Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 12/2007/1AE

Carmelo Agius (u b'digriet tas-26 ta' Jannar 2009 wara l-mewt tar-rikorrent, l-atti kienu legittimati f'isem Giuseppa sive Guza Agius)

vs

Frances Bugeja

L-Erbgha, 25 ta' Novembru 2015.

Permezz ta' rikors prezentat fit-8 ta' Ottubru 2007, ir-rikorrent talba l-awtorizazzjoni tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' sabiex ma jgeddidx il-kirja tar-raba' f'ta' Parak, sive tal-Maltemp, sive ta' Lawrenti, Siggiewi b'kejl superficjali ta' cirka zewgt itmiem u mikrija lill-intimata b'kera ta' Lm3 fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awissu. Il-kawzali hi li fir-raba' nbnew diversi strutturi u tghattew partijiet mir-raba' bil-konkos minghajr il-permessi mehtiega skond il-ligi, u minghajr il-kunsens tas-sid. Agir li jikkonsisti fi ksur ta' obbligi kuntrattwali mposti fuq l-intimata.

L-intimata wiegbet li t-talba kif proposta ma tinkwadrax taht dawk il-kazijiet fejn hu permess li jittiehed lura l-pusses.

B'sentenza tal-5 ta' Ottubru 2011, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' cahad it-talba. Il-Bord osserva:

i. Il-kawza hi bazata fuq l-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 1999 li jipprovdi ghar-ripreza tar-raba fejn *"matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba', naqas li jwettaq dak l-obbligu jew* ***abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja*** *jew deliberatament jew bi traskuragni kkaguna jew halla li tigi kagunata hsara, hlief hsara ta' importanza zghira, f'xi sigar tal-frott fir-raba'"*. Provvediment li ghandu jkun ezaminat mill-ottika tal-principju generali li nsibu fl-Artikolu 1544 tal-Kodici Civili, li jobbliga lill-inkwilin li juza l-haga lilu mikrija bhala missier tajjeb skond id-destinazzjoni pattwita.

ii. *"…. l-bini ta' din il-kamra ma znaturax id-destinazzjoni originali tal-kuntratt appatwit ghaliex l-art kienet u ghadha tinhadem ghal skopijiet agrikoli anzi kien pruvat illi zdiedu s-sigar tal-frott; l-kamra tista' facilment titnehha fil-konkluzjoni tal-lokazzjoni; l-edilizzju jokkupa parti verament zghira tar-raba' lokat u ma tressqet l-ebda prova u ma allegat bl-ebda mod li r-raba' mhux qed jinhadem"*.

Ir-rikorrenti appellat mis-sentenza. L-aggravji huma:-

1. L-intimata ma kinitx qeghda tiehu hsieb ir-raba' bhala *bonus paterfamilias*. L-intimata nehhiet hamrija u bniet kamra b'veranda fuq saff ta' konkos. Xoghol li sar minghajr permess. Ghalhekk fis-sit oggett tal-kawza hemm illegalita'.

2. L-agir tal-intimata ma kienx *de minimis*. Bl-agir taghha esponiet lil sid ir-raba' ghal multi u agir iehor min-naha tal-MEPA. L-agir taghha ser iwassal ghal multi u pieni li jistghu wkoll ikunu ta' natura penali. Inoltre, fejn tinbena struttura residenzjali din tista' twassal li tinbidel in-natura tal-qbiela, fis-sens li jaghti lok ghal drittijiet ohra lill-gabillott li qatt ma kienu miftiehma mas-sid.

L-appellata wiegbet li l-valutazzjoni tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' kienet legalment korretta u s-sentenza kienet gusta u timmerita konferma.

Illi l-fatti kif jirrizultaw huma s-segwenti:-

Carmelo Agius kien jikri raba' ta' madwar zewg tomniet u disa' kejliet lill-missier l-intimata. Wara l-mewt tal-genituri tal-intimata, din il-kirja ghaddiet f'idejn l-intimata u hutha. Fir-raba' l-intimata bniet kamra u *shed* biswit taghha. L-izvilupp sar minghajr permess ta' zvilupp[1]. Minn naha tieghu s-sid sostna li bhala konsegwenza tal-agir tal-intimata gew lezi l-kondizzjonijiet lokatizji u ghalhekk mal-iskadenza tal-kirja din m'ghandhiex tiggedded u minflok tittiehed lura mis-sid. Mill-atti ma jirrizultax li kien intalab il-kunsens tas-sid qabel inbniet il-kamra.

