QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A. (HONS) LL.D. – PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 5 ta' Ottubru, 2001

Numru 14

Citaz. Nru. 193/94 GC

Joseph Schembri u ghal kull interess li jista' jkollu Albert Schembri

vs

Catherine u Joseph mizzewgin Caruana u b'digriet tal-20 ta' Frar, 1997 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Catherine Caruana stante l-mewt ta' zewgha Joseph Caruana

Il-Qorti;

<u>L-att tac-citazzjoni</u>

L-atturi pprocedew kontra l-konvenuti b'dan l-att tac-citazzjoni:-

> "Peress illi l-attur Joseph Schembri huwa l-gabillott u kerrej tal-ghalqa maghrufa "tal-Marsa" fil-limiti taz-Zurrieq, proprieta' tal-konvenuti, liema ghalqa tigi kkultivata wkoll minn ibnu l-attur l-iehor Albert Schembri;
>
> Peress illi l-attur talab u ottjena l-kunsens tal-konvenuti biex fuq l-imsemmija ghalqa jereggi mahzen in konnessjoni mal-htigijiet agrikolil

Peress illi l-konvenuti qed isostnu illi huma taw awtorizazzjoni ghall-bini ta' kamra izda mhux ukoll ghall-mahzen;

Peress illil anke jekk dan il-kunsens kien nieqes l-attur ghandu in forza tad-disposizzjonijiet generali tal-ligi id-dritt jaghmel alterazzjonijiet fil-fond kumplimentari ghas-sengha tal-kultivazzjoni tar-raba;

Peress illi minhabba l-opposizzjoni tal-konvenuti, anke jekk kif inghad kienu ga approvaw il-bini erett, l-Awtorita' tal-Ippjanar qed tirrifjuta li tapprova l-applikazzjoni tal-attur dwar il-kostruzzjoni;

Ighidu ghalhekk l-istess konvenuti l-ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:-

(1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi kellhom kull dritt fil-ligi illi jaghmlu l-kostruzjoni tal-bini fuq l-ghalqa de quo bil-, jew minghajr, il-kunsens tal-konvenuti; u

(2) konsegwentement tikkundanna u tordna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat jirtiraw bil-miktub lill-Awtorita' tal-Ippjanar u jew lil kull Awtorita' ohra l-opposizzjoni taghhom ghall-processar u sussegwenti approvazzjoni ghall-permess tal-bini da parte tal-atturi fuq l-ghalqa de quo;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-protest gudizzjarju tal-21 ta' Jannar, 1994 u tal-ittri legali tat-28 ta' Settembru 1993, 11 ta' Ottubru 1993, 23 ta' Novembru 1993 u 9 ta' Dicembru 1993 kontra l-konvenuti ngunti minn issa ghas-subizzjoni."

Eccezzjonijiet

Il-konvenuti hekk eccipew ghat-talbiet attrici:-

"1. Illi fl-ewwel lok in-nuqqas ta' interess guridiku tal-attur Albert Schembri.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u fil-mertu it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li:

(i) l-eccipjenti qatt ma awtorizzaw jew taw il-kunsens taghom ghall-bini kif kostruwit mill-atturi jew min minnhom;

(ii) fi kwalunkwe kaz tali bini gie kostruwit qabel ma saret applikazzjoni lill-awtoritajiet kompetenti sabiex jottjenu l-permessi relattivi u ghalhekk huwa bini llegali;

(iii) kuntrarjament ghal dak premess mill-atturi, il-ligi ma taghtihom ebda dritt jaghmel xogholijiet jew alterazzjonijiet strutturali minghajr il-kunsens tas-sid u jekk xejn ix-xoghlijiet in kwistjoni huma ta' importanza sostanzjali u permanenti b'dan li ma jistghux jigu rimossi meta tispicca l-lokazzjoni bi pregudizzju ghall-esponenti.

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, f'kaz li din il-Qorti tilqa' l-ewwel talba tal-atturi, it-tieni talba hija legalment insostenibbli ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandiex il-poter li tissindika l-ezercizzju da parti tal-esponenti ta' dritt moghti lilhom bis-sahha al-Att Nru 1 tal-1992 u fi kwalunkwe kaz l-ittra mibghuta minnhom lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar mhijiex l-uniku ostaklu ghall-ipprocessar tal-applikazzjoni sottomessa mill-atturi."

