QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR CARMEL A. AGIUS, B.A., LL.D.,

Seduta ta' nhar it-Tlieta 9 ta' Ottubru, 2001

Numru 16

Avviz Nru. 150/96 DM

Pawlu Debono, Joseph Debono, Salvu Debono u Jane Abdilla

vs

Mario Caruana

Il-Qorti,

Dan hu appell minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera moghtija fil-11 ta' Ottubru, 2000, f'din il-kawza, liema sentenza taqra kif gej:-

> "Il-Bord,
>
> Ra ir-rikors tal-esponenti fejn ippremettew:
>
> Illi l-intimat Mario Caruana jikri minghand l-esponenti l-fond garage numru 15, Sqaq San Gwann, Kirkop versu l-kera ta' mitt lira Maltin fis-sena pagabbli bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss taghlaq fl-1 ta' Jannar, 1997.

Illi l-imsemmi fond gie mikri lill-intimat ghall-iskop li jqieghed iz-ziemel tieghu fih.

Illi l-esponenti ghandhom bzonn illi jirriprendu l-pussess tal-fond imsemmi;

Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, l-istess intimat bidel id-destinazzjoni tal-fond hekk mikri lilu in oltre ghamel sullokazzjoni tal-fond minghajr il-kunsens espress tas-sid.

TALBU li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom li jiehdu lura f'idejhom il-fond, 15, Sqaq San Gwann, Kirkop, u ghal dan l-iskop jipprefiggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tal-intimat mill-fond hawn imsemmi.

Ra ir-risposta tal-intimat fejn eccepixxa:

1 Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif jigi ppruvat waqt is-smiegh ta' dan ir-rikors.

Ra l-verbal tas-seduta tas-7 ta Novembru 1996 fejn l-intimat eccepixxa ulterjorment l-inkompetenza ta dan il-Bord 'rationae materiae' billi l-fond la huwa 'dwelling house' u lanqas ma huwa 'hanut' fis-sens tal-ligi.

Semgha x-xhieda prodotti;

Ra l-atti kollha tal-process, u

Ikkunsidra:

Illi dwar l-eccezzjoni tal-inkompetenza ghandhu jigi rilevat li l-Kap. 69 jghati kompetenza lil dan il-Bord kull meta l-kwistjoni tirrigwarda lokazzjoni li tkun ser tghalaq u li tkun tirreferi ghal kwalunkwe 'bini' minghajr distinzjoni. Infatti l-istess Kapitolu 69 huwa intitolat **Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini** u fl-Artikolu 2 huwa pprecisat li l-kelma 'fond' tfisser 'bini'.

Il-fatt li l-istess Kapitolu jipprovdi ghal regoli specifici meta l-kirja tirrigwarda bini li jkun 'dwelling house' jew 'shop' ma jfisserx li l-Bord m'ghandux gurisdizzjoni meta l-kwistjoni ta rilokazzjoni tkun tirrigwarda xi bini iehor destinat ghal xi uzu iehor oltre l-abitazzjoni u uzu ta hanut.

F'dan il-kaz jirrizulta li l-lokazzjoni tirrigwarda struttura tal-gebel konsistenti f'mahzen li zgur tikkwalifika bhala 'bini', u ghalkemm ma hux kontestat li l-bini gie mikri esklussivament biex gewwa fih jinzammu z-zwiemel, kull kwistjoni dwar il-lokazzjoni tal-istess bini tibqa fil-gurisdizzjoni ta dan il-Bord.

Ghaldaqstant jirrespingi l-eccezzjoni ta inkompetenza sollevata mill-intimat.

Fil-meritu jirrizulta ampjament li l-fond la huwa 'dwelling house'u lanqas 'hanut', kif fil-fatt issolleva l-istess intimat fl-eccezzjoni ulterjuri, u li kien gie destinat biex l-intimat izomm xi zwiemel fih.

Dwar l-ewwel premessa ta bdil fid-destinazzjoni ma jirrizultax li l-intimat ghamel xi uzu oltre li zamm zwiemel fil-fond izda dwar is-sullokazzjoni jirrizulta li ghal xi snin l-intimat kien qed jaqsam l-ispazju fil-fond 'de quo' ma Leonard Debono li kien ukoll izomm ziemel go fih u kien jaqsam il-kera mal-intimat.

Izda l-intimat isosstni li dan kien qed isir bil-pjena konoxxenza u approvazzjoni tas-sidien; infatti jsosstni li l-lokazzjoni kienet inghatat lilhu u lil Debono **flimkien**.

F'dan huwa ikkorroborat mill-istess Nardu Debono li jikkonferma li kien ukoll izomm iz-ziemel tieghu fil-fond sa mill-bidu nett tal-lokazzjoni u li kien nehha z-ziemel tieghu u baqa l-intimat wahdu minn xi erba snin qabel ma gie pprezentat ir-rikors.

