QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST. S.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 26 ta' Ottubru, 2001

Numru

Rikors Nru. 27/93

Gino Trapani Galea Feriol, Emily Trapani Galea Feriol, Dorothy Trapani Galea Feriol u Nathalie mart Antoine Bianchi u l-istess Antoine Bianchi bhala kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti u amministratur tal-beni parafernali ta' martu; kif ukoll l-istess Gino Trapani Galea Feriol bhala prokuratur f'isem Marlene mart Edgar Huber u f'isem l-istess Edgar Huber ghal kull interess li jista' jkollu.

vs

Valentino Micallef u b'digriet tad-19 ta' Mejju, 1994, gie kjamat fil-kawza Victor Micallef.

Il-Qorti,

PRELIMINARI

<u>Ir-rikors promotorju</u>

1. B'rikorsipprezentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera r-rikorrenti wara li jppremettew illi huma jikru l-fond f'San Pawl-il-Bahar, Triq il-Kbira, numru 115, bil-kera ta' LM12 fis-sena jithallas kull sena bil-quddiem l-ewwel skadenza fit-2 ta' Frar, 1994; illi l-intimat bidel id-destinazzjoni tal-fond, issulloka l-fond jew ceda l-kiri minghajr il-kunsens tas-sidien, ghamel alterazzjonijiet strutturali minghajr il-kunsens tas-sidien, naqas milli jgharraf lis-sidien skond l-artikolu 1565 tal-Kodici Civili bl-uzurpazzjoni li saru u li ghamel hu stess fuq il-haga mikrija u naqas ukoll milli jhares il-pattijiet tal-ftehim ta' lokazzjoni, talbu li jigu awtorizzati jiehdu lura l-pussess tal-fond ghar-ragunijiet premessi jew ghal dawk fosthom li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni.

Ir-risposta ta' l-intimati

2. Illi fir-risposta tieghu l-intimat Valentino Micallef eccepixxa illi (1) huwa kera l-fond in kwistjoni konsistenti fi tlett ikmamar u terrazin cirka tlieta u erbghin sena ilu minghand missier ir-rikorrenti; (2) huwa qatt ma bidel id-destinazzjoni tal-fond lilu mikri li nkera ghall-abitazzjoni ta' l-intimat u l-familja tieghu u llum qed iservi ghall-abitazzjoni ta' ibnu Victor Micallef; (3) cirka disa' snin ilu, hu kien mar ghand ir-rikorrent Gino Trapani Galea Feriol flimkien ma' ibnu Victor fejn infurmah li kien iddecieda li jghaddi l-fond lil ibnu u sabiex dan jaghti l-kunsens tieghu; (4) l-imsemmi rikorrent kien accetta li l-fond jibda jigi wzat minn Victor

Micallef bhala parti mir-residenza tieghu u kien irceva l-kera ta' Lm12 ghal dik is-sena kif dejjem baqa' jaghmel ghas-snin ta' wara hlief ghas-sena kurrenti meta irrifjuta li jircievi l-kera ghax kien hemm sullokazzjoni; (5) meta l-fond 115, Triq il-Kbira, San Pawl-il-Bahar kien f'idejn iben l-intimat, Victor Micallef, dan wara li ha l-kunsens minghand l-imsemmi rikorrent, ghamel tibdil strutturali. Dan il-kunsens inghata fil-prezenza ta' l-intimat li wkoll informa lir-rikorrent imsemmi x'tibdil strutturali kienu bi hsiebhom jaghmlu. Wara li ta l-kunsens tieghu ghal dan it-tibdil strutturali, ir-rikorrent baqa' jircievi l-kera regolarment ghal diversi snin; talab li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigi michuda ghax dak li sar fil-fond mill-intimat sar bil-kunsens ta' l-istess rikorrent. Illi l-intimat eccepixxa ulterjorment li hu mhux il-legittimu kontradittur u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Il-kjamata fil-kawza ta' Victor Micallef

3. Illi l-appellant gie kjamat fil-kawza li min-naha tieghu aderixxa ghar-risposta ta' l-intimat.

Is-sentenza appellata

4. B'sentenza tal-15 ta' Gunju, 2000, il-Bord li Jirregola l-Kera cahad l-eccezzjoni ta' l-intimat li ma hux il-legittimu kontradittur u wara li

kkonsidra li kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond lokat awtorizza lir-rikorrenti sabiex jiehdu lura l-pussess tal-fond numru 115, Triq il-Kbira, San Pawl-il Bahar, u pprefigga t-terminu ta' tlett xhur ghal dan l-iskop.