Il-qorti rat l-atti kollha li jinkludu traskrizzjoni tat-trattazzjoni li saret fis-seduta tat-12 ta' Novembru 2013 (fol. 19).

1. <u>L-ewwel aggravju.</u>

1.1 L-appellanti ssostni li l-intimata ma kinitx qeghda tiehu hsieb ir-raba' fil-livell ta' missier tajjeb tal-familja. *Bonus paterfamilias* jirrispetta l-ligi. F'dan il-kaz l-intimata qabdet u nehhiet hamrija u bniet kamra b'veranda fuq saff ta' konkos minghajr permess tal-awtorita pubblika. Ghalhekk fis-sit hemm bini illegali. In-nuqqas ta' tharis ta' regolamenti tal-ippjanar m'humiex semplici kontravenzjoni izda jistghu jaghtu lok ghal konsegwenzi serji f'multi kbar u azzjonijiet ohra mill-awtorita pubblika.

1.2 L-Artikolu 1544(a) tal-Kodici Civili jipprovdi li kerrej ghandu jinqeda bil-haga bhala missier tajjeb tal-familja. F'sentenza **Carmen Lia vs**

[1] Fatt konfermata mill-intimata stess meta xehedet fis-seduta tat-22 ta' Gunju 2009 (fol. 55).

Anthony Coreschi tal-10 ta' Jannar 2007, din il-qorti[2] osservat:-

*"In tema legali, hi disposizzjoni cara tal-ligi li l-kerrej, sia ta' fond urban jew dak rustiku jew agrikolu, hu fl-obbligu li jaghmel mill-haga lokata lilu dak l-uzu li ghalih hi ddestinata l-haga u **skond il-mudell konswet ta' mgieba tal-bonus paterfamilias**. Dan, ma ghandux jigi tradott fis-sens assolut illi lill-kerrej ma huwiex konsentit certu jus variandi ghall-ahjar godiment tal-haga purke, s' intendi dan jaghmlu fil-limiti senjalati mid-destinazzjoni maqbula bejn il-kontraenti".*

1.3 Fis-sentenza **Perit Paul Mercieca vs Rosa Debono et**, din il-qorti[3] qalet:

"Dak li jghodd hawn, bhala proposizzjoni ta' dritt, jikkoncerna l-punt jekk, f'kaz ta' assenza ta' patt espress jew awtorizazzjoni preventiva, jistghax il-gabbillott jew detentur tal-kirja jaghmel modifikazzjonijiet fil-haga lokata lilu minghajr il- kunsens tas-sid. Kunsens li mhux rikjest ad validitatem mil-ligi li jkun bilfors espress (Art 1564(1) tal-Kodici Civili). Tajjeb li jigi notat illi l-ligi specjali (Kap 199) ma ssemmiex, kif hekk taghmel il-ligi ordinarja, illi "il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera". Invece tillimita ruhha ghall-espressjoni "abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja" (Art 4(2)(f)). Fin-nuqqas ta' ftehim jew ta' xi patt espress, il-kondizzjoni tal-kera trid tkun indotta mid-disposizzjonijiet generali tal-kuntratt ta' kera. Inter alia, ghalhekk, l-Art 1564 (1) surreferit.

*Ghat-tifsira tal-principju enuncjat fil-ligi, it-taghlim dottrinali hu fis-sens illi **dan ma ghandux jigi ntiz fis-sens li l-kerrej ma jista' jaghmel ebda modifikazzjoni fil-fond. Dan in raguni ghad-deduzzjoni illi gjaladarba huwa ghandu dritt igawdi l-fond allura ghandu jkollu l-fakolta`li jadattah ghal konvenjenzi u ghal bzonnijiet tieghu, b'obbligu naturalment li jpoggih fl-istat li kien jekk ikun irid hekk is- sid**. (**Laurent,** Diritto Civile, Vol XXV No. 253)".*

Hi gurisprudenza pacifika li l-kerrej jista' jaghmel tibdil fl-immobbli li qieghed ghandu b'kirja, ghalkemm ma jkunx ottjena l-kunsens tas-sid basta li dan it-tibdil:

(a) ikun parzjali u mhux ta' importanza;

(b) ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-kokazzjoni;

(c) ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid;

---

[2] Imhallef P. Sciberras.