<u>Decide</u>

B'sentenza tat-28 ta' Mejju, 1999 il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-kawza billi ddikjarat li l-atturi kellhom kull dritt fil-ligi li jaghmlu kostruzzjoni tal-bini fuq l-ghalqa de quo bi, jew minghajr il-kunsens tal-konvenuta u konsegwentement l-applikazzjoni tal-atturi ghall-hrug tal-permessi tal-bini ghar-rigward tal-istess kostruzzjoni ghandha tigi ezaminata mill-Awtorita kompetenti fil-kuntest ta' din id-dikjarazzjoni u cioe li l-atturi setghu jaghmlu l-kostruzzjoni in kwistjoni anke minghajr il-kunsens tal-konvenuta. In vista tan-natura specjali tal-kaz, l-ispejjez kellhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet waqt li l-Ewwel Qorti ordnat in-notifika ta' dik is-sentenza lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar a spejjez tal-atturi.

Motivazzjoni tas-sentenza appellata

L-Ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha:-

"Il-konvenuta tikri l-ghalqa maghrufa bhala "Tal-Marsa" fil-limiti taz-Zurrieq, lill-attur Joseph Schembri. Din l-ghalqa qed tinhadem mill-attur l-iehor Albert Schembri li jigi bin l-imsemmi Joseph Schembri. Fuq din l-ghalqa l-atturi bnew mahzen sabiex, skond l-istess atturi, jzommu fih xi ingenji, ghodda tar-raba, maghlef u prodott iehor. L-atturi jsostnu li l-konvenuta kienet tat il-kunsens taghha sabiex jinbena dan il-mahzen;

Wara li l-atturi bnew l-imsemmi mahzen, huma applikaw biex jottjenu l-permessi tal-bini relattivi. Il-konvenuta, pero, qed topponi l-hrug ta' dawn il-permessi. Hija esprimiet din l-opposizzjoni bil-miktub. Minhabba f'hekk l-applikazzjoni tal-atturi ma komplitx tigi processata mill-awtorita' kompetenti. Anzi jidher li l-atturi gew informati li l-applikazzjoni taghhom ghall-hrug tal-permessi kienet giet rifjutata;

L-atturi jippretendu li anke minghajr il-kunsens tal-konvenuta huma kellhom id-dritt fil-ligi illi jibnu dan il-mahzen u dana ghall-ahjar godiment u kultivazzjoni tar-raba. Ghalhekk l-atturi qed jitolbu li jigi dikjarat illi huma ghandhom kull dritt fil-ligi li jaghmlu l-kostruzzjoni in kwestjoni fuq l-ghalqa u m'ghandhomx bzonn il-kunsens tal-konvenuta. Inoltre l-atturi qed jitolbu li jigi ordnat lill-konvenuta li tirtira bil-miktub l-opposizzjoni taghha ghar-rigward tal-hrug tal-permessi tal-bini in kwestjoni;

Il-konvenuta, da parti taghha, qed teccepixxi illi l-attur Albert Schembri m'ghandux interess guridiku. Il-konvenuta teccepixxi ukoll li qatt ma awtorizzat li jsir il-bini, kif in effett sar. Fi kwalunkwe kaz l-istess bini hu llegali stante li gie kostruwit minghajr il-permessi relattivi. Il-konvenuta ssostni ukoll li l-atturi ma ghandhom ebda dritt li jaghmlu l-bini in kwestjoni minghajr il-kunsens taghha. Ix-xoghjlijiet in kwistjoni huma ta' importanza sostanzjali u permanenti u ma jistghux jigu rimossi meta tispicca l-lokazzjoni minghajr pregudizzju ghaliha. Il-konvenuta ssostni ukoll li ma jistax jigi sindakat l-ezercizzju da parti tagha ta' dritt moghti lilha mil-ligi;

L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta ma tistax tigi akkolta. Jirrizulta illi l-attur Albert Schembri, li in efgett jahdem l-ghalqa in kwestjoni, hu bin il-kerrej tal-istess ghalqa. L-atturi qed isostnu li l-mahzen in kwestjoni gie mibni ghall-ahjar godiment u

kultivazzjoni tar-raba. Jirrizulta wkoll li kien l-istess attur Albert Schembri li applika ghall-hrug tal-permessi tal-bini in kwestjoni. In vista' ta' dan kollu jirrizulta l-interess guridiku da parti tal-attur Albert Schembri li jkun attur f'dawn il-proceduri;