L-Appell tal-kjamat fil-kawza

5. Il-kjamat fil-kawza hassu aggravat minn din is-sentenza u minnha qed jinterponi l-prezenti appell. Illi l-aggravji ta' l-appellant huma s-segwenti:-

(i) Illi l-Bord wasal ghall-konkluzzjoni li kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond lokat ghaliex fih jitrabbew it-tigieg;

(ii) Illi din lanqas biss kienet il-pretensjoni originali tar-rikorrenti meta intavola l-proceduri odjerni. Fir-rikors promotur ir-rikorrenti jilmentaw minn bdil fid-destinazzjoni tal-fond izda ma jaghtu l-ebda spjegazzjoni. Fl-affidavit tieghu esebit a fol. 9 tal-process, ir-rikorrent, nonostante li jikkonferma li kien acceda fil-fond lokat fis-26 u 27 ta' Lulju, 1992, flimkien mal-Perit Arkitett Edwin Abela, imkien ma jghid li kien sab oggezzjoni li f'parti mill-fond lokat kienu qed jitrabbew it-tigieg. Tant ir-rikorrent u l-Perit Abela spezzjonawi l-fond lokat sew li l-Perit Abela kien f'posizzjoni li jirredigi pjanta esebita bhala Dok. C. Mill-istess affidavit jirrizulta li l-ilmenti tar-rikorrenti kienu li saru alterazzjonijiet

strutturali u bini, li kien qed isir xoghol ta' panel beating u li l-intimat kellu access minn fuq il-fond lokat ghall-proprjeta' ohra tieghu kontigwa. It-tigieg kienu ilhom hemm jitrabbew snin kbar u r-rikorrenti qatt ma sabu oggezzjoni ghal dan. L-intimat Valentino Micallef spjega bl-aktar mod dettaljat kif kien kera l-istabili li jifformaw il-fond lokat (fol 36):- "Il-fond in kwistjoni ilu b'kera ghandi izjed minn tletin sena. Meta zzewwigt kelli 27 sena u llum ghandi 83 sena. Meta zzewwigt kont ga nikri zewgt ikmamar mill-fond in kwistjoni, u xi tliet snin wara krejt il-kumplament tal-fond minghand is-Sur Biagio Galea Testaferrata.............Meta krejt il-kumplament tal-post b'kollox kelli xi sitt ikmamar u bicca giardina fuq in-naha ta' wara tal-kejl ta' circa (2s) sighan. Ghall-bidu kont noqghod f'dan il-fond mal-familja u domt hemm sa xi ghaxar snin ilu. Meta zzewwigt xogholi kien bit-taxi u fir-raba u nbiegh il-halib lill-Gvern mill-bhejjem li kont inrabbi". A fol 61 l-intimat Valentino Micallef ikompli jghid "Il-fond 115 kien razzett minn dejjem".

(iii) Illi l-intimat Valentino Micallef huwa persuna ta' 'l fuq min 80 sena. Sabiex ta x-xhieda tieghu kien mehtieg li jinhatar Magistrat supplenti peress li kienet tatu puplesija u ma kienx f'posizzjoni li jigi l-Qorti. Ghamel sforz enormi sabiex seta' jikkomunika u jirrispondi ghad-domandi fit-tul li sarulu. L-appellant huwa ghalhekk aggravat mill-fatt li l-Bord injora x-xhieda kollha rilevanti moghtija minn Valentino Micallef fejn iddikjara kategorikament li l-fond in kwistjoni kien mill-bidunett

inkera bhala razzett biex fih jabita l-inkwilin u jrabbi l-annimali, u minflok saret hafna enfasi fuq il-frazi uzata minn Valentino Micallef “il-kirja saritli biex naghmel li rrid bil-post (fol 60). Il-Bord injora kompletament ix-xhieda dettaljata li ta l-intimat ta’ kif mill-bidu nett tal-kirja l-fond lokat kien jintuza kemm bhala d-dar residenzjali kif ukoll biex jitrabbew l-annimali u dan sa aktar minn hamsin sena ilu.

(iv) Il-fatt li l-fond minn dejjem kien destinat kemm bhala dar residenzjali kif ukoll biex jitrabbew l-annimali huwa konfermat mir-rapport peritali. F’paragrafu 4 tar-rapport il-periti ddeskrivew il-fond lokat hekk:-

(v) Il-fond jikkonsisti in parte f’bini ossia razzett qadim u in parte bini ta’ kostruzzjoni aktar ricenti. Fuq ix-xellug tal-bitha ukoll hemm xi kmamar qodma b’saqaf taz-zingu illi jidher li kienu tip ta’ bini illi jintuzaw ghat-trobbija tat-tjur”. “.............b’dik tal-lemin accessibbli minn kancell u li taghmel parti mal-fond li qed tintuza bhala residenza waqt li dik tax-xellug taghti access ghall-kmamar il-qodma li gew deskritti bhala ta’ uzu kompatibbli mat-trobbija tat-tigieg”.