[3] Imhallef P. Sciberras (10 ta' April 2003).

(d) ikun utli jew necessarju ghall-godiment tal-fond;

(e) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista' jigi b'facilita' eliminat u l-fond ikun jista' jigi repristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel (ara per ezempju **Pantaleone Vella et vs John Farrugia** deciza mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-26 ta' Marzu 1996);

Ghalhekk ir-regola generali li ma jistghux isiru nnovazzjonijet fil-fond lokat minghajr il-kunsens tas-sid, m'ghandhiex tinftiehem bhala regola assoluta u hu mholli ghall-apprezzament tal-gudikant dwar l-importanza tat-tibdil li jkun sar.

1.4 Jirrizulta li l-kamra u *shed* inbnew minghajr permess ta' zvilupp. Fit-twegiba l-intimata qalet: *"Pero' din l-insistenza tar-rikorrenti dwar il-MEPA ghandu jinghad illi anke fir-raba' agrikolu tezisti l-policy illi kmamar ta' dimensjoni zghar jinghataw minhabba l-ghodda u l-mutur tal-hart illi certament wiehed mhux se joqghod jigi bih minn post ghall-iehor. Id-dimensjonijiet huma zghar. Il-kamra in kwistjoni hija zewg metri bi tlett metri cirka"* (fol. 12). M'hemmx dubju li sabiex tinbena l-kamra kien hemm bzonn ta' permess ta' zvilupp. Madankollu l-qorti ma tistax tikkonkludi li l-bini li sar fuq porzjon daqstant zghira tar-raba' oggett tal-kawza, jissarraf fi ksur tal-obbligu tal-inkwilin li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja. Jibqa' wkoll 'il fatt li d-destinazzjoni tal-kirja baqghet l-istess. Ir-raba' kienet u ghadha tintuza' ghal skop agrikolu.

1.5 L-argument li l-istruttura mibnija bla permess qeghda tesponi lil sid il-kera ghal multi kbar u azzjonijiet ohra mill-awtorita' pubblika, baqa' biss argument. L-appellanti m'ghamlitx riferenza ghall-provvedimenti tal-ligi. Il-bini sar mill-inkwilin minghajr il-kunsens ta' sid il-kera. Ghalhekk is-sid ma wettaqx reat. Dan apparti li sid il-kera dejjem ghandha rimedju alternattiv u mhux estrem daqs it-terminazzjoni tal-kirja. M'hemm xejn milli jzommha milli tiehu passi kontra l-intimata sabiex tnehhi l-kamra u *shed* gialadarba nbnew bla permess ta' zvilupp[4]. F'dan ir-rigward m'hemmx ghalfejn tistenna sakemm xi darba tigi tterminata l-kirja. Ladarba l-istruttura saret bla permess, l-inkwilin m'ghandux dritt jippretendi li jhallihom minkejja li bihom qieghed jaghmel uzu ahjar mir-raba' mikrija. Is-sid tista' wkoll taghmel rapport fl-ufficcju tal-MEPA fejn tgharrafhom dwar il-ksur u titlob li tittiehed azzjoni. Ghalhekk l-argument tal-appellanti li l-agir tal-intimata *"…. Jista' jkollu konsegwenzi serji u horox konsistenti f'multi kbar u azzjonijiet ohra mill-awtoritajiet kompetenti"* (fol. 3), hu ezagerat.

2. <u>It-tieni aggravju.</u>

[4] F'dan ir-rigward ara sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-kawza **Evelyn Montebello et vs Vincent Magri et**, 30 ta' Mejju 2008.