Jidher illi meta l-atturi avvicinaw lill-konvenuta, ghar-rigward tal-bini li kien behsiebhom jaghmlu fl-ghalqa imqabbla lilhom, huma ma specifikawx x'kien ser ikun il-qisien tal-istess kostruzzjoni. Ir-rizultat ta' dan hu li l-atturi qed isostnu li l-konvenuta kienet tat il-permess taghha sabiex jinbena l-mahzen in kwestjoni. Minn naha l-ohra l-konvenuta ssostni li tat permess biss biex tinbena kamra zghira. Hu zgur li l-konvenuta tat l-awtorizazzjoni taghha sabiex issir xi kostruzzjoni. F'dan ir-rigward pero' l-atturi jippretendu li anke minghajr il-kunsens tal-konvenuta huma kellhom id-dritt fil-ligi illi jibnu dan il-mahzen;

F'dan ir-rigward l-atturi qed jaghmlu referenza ghall-mod kif gie interpretat mill-Qrati taghna l-artikolu 1564 tal-Kodici Civili. Skond dawn il-provedimenti l-kerrej ma jistax fil-kors tal-kirja, minghajr il-kunsens tas-sid, jaghmel xi bdil fil-haga mikrija. Dawn il-provedimenti, pero, gew interpretati fis-sens li l-kerrej jista' anke bla l-kunsens tas-sid, jaghmel alterazzjonijiet purche dawn ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jkunx hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond u tali alterazzjonijiet ma jkunux ta' pregudizzju ghas-sid. Inoltre tali alterazzjonijiet ghandhom ikunu necessarji jew utili ghat-tgawdija tal-post u fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni ghandu ikun hemm il-possiblita' li kollox jerga' jitpogga fl-istat pristinu tieghu. F'dan ir-rigward issir referenza ghas-segwenti decizjoni – Qorti tal-Appell "Kontessa Maria Teresa Deguara Caruana Gatto armla ta' Joseph vs Pinu Buhagiar" deciza fis-27 ta' Jannar 1997; "George Cachia vs Nobbli Robert Manduca et" – Qorti tal-Appell 26 ta' April 1971; Appell Civili "Grech vs Gauci" deciz fl-1 ta' Mejju 1993, Vol. XXXVII.I.156,157; Vol. XXV.I.296; XXXVI.II.493 u "Antonio Formosa vs Gorg Farrugia" – Qorti ta' l-Appell t'Ghawdex tal-25 ta' Frar 1974;

Fil-kaz in esami ma jirrizultax li bil-kostruzzjoni in kwestjoni, l-konvenuta qed tigi pregudikata id-drittijiet taghha bhala sid. In effett jirrizulta illi fuq l-ghalqa in kwestjoni gia hemm razzett zghir li jintuza ghat-trobbija tal-annimali. Il-kostruzzjoni in kwestjoni in effett zdiedet ma' dan ir-razzett. Jidher ukoll li l-istess kostruzzjoni hi necessarja u utili peress li qed tintuza sabiex jinzammu go fiha l-ingenji u l-ghodda tar-raba u anki l-mghalef. Jirrizulta inoltre li l-kejl superficjali tar-raba in kwestjoni hu pjuttost kbir (aktar minn tmien (8) itmiem). Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li sar xi tibdil fid-destinazzjoni tal-ghalqa. Jidher ukoll li kollox jista' jigi ripristinat fi-terminazzjoni tal-lokazzjoni;

In vista tal-premess dak li ghamlu l-atturi kien konsentit mil-ligi u ghalhekk lanqas ma kien necessarju li jottjenu l-permess jew l-awtorizazzjoni tas-sid;

Ghall-finijiet ta' din il-kawza hu irrilevanti li l-atturi bnew minghajr ma kellhom il-permessi tal-bini relattivi mahrugin mill-awtorita' kompetenti. Fi kwalunkwe kaz dan jigi sanat fl-eventwalita' li jinhargu l-istess permessi tal-bini;