(vi) Anke missier l-esponent kellu permess biex irabbi t-tigieg fir-razzett in kwistjoni (ara xhieda ta’ Valentino Micallef moghtija fid-19 ta’ Settembru, 1995) quddiem il-magistrat supplenti pagna 4) “.........pero’

kelli permess li nzomm it-tigieg". Dan jikkonferma kemm verament il-post in kwistjoni inkera bhala "farmhouse" u mhux biex jintuza unikament bhala dar residenzjali. L-oggezzjoni issa tar-rikorrenti li qed jitrabbew it-tigieg fuq skala industrijali wkoll m'ghandha ebda fondament legali. Uzu ta' "farmhouse" huwa proprju ghalhekk, biex jintuza ghall-abitazzjoni u jitrabbew bhejjem u tjur sabiex jinbieghu. Issejjah din l-attivita' "skala industrijali" jew "fabbrika tat-tigieg" ma jikkostitwixxix bdil fid-destinazzjoni.

(vii) Ghalhekk bir-rispett kollu mhux korrett il-Bord meta f'paragrafu 26 tas-sentenza appellata jghid li "Id-destinazzjoni principali tal-fond illum hija wahda kummercjali u mhux residenzjali". Il-fond lokat ghadu jintuza mill-esponent, martu u wliedu bhala d-dar residenzjali taghhom kif konfermat mir-rapport peritali kif ukoll biex jitrabbew it-tjur. Ir-rikorrenti qatt ma allegaw li l-fond m'ghadux jintuza bhala d-dar residenzjali ta' l-esponent u l-familja tieghu. Ma nghatat l-ebda spjegazzjoni mill-Bord kif wasal ghall-konkluzzjoni li l-fond lokat m'ghadux jintuza bhala dar residenzjali meta dan gie konfermat mill-periti teknici, dikjarat fir-raba' paragrafu tar-risposta ta' l-intimat u r-rikorrent qatt ma ressaq provi kuntrarji. Qatt ma kien hemm kuntrast bejn il-partijiet li l-fond lokat kien qed jintuza wkoll bhala d-dar residenzjali ta' l-appellant u dan kif konfermat mill-karti ta' l-identita' ta' l-esponent u martu (Dok XXI u Dok XX2).

(viii) Gie ghalhekk ampjament ippruvat li l-fond lokat ghadu jintuza mill-appellant bl-istess destinazzjoni li bih kien jikri l-intimat, bhala fond residenzjali u biex jitrabbew l-annimali. Ghalhekk assolutament ma rrizultat l-ebda bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

(ix) Il-prova li l-fond qed jinkera bhala "farmhouse" u mhux biss bhala dar residenzjali jaghtiha l-istess rikorrent meta sa mill-anqas mill-1981 kien ilu johrog ricevuti b'dan il-kliem:-

> "Valentino Micallef paid twelve pounds due as rent for one year for farmhouse no. 115 in High Street, St. Paul's Bay, due in advance ....." "Dok XX3 sa Dok 8 (ara wkoll ricevuta simili pprezentata mill-istess rikorrenti).

(x) Kwalunkwe dubju f'dan ir-rigward jigi eliminat mill-istess rikorrent fil-kontro-ezami tieghu fis-seduta tat-13 ta' April, 1999:-

> "Avukat: L-ewwel darba li gie Valentino Micallef, nghid sew illi kien semmielek ix-xewqa tieghu illi peress illi hu kien issa sar anzjan, xtaq illi u anke avjament kif taf inti jrabbi t-tjur hemmhekk xtaq jghaddi d-dar bir-razzett lil ibnu peress illi l-eta' tieghu naturalment ma kienetx tippermettilu aktar jaghmel dak ix-xoghol?
>
> Xhud: Wera l-intenzjoni tieghu li jahdem it-tifel fl-istess linja".
>
> Avukat: Meta gie l-ewwel darba jkellmek Valentino Micallef flimkien ma' ibnu u wriek l-intenzjoni tieghu kif diga' spjegajt biex ma nirrepetix ruhi, nghid sew illi inti ghidtlu jiena m'ghandix oggezzjoni kemm-il darba tibqa' responsabbli inti?

Xhud: Jista' jkun, imma l-intenzjoni kienet li jintuza r-razzett ghal li kien il-post uzat.