2.1 L-appellanti ssostni li l-agir tal-intimata ma kienx *de minimis* ghax espona lis-sid ghal multi u sanzjonijiet tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, liema sanzjonijiet jistghu ikunu wkoll ta' natura penali. L-appellanti tqis ukoll li fejn l-istruttura hija wahda residenzjali din ghandha l-kapacita' li tbiddel in-natura tal-qbiela b'konsegwenzi fuq ir-raba' kollu u b'hekk l-agir tal-intimata ma jistax jitqies bhala *de minimis*.

2.2 F'dan ir-rigward hu rilevanti li:-

i. Il-Qorti hija sodisfatta li mill-provi rrizulta li l-kamra in kwistjoni hi zghira hafna meta paragunata mad-daqs tar-raba' oggett tal-kirja [5]. Fatt li d-difensur tal-appellanti kkonferma waqt it-trattazzjoni quddiem din il-qorti[6].
ii. Kif jirrizulta mir-ritratti esebiti mill-partijiet (fol. 13 u fol. 31), il-kamra ma nbnietx f'parti centrali tar-raba' imma hija biswit hajt tas-sejjieh, b'dan illi l-bqija tal-porzjon tar-raba' baqa' mhux mittiefes. Inoltre, m'hijiex ta' ostakolu biex tinhadem il-kumplament tar-raba'.
iii. Il-Bord kien korrett meta kkonkluda li minn dak li rrizulta mill-provi, il-kamra ma ttellef xejn mill-uzu u l-iskop originali tal-kirja tal-art in kwistjoni. L-ghan agrikolu tar-raba' baqa' l-istess wara li nbniet il-kamra. Ir-raba' kien u baqa' mhawwel b'sigar tal-frott u dan l-uzu f'ebda hin ma nbidel tant li kien hemm zieda ta' xi sigar tal-frott[7].
iv. Il-kamra in kwistjoni u *shed* facilment jitnehhew meta tispicca l-kirja.
v. Il-presenza ta' kamra f'raba' hi ta' utilita' ghal min jahdimha.

2.3 B'zieda ma' dak diga' deciz dwar l-ewwel aggravju, il-qorti tosserva li l-appellanti ma tatx prova li l-istruttura hi residenza. Ghalkemm jirrizulta li hemm cilindru tal-gass u *generator*, b'daqshekk ma jfissirx li hu fond residenzjali. Kieku l-appellanti riedet taghti prova li din il-kamra hi tali, kellha kull opportunita' li titlob li jsir access fil-kamra sabiex isiru verifiki. Talba li ma saritx. F'kull kaz l-ilment tal-appellanti li din il-kamra tista' tbiddel in-natura tal-kirja, hi *far fetched* meta tqies id-daqs taghha meta paragunata mad-daqs tar-raba'. Dan apparti li f'kamra daqstant zghira zgur li mhux ser jezistu l-bzonnijiet bazici li wiehed isib illum il-gurnata f'residenza. Il-qorti tikkonkludi li l-bini li sar m'huwiex estensiv. Il-kamra

---

[5] Xhieda tal-intimata (fol 28).

[6] Fol 21 u 25 tal-atti tal-appell.

[7] Xhieda *viva voce* tal-intimata a fol.25 *et seq* tal-process u quddiem il-Bord, kif korroborata minn zewgha Mario Bugeja permezz t'affidavit a fol. 36 tal-istess process.

u *shed* li saru mill-inkwilin m'humiex tat-tip li ttrasformaw in-natura u d-destinazzjoni tar-raba'.

2.4 Dwar l-argument tal-appellanti waqt it-trattazzjoni li jekk tkun trid tapplika ghal xi zvilupp fuq l-art in kwistjoni l-permess jigi awtomatikament michud minhabba l-illegalita' kawzata mill-kamra[8], il-qorti tosserva:

i. M'hemmx prova li r-raba' tinsab f'zona ta' zvilupp;
ii. Kieku stess l-appellanti tithajjar tapplika ghal zvilupp, hu ovvju li l-ewwel ser tizgura li jitnehha l-izvilupp ezistenti peress m'huwiex kopert minn permess. Ghalhekk il-kamra mhi ser tkun ta ebda pregudizzju.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell tal-appellanti bl-ispejjez kontra taghha.

Anthony Ellul

[8] Fol. 24.