Sewwa ssottomettiet il-konvenuta li hija ghandha kull dritt li topponi ghall-hrug tal-permessi tal-bini u zgur li ma jistax jigi ordnat lill-istess konvenuta biex tirtira din l-opposizoni taghha. L-Awtorita' kompetenti pero' ghadha tikkonsidra l-applikazzjoni ghall-hrug tal-permessi tal-bini fid-dawl ta' dak li gie deciz akar il-fuq u cioe li ma hemmx bzonn tal-awtorizazzjoni tal-konvenuta sabiex setghet saret il-kostruzzjoni in kwestjoni. Huwa ovvju li l-permessi tal-bini ghandhom jinhargu jekk hekk ghandu jkun skond il-ligi. L-Awtorita' kompetenti, pero' ghandha ukoll tikkonsidra li l-kunses tas-sid ma kienx necessarju sabiex setghet issir il-kostruzzjoni in kwestjoni."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Il-konvenuta Catherine Caruana appellat minn din is-sentenza. Il-fatti specie ta' din l-azzjoni huma insoliti u din il-Qorti kontrarjament ghal dak li qieset l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata, tikkonsidra illi kellha tindaga ulterjorment ir-relazzjonijiet guridici illi l-fatti kif u safejn provati kienu jissugerixxu,biex imbaghad tasal ghall-konkluzjoni jekk l-azzjoni kif proposta kenitx qabel xejn proponibbli u jekk iva safejn il-Qorti setghet, fil-parametri taghha, tiddefinixxi d-drittijiet u l-obbligi tal-kontendenti. Ftit jista' jkun hemm dubbju x'kien il-movent illi induca lill-atturi biex jipprocedu b'din l-azzjoni. Huma kienu inducew lilhom infushom f'sitwazzjoni fejn ghamlu kostruzzjoni ta' mahzen fuq raba imqabbel lilhom mill-appellanti. Din il-kostruzzjoni kienu ghamluha

qabel ma kienu ottjenew il-permess mill-awtoritajiet kompetenti u wara li skond huma kienu ottjenew l-awtorizazzjoni biex hekk jaghmlu mis-sidien. Is-sidien filwaqt li jammettu li kienu taw permess biex tinbena kamra ghall-ghodda, skoprew illi l-kostruzzjoni effettivament maghmula mill-appellati kienet wahda skond huma ferm akbar minn dik li ghaliha taw permess u allura oggezzjonaw ma' l-awtorita' kompetenti ghall-hrug tal-permess tal-bini. Dan il-permess apparentement kien approvat pero' kien gie rtirat wara dik l-opposizzjoni u effettivament l-Awtorita' kienet harget enforcement order ghat-twaqqiegh tal-kostruzzjoni. Mhux car jekk l-opposizzjoni tas-sid kenitx l-unika raguni ghaliex il-permess gie rtirat. Jidher li kien hemm ragunijiet ohra pero' indubbjament l-azzjoni giet proposta biex tigi almenu temporanjament newtralizzata l-ordni tat-twaqqiegh tal-mahzen.

Kif spiss jigri f'dawn it-tip ta' azzjonijiet maghmulin bi skop f'certu sens ulterjuri in kwantu mahsuba biex jilhqu ghan divers minn dak strettament prospettat fit-talbiet attrici, il-punti ta' dritt involuti ikunu offuskati u nieqsa mit-trasparenza. Din il-Qorti ser tittanta taghmel ezercizzju biex tiddefinixxi safejn l-atturi setghu jipproponu din l-azzjoni u safejn din il-Qorti setghet, entro l-parametri tat-talbiet u l-eccezzjonijiet ghalihom, tiddegreta r-regolament tad-drittijiet u obbligi reciproci tal-kontendenti u anke f'dan il-kaz ta' terzi persuni u cioe' ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Il-Qorti ser taghmel l-almu taghha biex tkun kemm jista' jkun skematika fil-konsiderazzjonijiet taghha waqt li tqis l-

aggravju ta' l-appellanti fir-rikors ta' l-appell u r-risposta ta' l-appellati. Jidhrilha li d-dokumenti prodotti fil-mori tal-appell huma ammissibbli nonostante li m'humiex determinanti ghall-konsiderazzjonijiet li sejrin jissemmew.