Avukat: Biex jibqa' jrabbi t-tjur.

Xhud: Biex irabbi t-tjur, kil-kelma razzett biex trabbi t-tjur imma mhux biex issir fabbrika tat-tjur".

(xi) In ri-ezami r-rikorrent jerga' jikkonferma li l-fond kien inkera biex jintuza bhala razzett "farmhouse", u mhux biex jintuza unikament bhala dar residenzjali:-

"Avukat" Inti x'fhimt meta qallek illi t-tifel se jibqa' jahdem mieghu?

Xhud: Li r-razzett se jibqa' intuza bhala razzett".

L-istess xhieda giet konfermata mill-appellant moghtija fl-istess seduta:-

"Avukat: Spjega daqxejn lill-Bord x'kien intqal meta mortu ghand il-baruni ghaliex il-papa naturalment kien se jerfa' mix-xoghol?

Xhud: Jiena mort mal-papa tieghi ghand il-baruni u l-pa qallu li jiena ha noqghod minflok missieri, bid-dar u bin-negozju tieghu".

(xii) Ix-xhieda ta' l-appellant korroborata mhux biss minn dik ta' missieru l-intimat izda wkoll minn dik ta' l-istess rikorrenti turi minghajr ebda dubju li s-sidien, u b'mod partikolari r-rikorrent Gino Trapani Galea li kien ilu jircievi l-kera sa mill-1962 (ara xhieda tieghu tat-13 ta' April, 1999), kienu jafu li l-fond kien qed jinkera kemm biex jintuza bhala dar

ta' abitazzjoni kif ukoll ghat-trobbija ta' l-annimali. L-ilment tar-rikorrent li kien hemm bdil fid-destinazzjoni ghaliex jallega li kien hemm zieda fin-numru ta' tigieg li jitrabbew ma fiha l-ebda fondament la fattwali u wisq anqas legali. Jekk il-fond inkera bhala "farmhouse" u mhux unikament bhala dar residenzjali ma jistax issa r-rikorrent jilmenta proprju ghaliex il-fond qed jintuza bhala "farm house". Il-kelma "farmhouse" ghandha proprju dik it-tifsira, "farm" biex jitrabbew l-annimali, u "house" biex jabitaw in-nies.

Fix-xhieda tieghu ir-rikorrent jammetti li l-fond de quo kien qed jinkera biex jitrabbew it-tjur. "Il-kelma razzett biex trabbi t-tjur imma mhux biex issir fabbrika tat-tjur". Din il-frazi "fabbrika tat-tjur" jidher li waslet lill-Bord jikkonsidra li kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond ghaliex it-tjur kienu qed jitrabbew biex l-esponent, u qablu missieru l-intimat, irabbu t-tjur sabiex ibieghuhom bhala parti min-negozju taghhom. It-trobbija ta' l-annimali ghal skop ta' negozju gie stabbilit li ilu jsir bil-konoxxenza tas-sidien sa mill-bidu nett tal-kirja.

L-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini tipprovdi li s-sid jista' jirriprendi l-fond lokat jekk jirrizulta inter alia li l-inkwilin ikun "uza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond kien lilu moghti b'kiri". Gie ampjament ippruvat li l-fond de quo qed jinkera bhala "farmhouse" sabiex jintuza

kemm ghall-abitazzjoni kif ukoll ghat-trobbija ta' l-annimali u ghalhekk certament ma rrizulta ebda bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

Ghaldaqstant l-appellant talab li din il-Qorti ta' l-Appell tirrevoka u thassar is-sentenza appellata fl-ismijiet premessi moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-15 ta' Gunju, 2000, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti.

<u>Ir-risposta ta' l-appell ta' Gino Trapani Galea Feriol et</u>

6. L-appellati wiegbu hekk:-

Is-sentenza moghtija fil-15 ta' Gunju, 2000, mill-Bord li Jirregola l-Kera hija gusta, u jixraq li tigi konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

Qabel xejn jigi osservat illi kien biss Victor Micallef, imsejjah fil-kawza, li appella mis-sentenza, li ghalhekk issa saret finali kontra l-intimat Valentino Micallef li wahdu kien il-kerrej maghruf mill-esponenti.

Fid-dawl ta' dan il-fatt, hija ferm rilevanti l-konkluzzjoni tal-Bord fil-paragrafu tmintax (18) tas-sentenza:-

> 18. Illi ghalhekk jirrizulta li bejn ir-rikorrenti u l-intimat (Valentino Micallef) inzammet ir-raba ta' sid u kerrej...............