Din il-verzjoni tirrizulta iktar verosimili minn dik tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti jsosstnu ftehim bil-miktub minghajr ebda tentattiv li jippruvawh u li jippretendu li ma kienu jafu xejn bl-uzu ta Debono matul is-seba snin li dan kien qed juza l-fond u accettaw il-kera, u sorprendentement intebhu b'dak l-uzu, allegatament abuziv, sentejn wara li **kien spicca.** Inoltre jammettu li l-veru bazi ta dawn il-proceduri kienet id-decizjoni li jbieghu il-mahzen li evidentement japprezza meta jkun liberu mil-lokazzjoni korrenti.

Ghalhekk lanqas il-premessa ta sullokazzjoni ma tirrizulta u konsegwentement jichad it-talba tar-rikorrenti.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti".

Minn dik is-sentenza appellaw ir-rikorrenti Debono et. Permezz ta' rikors ta' l-appell ipprezentat fid-19 ta' Ottubru, 2000, li bih talbu r-revoka tas-sentenza appellata u l-akkoljiment tat-talbiet taghhom kontenuti fir-rikors promotorju.

L-intimat ma jidhirx li pprezenta risposta pero' jrid jinghad li fil-kors ta' trattazzjoni quddiem din il-Qorti gew skambjati noti ta' sottomissjonijiet li jinsabu fil-process.

L-aggravju ta' l-appellant jikkonsisti fis-sottomissjonijiet li gejjin:-

1. Fl-ewwel lok huwa jissottometti li l-Bord, ghalkemm stabilixxa li l-fond involut la huwa *dwelling house* u lanqas hanut, billi kien destinat biss biex jitqieghed ziemel go fih, ma ddecieda xejn dwar il-premessa ta' l-appellanti li huma ghandhom bzonn li jirriprendu l-pussess tal-fond. Una volta gie stabbilit li l-fond la huwa *dwelling house* u lanqas hanut, huma jaffermaw il-htiega taghhom ghar-ripresa tal-pussess tieghu, din kienet bizzejjed biex titqies bhala bazi legalment sufficjenti u sostenibbli in gustifikazzjoni tat-talba taghhom.

2. Minghajr pregudizzju, huma ssottomettew ukoll li fid-dawl tar-rizultanzi akkwiziti, l-Bord ma ddecidiex b'mod korrett il-premessa li l-appellat ghamel kambjament fid-destinazzjoni tal-fond. Fil-fehma

taghhom, irrizulta mhux biss illi kuntrarjament ghal dak li gie deciz mill-Bord kienet fil-fatt saret sullokazzjoni minghajr il-kunsens taghhom, izda wkoll li l-appellat jigbor il-flus minghand terzi halli jgibu z-ziemel taghhom biex jigi mghammar.

Din il-Qorti tosserva li l-appellant ghandu ragun jilmenta li fid-decizjoni tieghu, l-Bord naqas milli jidhol fil-kwistjoni tal-bzonn li kienet wahda mill-kawzali premessi fl-att promotorju. Ghal din il-mankanza ser taghmel tajjeb din il-Qorti peress li ma jidhrilhiex li hu l-kaz li minhabba fiha tannulla s-sentenza appellata u tibghat l-atti mill-gdid lill-Bord.

Fuq il-bzonn xehed ir-rikorrent Pawlu Debono fir-12 ta' Marzu, 1997, fejn testwalment hu rrappurtat li qal: "Il-bzonn taghna ghal dan il-post huwa l-fatt billi dan ghadu indiviz bejnietna il-ko-proprjetarji ghax gej mill-wirt, u biex nehilsu minn din il-ko-proprjeta', ahna ddecidejna li nbieghuh, izda ghalkemm sibna l-bejgh ma nistghux inbieghuh ghax hadd ma jrid jixtrih b'Mario Caruana, l-intimat, go fih". Din hija l-unika xhieda illi hemm fir-rigward ta' bzonn.

Fil-fehma ta' din il-Qorti jkun l-apice ta' l-assurdita' kieku fuq il-bazi ta' daqstant biss u ta' xejn izjed, din il-Qorti tafferma li saret il-prova tal-bzonn tar-rikorrenti fis-sens ta' bzonn kif dejjem gie mifhum u ritenut minn dawn il-qrati, u cioe', il-bzonn li jirriprendi l-pussess tal-fond biex

ikun jista' jaghmel uzu minnu hu jew xi membru tal-familja. Jidher infatti li uniku bzonn li ghandhom ir-rikorrenti ghar-ripresa ta' dan il-fond huwa biex jiddisponu minnu li jfisser li effettivament m'ghandhomx bzonnu.

Dwar il-kumplament din il-Qorti ezaminat l-atti processwali u filwaqt li tosserva li d-decizjoni appellat hija bazata fuq apprezzament ta' provi, tafferma li ma jidhrilhiex li hu l-kaz li tiddisturba l-apprezzament li sar mill-Bord u ghalhekk sejra tghaddi biex tikkonferma s-sentenza appellata.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata qed tigi konfermata, bl-ispejjez ta' din l-istanza a karigu ta' l-appellanti.

Dep/Reg

mm