(a) Tqis qabel xejn x'interess guridiku seta' kellu l-attur Albert Schembri li jipproponi l-azzjoni. Infatti l-konvenuti, fl-ewwel lok, jeccepixxu n-nuqqas ta' nteress ta' dan l-attur. Hu provat illi dan Albert Schembri kien bin il-kerrej, l-attur l-iehor Joseph Schembri, u kien in effetti jahdem l-ghalqa in kwistjoni. L-Ewwel Qorti rriteniet illi l-atturi kienu qed isostnu li l-mahzen in kwistjoni kien gie mibni ghall-ahjar godiment fil-koltivazzjoni tar-raba. Kien dan Albert Schembri li applika ghall-hrug tal-permess tal-bini in kwistjoni u ghalhekk minn dawn il-fatti kellu jirrizulta l-interess guridiku tieghu. Din il-Qorti ma' dan l-argument ma taqbel assolutament xejn.

Hu risaput illi l-interess guridiku kellu jkun personali u attwali fil-mertu ta' l-azzjoni kif proposta. Minn imkien mill-atti ma jirrizulta illi dan Albert Schembri kellu xi relazzjoni guridika mal-konvenuti. Kien l-attur li kien l-inkwilin tar-raba de quo. Certament allura illi jekk saret xi kostruzzjoni f'dik ir-raba bla permess kellu jirrispondi ghaliha fil-konfront tas-sid l-inkwilin Joseph Schembri. Jekk kif jippretendu l-atturi, is-sidien taw permess ghall-kostruzzjoni li effettivament saret, indubbjament tali permess kien inghata lill-inkwilin Joseph Schembri u mhux lil ibnu li ma

kien bl-ebda mod maghruf mis-sidien bhala li kellu xi titolu fuq ir-raba. Il-fatt imbaghad li dan Albert Schembri kien applika ghall-hrug tal-permessi ghall-bini in kwistjoni, hu ghal din il-kawza kompletament irrilevanti. Jekk xejn, dak il-fatt seta' wkoll jitqies li kien att abbuziv in kwantu mhux biss Albert Schembri ma' kellu l-ebda jedd illi japplika biex jibni kostruzzjoni fuq il-proprjeta' ta' haddiehor u li fuqha hu indubbjament ma kellu l-ebda xorta ta' titolu imma wkoll ghaliex jidher illi hu iddikjara ruhu li kien is-sid tal-proprjeta' li fuqha kellha ssir il-kostruzzjoni meta certament dan hekk ma kienx. Fil-fehma ta' din il-Qorti allura, jonqos ghal kollox f'dan Albert Schembri l-interess guridiku u l-eccezzjoni tal-konvenuti f'dan ir-rigward quddiem l-Ewwel Qorti sostnuta wkoll fir-rikors ta' l-appell taghhom kienet timmerita li tigi milqugha.

(b) Il-Qorti issa tqis l-azzjoni in kwantu hi proposta mill-attur Joseph Schembri u senjatament l-ewwel talba tieghu biex il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi illi huwa kellu kull dritt fil-ligi illi jaghmel il-kostruzzjoni tal-bini fuq l-ghalqa de quo bi jew minghajr il-kunsens tal-konvenuti. Din it-talba, fil-fehma tal-Qorti setghet biss, jekk kienet, tkun diretta lejn l-Awtorita' ta' l-Ippjanar izda ma setghet qatt tigi diretta kontra s-sid tar-raba. F'dan il-kaz, is-sid kien suggett passiv li kellu jissaporti t-tgawdija ta' l-inkwilin tieghu tar-raba lilu mqabbel fil-limiti estremi permessi mil-ligi. Jekk l-inkwilin jeccedi dawk il-limiti, s-sid kellu d-dritt illi jagixxi ghar-rimozzjoni tal-kostruzzjoni abbuziva u/jew ghar-rizoluzzjoni tal-

kuntratt ta' kiri. Ma kellu pero' ebda obbligu li jirrispondi preventivament ghad-domanda gudizzjarja illi dak li kkostruwixxa l-inkwilin fir-raba tieghu kien entro l-limiti tal-godiment tal-kirja.