Jigi osservat ukoll li minn din il-parti tas-sentenza ma sarx appell, lanqas mill-imsejjah fil-kawza. Din il-parti tas-sentenza, ghalhekk, saret finali ukoll quddiem l-imsejjah fil-kawza.

Ladarba kien Valentino Micallef biss li mis-sidien kien maghruf bhala kerrej, kif ikkonfermat is-sentenza tal-Bord f'parti li minnha ma sarx appell, kien biss Valentino Micallef li kellu titolu li jzomm il-fond (sakemm intemm dan it-titolu), u kull haddiehor, inkluz l-appellant imsejjah fil-kawza, li kien joqghod fil-fond, kien jiddependi fuq it-titolu li kellu Valentino Micallef. Issa li t-titolu ta' Valentino Micallef intemm, u – bis-sahha ta' sentenza tal-Bord li, quddiem Valentino Micallef, saret finali – ma jistax aktar jiggedded, hadd izjed, inkluz l-appellant imsejjah fil-kawza, ma jista' jinqeda b'titolu gej minn Valentino Micallef.

Minn dan isegwi li l-appellant ma fadallu ebda interess guridiku f'dawn il-proceduri ghax f'ebda kaz ma jista' jivvanta titolu fuq il-fond, u l-esponenti ghalhekk ghandhom jinhelsu mill-harsien tal-gudizzju.

L-esponenti josservaw ukoll illi flimkien mar-rikors ta' l-appell l-appellant ipprezenta dokumenti biex jaghmel provi godda li ma kienux quddiem il-Bord, ghalkemm kellu kull okkazzjoni jipproduci dawn id-dokumenti

quddiem il-Bord li kieku ried, biex hekk ikun hemm il-beneficcju tad-*doppio esame*. L-esponenti ghalhekk jissottomettu li dawn id-dokumenti ghandhom jigu sfilzati sabiex dan l-appell jinqata' fuq l-istess provi li kienu disponibbli ghall-Bord.

Bla pregudizzju ghal dawn is-sottomissjonijiet, l-esponenti jkomplu jissottomettu illi, fil-meritu, is-sentenza li minnha sar l-appell hija gusta, motivata tajjeb u jixirqilha li tigi konfermata.

Fost il-hafna kawzalijiet imressqa mill-esponenti, il-Bord iddecieda biss dik ta' bdil ta' destinazzjoni tal-fond, u ma kellux ghalfejn jiddeciedi l-ohrajn ukoll billi kull wahda mill-kawzalijiet, wahedha, hija bizzejjed biex jintlaqghu t-talbiet ta' l-esponenti.

Kontra d-decizjoni tal-Bord dwar din il-kawzali ta' bdil ta' destinazzjoni l-appellant imsejjah fil-kawza ressaq dan l-aggravju fit-tmien (8) paragrafu tar-rikors ta' l-appell tieghu:-

> "............din lanqas biss kienet il-pretensjoni originali tar-rikorrenti meta intavola (recte, intavolaw) il-proceduri odjerni".

Difficli tifhem din is-sottomissjoni meta tara r-rikors promotur u tara illi l-ewwel kawzali ghall-izgumbrament hija li "l-intimat bidel id-destinazzjoni tal-fond!". F'hiex kien jikkonsisti dan il-bdil ta' destinazzjoni irrizulta,

imbaghad, mill-provi, i.e. illi l-fond mikri ghall-abitazzjoni beda jintuza principalment bhala fond industrijali, fejn l-attivita' principali saret, fi kliem is-sentenza tal-Bord "it-trobbija ta' numru kbir ta' tigieg, trobbija fuq skala industrijali. ....Id-destinazzjoni principali tal-fond illum hija wahda kummercjali u mhux residenzjali".

Bir-rispett kollu, l-appellant xejn ma hu korrett u lejali meta jghid, fit-tmien paragrafu tar-rikors ta' l-appell, illi "t-tigieg kienu ilhom hemm jitrabbew snin kbar u r-rikorrenti qatt ma sabu oggezzjoni ghal dan": It-twegiba ghal din l-osservazzjoni ta' l-appellant insibuha fid-depozizzjoni tar-rikorrent Gino Trapani Galea Feriol fis-seduta tat-13 ta' April, 1999, meta qal li s-sidien kienu jhallu li r-razzett jintuza "biex trabbi t-tjur imma mhux biex issir fabbrika tat-tjur".

