguara *et***”, (1 ta’ Dicembru 2004) u “**Philip Cutajar *et* -vs- Giuseppa Attard**” (5 ta’ April 2006). In vista ta’ dan, din il-Qorti ma thossx li tista’ toqghod b’ affidament fuq is-sentenza citata mill-appellanti, trattasi ta’ talba ghar-ripreza bazata fuq il-bzonn [subinciz (a)]. Anke allura dan it-tieni ilment qed jigi michud.

L-INKOMPETENZA TAL-BORD

Jibda biex jigi notat illi similment bhal fil-kaz tat-tieni aggravju l-appellanti qieghed jissolleva ghall-ewwel darba din l-eccezzjoni quddiem din il-Qorti. Din l-eccezzjoni pero` f’ dan l-istadju ma tistax tigi ammessa;

Il-gurisprudenza taghna ddecediet dan il-punt bir-rikorrenza li taghmel ghall-kliem car tal-proviso tal-ligi fl-Artikolu 774 (b) tal-Kodici ta’ Procedura fejn testwalment

jinghad illi meta l-kwestjoni tkun taggira fuq x-xorta jew il-valur tal-haga "l-eccezzjonijiet ta' inkompetenza ma jistghux jinghataw u lanqas ma jistghu jigu ddikjarati *ex officio* f' qorti fi grad ta' appell". Ara a propozitu decizjoni fl-ismijiet "**Anthony Fenech *et* -vs- Anthony Gauci *et***", Appell, 9 ta' Marzu 1999. Anke f' dik il-kawza l-appellanti ppretendew li billi l-eccezzjoni kienet ta' ordni pubbliku l-Qorti kellha tissollevaha *ex officio*. Ma' dan kif gja rilevat il-Qorti ta' l-Appell kolleggjali ma qabletx. Ara wkoll sentenza ohra tal-Qorti ta' l-Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza fl-ismijiet "**Francis Xavier Farrugia *et* -vs- Kevin Bugeja *et***", 22 ta' Ottubru 1999;

Inghad ukoll fis-sentenza "**Carmelo Mifsud -vs- Giuseppe Vella**", Appell Inferjuri, 30 ta' Lulju 1955 illi, "apparti jekk il- Qorti Inferjuri kellhiex jew le tiddikjara ruhha nkompetenti *ex officio*, jibqa' l-fatt li dik id-dikjarazzjoni l-Qorti Inferjuri ma ghamlithiex, u allura dik id-dikjarazzjoni ma tistax issir minn din il-Qorti";

Apparti r-rilevanzi fuq maghmula jkollu jinghad, imbaghad, illi l-iskop principali tal-kirja kienet materja li kellha tirrizulta mill-provi, u minn dak li jirrizulta mill-atti, kompriz l-istess eccezzjonijiet ta' l-appellant fir-risposta tieghu quddiem il-Bord, ma jistax ragonevolment jigi dezunt illi l-kirja ma kienetx wahda diretta ghall-kultivazzjoni tal-prodotti agrikoli li jaghmel il-kwestjoni tirrientra fit-tifsira tal-kelma "raba" taht il-Kapitolu 199. Certament l-appellant ma setax bil-mera volonta tieghu, anke abusiva, jikkonverti l-oggett principali tal-kirja minn wahda rustika ghal dik urbana bil-fatt tal-kostruzzjoni tal-fond ta' abitazzjoni. Konsegwentement, meta si tratta ta' "razzett mikri bir-raba tieghu ghal skop ta' agrikoltura, ma jistax jitqies fond urban, u ghalhekk il-Bord li Jirregola l-Kera ma ghandux gurisdizzjoni dwaru" ("**Gaetano Camilleri -vs- Leonardo Barbara**", Appell, 10 ta' Jannar 1964). Stabbiliti dawn r-riflessjonijiet kollha din il-Qorti lanqas ma tista' tammetti dan l-aggravju.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell lilha devolut fil-kapi tieghu kollha u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata. It-terminu ta' tliet (3) xhur prefiss mill-Bord ghal skop ta' zgumbrament ta' l-intimat mill-fond lokat jibda ghaddej mil-lum. L-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu a karigu ta' l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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