Din il-Qorti allura taghmel distinzjoni fondamentali bejn l-obbligu tas-sid illi jissokkombi ghall-godiment tal-fond tieghu da parti ta' l-inkwilin fil-limiti stretti tal-ligi u li jissaporti tali godiment u ma' l-allegat obbligu tas-sid li b'xi att tieghu jaghti l-kunsens biex jiffavorixxi u jiffacilita il-godiment tal-fond mikri mill-inkwilin. Minn imkien fil-ligi ma jirrizulta dan l-obbligu. L-obbligu passiv kien biss illi jikkonsinna lill-kerrej il-haga mikrija, li jzomm dik il-haga fi stat li wiehed jista' jaghmel minnha l-uzu li ghalih giet mikrija u li jqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga ghaz-zmien kollu tal-kiri.

(3) Dan iwassal lill-Qorti ghall-konkluzjoni li anke jekk jigi accettat ghall-grazzja biss ta' l-argument illi s-sid kien ta lill-attur inkwilin il-permess shih biex jibni dak li fil-fatt bena abbuzivament u anke jekk jigi accettat ghax provat illi l-inkwilin attur kien gie zgur moghti permess mis-sid biex jibni kamra ta' dimensjonijiet ferm icken, dan xorta ma jwassalx lill-Qorti illi l-fatt li ma kienx hemm ostakolu ghal dak il-bini, kien jobbliga lis-sid li necessarjament jiffirma applikazzjonijiet ghall-hrug ta' permessi ghall-bini lill-awtorita' kompetenti jekk dawn kienu mehtiega u wisq anqas illi javalla u japprova kostruzzjonijiet abbuzivament maghmula.

(4) Din il-konsiderazzjoni tattalja mal-motivazzjoni fis-sentenza appellata illi s-sid kellu kull dritt jopponi ghall-hrug tal-permess tal-bini u zgur li l-Qorti ma setghetx tordna lill-istess sid biex jirtira dik l-opposizzjoni tieghu. Jekk dan jigi accettat bhala korrett, kellha tkun konsegwenzjali l-konkluzjoni illi s-sid ma kien bl-ebda mod obbligat illi japplika ghall-bini fuq ir-raba tieghu tal-kostruzzjoni li ried jaghmel l-inkwilin. Fil-verita' din il-Qorti tqis illi jekk l-applikazzjoni kellha necessarjament issir lill-awtorita' kompetenti mis-sid kif donnu hu l-kaz, ic-cirkostanzi kienu tali illi l-kunsens tas-sid ghall-kostruzzjoni li xtaq jaghmel l-inkwilin u illi l-inkwilin allega li kellu, kellha necessarjament tirrizulta u tigi evidenzjata proprju mill-fatt li s-sid ikun applika ghal dak il-permess tal-bini. Hu car illi kieku dan l-iter legittimu u legali gie segwit mill-attur inkwilin, ic-cirkostanzi li taw lok ghall-prezenti istanza kienu jigu evitati. Dan proprju ghaliex fl-applikazzjoni nfisha ikunu jirrizultaw ezattament l-entita', il-kobor u d-destinazzjoni tal-kostruzzjoni proposta mill-inkwilin.

(5) Din il-Qorti ghalhekk ma tistax tikkondividi l-konkluzjoni fis-sentenza appellata illi l-atturi kellhom kull dritt fil-ligi li jaghmlu kostruzzjoni tal-bini fuq l-ghalqa de quo bi jew minghajr il-kunsens tal-konvenuta (is-sid) jekk tali konkluzjoni kienet tfisser is-sanzjoni tal-kostruzzjoni ezistenti. Dan ghaliex indubbjament l-atturi ma kellhom l-ebda dritt fil-ligi illi jibnu kostruzzjoni li ma tkunx munita bil-permessi

mehtiega skond il-ligi u li allura tkun abbuziva kemm bi jew minghajr il-kunsens tas-sid. Dan proprju ghaliex dan ikun in vjolazzjoni tal-principju l-iehor illi l-inkwilin kellu jaghmel uzu mill-fond lilu mikri bla ma jaghmel hsara u allura jekk dak li kkostruwixxa ikun entro l-parametri tal-godiment lecitu tieghu, dan ikun certament ta' hsara anke permanenti fil-fond jekk ikun gie kostruwit minghajr id-debiti permessi. Ghall-Qorti allura dak li kkostruwixxa l-inkwilin fuq l-art qisu mhux kostruwit ghaliex ex admissis hu abbuziv u llegali u allura certament ma kellux dritt fil-ligi li jaghmlu. Kull argumentazzjoni diversa tkun tfisser li l-istat ta' dritt li jkun gie rovexxjat u l-process gudizzjarju invertit.