L-appellant qieghed ifittex li jisposta l-argument u l-bazi tas-sentenza: il-kwistjoni ma hiex jekk il-kerrej setghax, waqt li jkompli juza l-fond principalment bhala fond residenzjali, irabbi wkoll xi ftit tjur; il-kwistjoni hi jekk setghax ibiddel id-destinazzjoni tal-fond minn wahda residenzjali ghal wahda principalment kummercjali u industrijali. Hija ghalhekk irrilevanti l-osservazzjoni ta' l-appellant fl-ghaxar (10) paragrafu tar-rikors illi "l-fatt li l-fond minn dejjem kien destinat kemm bhala dar residenzjali, kif ukoll biex jitrabbew l-annimali huwa konfermat mir-rapport peritali".

L-appellant jilmenta, fid-disa' (9) paragrafu tar-rikors, illi "l-Bordi njora x-xhieda kollha rilevanti moghtija minn Valentino Micallef". Li qed jinsa' l-appellant hu li fil-bidunett tal-kawza, meta wiegeb ghar-rikors ta' l-esponenti, Valentino Micallef kien qal illi l-fond mikri lilu "nkera ghall-abitazzjoni ta' l-intimat". Kien biss wara li mix-xhieda bdew johorgu l-fatti li l-appellant beda jfittex li jisposta l-enfasi mill-iskop residenzjali tal-kirja, ghalkemm kien il-kerrej stess, Valentino Micallef, li ammetta li dan kien l-iskop tal-kirja. Wara, meta ra li din l-istqarrija ma kienetx sejra tghin l-interessi tieghu, Valentino Micallef ukoll beda jisposta l-enfasi sa ma wasal biex qal li "l-kirja saritli biex naghmel li rrid bil-post!". Sewwa qal il-Bord, fit-tlieta u ghoxrin (23) paragrafu tas-sentenza, illi din l-ahhar stqarrija ma tistax tittiehed bis-serjeta'. Bir-rispett kollu, huwa l-appellant stess li qieghed jinjora x-xhieda rilevanti moghtija minn Valentino Micallef u joqghod biss fuq dik li taqbel lilu!.

L-appellant qieghed jinora wkoll ix-xhieda ta' Paola Micallef, mart Valentino u omm l-appellant, meta, fis-seduta tas-26 ta' Gunju, 1997, qalet illi l-fond inkrielhom "biex ikollna akkomodazzjoni ahjar".

L-esponenti ghalhekk jissottomettu ili ma jistax ikun serjament kontestat il-fatt li l-fond inkera ghall-abitazzjoni. Ghalkemm dan ma jeskludix li l-kerrej seta' wkoll irabbi xi tjur, certament jeskludi li l-kerrej seta'

legalment jibdel id-destinazjzoni tal-fond biex it-trobbija tat-tjur issir fuq skala industrijali, kif irrizulta fattwalment lill-Bord. Meta l-fond beda jintuza b'dan il-mod, id-destinazzjoni principali tieghu nbidlet minn wahda residenzjali ghal wahda kummercjali u industrijali, u dan jaghti lil sid il-kera d-dritt li jitlob li ma jgeddidx il-kera, kif sewwa tikkonkludi s-sentenza li minnha sar l-appell.

L-esponenti jixtiequ wkoll, bir-rispett kollu u bla pregudizzju, ifakkru lil din il-Qorti illi l-kawzali ta' zgumbrament li dwarha nghatat is-sentenza, ghalkemm wahedha bizzejjed biex twassal ghall-izgumbrament, hija biss wahda minn hafna kawzalijiet, li kull wahda minnhom, wahedha, kienet twassal ghall-istess konkluzzjoni.

L-esponenti finalment jissottomettu bir-rispett illi l-konkluzzjoni fattwali tal-Bord, fis-sitta u ghoxrin (26) paragrafu tas-sentenza, illi "id-destinazzjoni principali tal-fond illum hija wahda kummercjali u mhux residenzjali", hija korretta u (bla hsara ghall-kawzalijiet l-ohra li lkoll irrizultaw mill-provi u wkoll iwasslu ghal zgumbrament) twassal inevitabbilment ghall-konkluzzjoni li t-talbiet ta' l-esponent ghal zgumbrament ghandhom jintlaqghu.

Ghalhekk ikomplu jissottomettu illi l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza tal-15 ta' Gunju, 2000, tigi konfermata, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Is-sentenza ta' din il-Qorti

7. Din il-Qorti tibda billi tosserva li l-appell f'din il-kawza qieghed isir biss mill-kjamat fil-kawza Victor Micallef u dan ukoll billi mill-atti tal-kawza ma jirrizultx li gie intavolat appell mill-intimat Valentino Micallef. Il-konsegwenza legali ta' dan il-fatt hija li in kwantu l-kawza tikkoncerna lill-intimat Valentino Micallef – li ulterjorment quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kien anke eccepixxa li hu mhux il-legittimu kontradittur, liema eccezzjoni pero' giet respinta – is-sentenza appellata fil-konfront tieghu issa ghaddiet in gudikat peress illi t-terminu ta' appell skadielu. Dan qed jissemma ghaliex jirrizulta li fis-sentenza appellata gie ritenut li, nonostante dak li gie eccepit mill-intimat:

> "bejn ir-rikorrent (i.e. l-appellati) u l-intimat (Valentino Micallef) inzammet ir-rabta ta' sid u kerrej....."

Mela dan ifisser li effettivament l-inkwilin proprio ma appellax. Billi appella pero' il-kjamat fil-kawza, li jigi iben l-inkwilin, u jidher li dan kellu u ghad ghandu interess guridiku fl-ezitu ta' din il-kawza, fil-fehma tal-Qorti, l-appell tieghu irid jigi mistharreg u deciz. Fi kliem iehor, minkejja

li l-intimat inkwilin m'appellax, jidher li l-kjamat fil-kawza fil-fatt ghandu locus standi.

7. Dejjem dwar il-posizzjoni guridika tal-kjamat fil-kawza, l-appellati, fir-risposta taghhom ghar-rikors ta' appell, qanqlu wkoll li gej:-

"Jigi osservat ukoll li minn din il-parti tas-sentenza ma sarx appell, lanqas mill-imsejjah fil-kawza. Din il-parti tas-sentenza, ghalhekk, saret finali wkoll quddiem l-imsejjah fil-kawza. Minn ezami ta' l-aggravji ta' l-appell tal-kjamat fil-kawza fil-fatt ma jirrizultax li dan qanqal mill-gdid il-punt dwar min hu l-legittimu kontradittur proprju u ghalhekk tassew isegwi, kif qeghdin isostnu l-appellati fir-risposta taghhom, li dan il-punt issa m'huwiex aktar in kontestazzjoni". Din il-Qorti ghalhekk trid tiddeciedi jekk rebus sic stantibus ghandhiex tidhol biex tiddelibera oltre dwar l-aggravji l-ohrajn. Illi fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, darba li gie stabbilit li l-kjamat fil-kawza ghad ghandu locus standi u interess fl-ezitu finali ta' l-appell, mhux biss ghax hu appella mis-sentenza moghtija mill-Bord, imma anke ghax hu ghadu joqghod ma' l-intimat fil-fond de quo. Illi ghalhekk din il-Qorti ghandha l-kompitu li tezamina l-aggravji dwar jekk sehhx bdil fid-destinazjzoni tal-fond lokat lill-intimat. Dan kollu jsegwi wkoll mill-fatt li t-talba fl-appell ta' l-appellant hija wahda generika ghar-revoka totali tas-sentenza appellata.

8. Din il-Qorti tibda billi tosserva li fejn tidhol evalwazzjoni tal-fatti li jemergu mill-provi hija ma tiddisturbax leggerment dak li jkun gie kkostatat mit-Tribunal li quddiemu jkunu tressqu u nstemghu l-istess provi. Din ormai hija prassi ben stabbilita ta' din il-Qorti.

9. L-ewwel aggravju hu li skond l-appellant "il-Bord wasal ghall-konkluzzjoni li kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond lokat ghaliex fih jitrabbew it-tigieg". L-appellant m'hu xejn korrett meta jasserixxi dan ghaliex dak li invece gie ritenut mill-Bord hu li fond li kien iddestinat bhala wiehed residenzjali intuza minflok ghal skop divers u cioe' ghal skop ta'

> ",,,,,,,,trobbija ta' numru kbir ta' tigieg, trobbija fuq skala industrijali............"

10. L-appellant imbaghad jillanja mill-fatt li, skond hu, il-kwistjoni ossija l-kawzali dwar il-bdil fid-destinazzjoni tal-fond li "din lanqas biss kienet il-pretensjoni originali tar-rikorrenti meta intavola l-proceduri odjerni" u jkompli li "<u>fir-rikors promotur ir-rikorrenti jilmentaw minn bdil fid-destinazzjoni tal-fond izda ma jaghtu l-ebda spjegazzjoni</u>". Evidentement jidher li l-appellant qed jikkontradici lilu nnifsu. Minn ezami tar-rikors promotorju il-kawzali dwar il-bdil fid-destinazzoni tal-fond lokat tqeghdet proprju fil-bidu. Il-fatt li fil-perizja <u>ex parte</u> hemm deskrizzjoni ta' bini jew strutturi maghmulin mill-inkwilin waqt il-kirja ma

jwarrbux din il-kawzali u lanqas il-fatt li fl-affidavit tieghu ir-rikorrent nomine jibda b'accenn lejn aspetti ohra tal-vertenza. Il-punt jibqa' jekk jezistux jew le provi attendibbli u sufficjenti dwar din il-kawzali.