(6) Fil-kaz taht ezami, din il-Qorti ma tqisx illi l-kwistjoni quddiemha hi sempliciment jekk setghax jew le jigi sanat dak li nbena abbuzivament mill-inkwilin minghajr il-permessi tal-bini relattivi mahrugin mill-awtorita' kompetenti. Il-kwistjoni tmur oltre dan u tinvesti proprju l-limiti safejn l-inkwilin seta' jgodi fil-fond lilu lokat u jekk dan setghax jaghmlu kif effettivament ghadu sal-lum fi stat ta' illegalita'. Stat li seta' wkoll jesponih ghal proceduri gjudizzjarji mill-Awtorita' kompetenti li ma kienx eskluz li setghet fl-ewwel lok izzomm ukoll lis-sid ta' l-art responsabbli ghall-kostruzzjoni abbuziva.

Din il-Qorti allura tqis li mhux biss l-azzjoni ma kenitx proponibbli mill-inkwilin kontra s-sid fit-termini kif proposta, imma wkoll illi din kienet

mahsuba biex tinduci lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar tirrikonsidra d-decizjoni taghha li tichad l-ghoti ta' permess nonostante li l-applikazzjoni quddiemha ma kenitx maghmula mis-sid imma minn persuna ohra (l-attur Albert Schembri li lanqas kien inkwilin) li ddikjarat ruhha falsament li kien is-sid. Certament l-azzjoni f'dawn it-termini kellha se mai tkun diretta lejn l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ghaliex fuq kollox il-mertu kien jinteressa lilha. Dan l-Ewwel Qorti kienet konxja tieghu tant illi fid-decide ddecidiet illi:- "Konsegwentement l-applikazzjoni ta' l-atturi ghall-hrug tal-permessi tal-bini ghar-rigward ta' l-istess kostruzzjoni ghandha tigi ezaminata mill-awtorita' kompetenti fil-kuntest ta' din id-dikarazzjoni u cioe' li l-atturi setghu jaghmlu l-kostruzzjoni in kwistjoni anke minghajr il-kunsens tal-konvenuta." Decide din lli tammonta wkoll ghal kundanna, f'sens lat ta' direttiva, lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar li bl-ebda mod ma kienet parti in kawza. Anke hawn is-sentenza appellata hi fil-fehma ta' din il-Qorti insostenibbli ghaliex il-gudikat seta' biss jorbot lill-partijiet in kawza.

(7) Din il-Qorti ghalhekk ma ghandha l-ebda dubbju illi kien dover ta' l-attur inkwilin illi jassigura sewwa l-kunsens li allegatament tah is-sid u jekk dwar dan ikun hemm kontestazzjoni, jagixxi gudizzjarjament biex jigi definit tali kunsens u jekk l-attur inkwilin kien jippretendi illi ghall-kostruzzjoni li xtaq jaghmel ma kienx jehtieg il-permess tas-sid u seta' allura jibni fl-ezercizzju tal-godiment tal-kirja tieghu, hu kellu, fl-opposizzjoni tas-sid, jipprocedi gudizzjarjament biex jaccerta ruhu li tali

kostruzzjoni seta' jaghmilha u dana jekk mehtieg ukoll fil-kontradittorju ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar responsabbli ghall-hrug tal-permessi. Dan kollu pero' preventivament qabel ma jibda jibni u bhala pre-rekwizit ghall-otteniment tal-permessi mehtiega. Altrimenti l-azzjoni proposta ma tkun qed isservi ghal xejn hlief biex tittanta tissanzjona stat ta' illegalita' taht diversi aspetti.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, issir ghal kollox irrilevanti l-akkademja dwar x'seta' jew ma setghax jaghmel l-inkwilin ta' fond immobbli fil-godiment tal-fond lokat minghajr il-kunsens tas-sid. Dan ghaliex dawn il-konsiderazzjonijiet ta' dritt jippresupponu stat ta' legalita' u mhux ta' illegalita'.

Ghal dawn il-motivi, l-appell qed jigi milqugh u s-sentenza appellata revokata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Dep/Reg

cb