11. Illi fil-meritu l-appellant qieghed isostni li l-evalwazzjoni tal-provi min-naha tal-Bord la kienet korretta u lanqas wahda gusta.

Illi l-kwistjoni kollha ddur fuq x'kien sewwa sew l-iskop originali tal-kirja. Fix-xhidiet moghtija ssemmiet ripetutament il-kelma "farmhouse" ossija "razzett". Bir-rispett kollu lejn dak li gie sottomess min-naha ta' l-appellant, kien l-intimat stess u x-xhieda tieghu li beda ripetutament icaqlaq il-bazi tal-lokazzjoni. Fil-kumpless tal-provi jirrizulta li l-fond de quo beda jinkera ghal skop ta' abitazzjoni u, in segwitu, meta l-intimat akkwista aktar kmamar minghand is-sid, huwa ghamel fih diversi gageg u beda jrabbi t-tigieg fihom – pero' l-fond lokat baqa' sadanittant precipwament wiehed residenzjali u mhux kummercjali. Meta mbaghad l-intimat kiber fl-eta' huwa ghadda l-fond lil ibnu Victor, l-appellant kjamat fil-kawza, biex dan imexxi kollox hu. Fir-risposta tieghu l-intimat Valentino Micallef jghid li kollox sar bil-kunsens tas-sid, imma is-sid dan jichdu. Is-sid jghid li ghalkemm kien minnu li l-intimat kien gharrfu bil-hsieb tieghu, jigifieri li jghaddi kollox lil ibnu Victor, huwa xorta wahda baqa' jirrikonoxxi biss lill-intimat bhala l-inkwilin u kien f'dan is-sens li kellem lill-inkwilin.

12. Illi apparti c-cessjoni surreferita, jibqa' l-fatt li minn fond li kien iddestinat biex jintuza bhala wiehed residenzjali, l-intimat ikkonverta parti minnu f'garaxx ta' mekkanik, u parti ohra akbar f'attivita' mdaqqsa kummercjali ghat-trobbija u bejgh ta' tjur u prodotti relatati. Il-Bord, ikkostata li l-iskala ta' din l-attivita' kienet sahansitra wahda "industrijali" post adibit b'permssi "to hawk fruits, vegetables and eggs by means of a truck, unsolds to be stored at same address, to keep a poultry farm and to sell poultry and eggs". Din l-attivita' evidentement tmur ferm 'il hinn minn semplici trobbija ta' ftit tjur. Hija fuq skala li tammonta tassew ghal bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Jidher wisq ovvju f'dan il-kaz li malli lahaq certa eta' l-inkwilin tilef kull interess fil-fond de quo u ghadda kollox lil ibnu li min-naha tieghu, kien l-aktar interessat filli juza l-fond bhala fond prettament kummercjali. Din il-bidla kienet wahda fondamentali u determinanti talment li kienet tammonta fi bdil tad-destinazzjoni tal-fond bla awtorizzazzjoni mis-sid.

13. Fir-rikors ta' l-appell, l-appellanti jaghmel riferenza estensiva lejn brani mid-deposizzjonijiet moghtija min-naha tieghu u ta' l-intimat. Dan biex jipprova li "l-fond kien qed jintuza ukoll bhala d-dar residenzjali ta' l-appellant". Il-punt pero' li ma johrogx u ma jissemmiex mill-appellant huwa dak li r-razzett illum jintuza preponderatament bhala fond mnejn issir attivita' ta' biedja fuq skala kbira u dan bi skopijiet kummercjali.

Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk l-iskop ewlieni tal-kirja, dak cioe' ta' residenza gie znaturat, u minflok sehh bdil fid-destinazzjoni msemmija li fic-cirkostanzi, twassal biex is-sid ikun jista' jitlob ir-ripreza tal-pussess tal-fond bl-izgumbrament ta' l-inkwilin u d-dipendenti kollha tieghu.

Ghal dawn ir-ragunijiet:

Tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata kwantu ghal dak li gie fiha deciz, tichad l-appell tal-kjamat fil-kawza Victor Micallef bl-ispejjez ta' l-ewwel istanza kif gia decizi u dawk ta' l-appell a kariku ta' l-appellant, u b'dan ukoll li ghall-fini ta' zgumbrament mill-fond numru 115, Triq il-Kbira, San Pawl-il Bahar, qeghda tipprefiggi terminu perentorju ta' xahrejn zmien mil-lum.

Dep/Reg

mm