29 ta' Mejju, 1995

Imħallfin:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.

Mario Ellul *et*

versus

Mikelangelo Callus

Kawża għal Żgumbrament għal Żvilupp ta' Għalqa - Ħtieġa jew Le tal-Preżenza tal-Proprjetarji Kollha - Identita` u Deskrizzjoni ta' l-Art in Kwistjoni

Huwa oramai notorju u stabbilit sewwa fil-ġurisprudenza tagħna li biex issir kawża għal żgumbrament mhix neċessarja l-preżenza fil-kawża bħala rikorrenti tal-proprjetarji kollha, imma tista' ssir anke minn wieħed minnhom biss.

Il-bażi ta' l-azzjoni attriċi tirrikjedi li jkun stabbilit bla dubbju ta' xejn illi l-permess ta' żvilupp li fuqu hija mibnija l-pretensjoni tar-rikorrent għar-ripreża tal-pussess jirreferi bla dubbju ta' xejn għall-art li hemm imsemmija fir-rikors promotorju tal-ġudizzju u li tagħha qiegħed jintalab ir-ripreża tal-pussess.

Billi l-art deskritta fir-rikors promotorju hija waħda li suppost tinsab fil-limiti taż-Żurrieq mentri l-permessi kollha li ġew eżibiti jirreferu għal art fil-limiti ta' Ħal Far, il-Qorti tara li nħolqot inċertezza tali li ma tiġġustifika lill-ebda Qorti li takkorda t-talba li saret mir-rikorrent.

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', deċiża fit-23 ta' Lulju, 1993 li minnha sar dan l-appell li hija hekk:

"Il-Bord-

Ra r-rikors li bih ir-rikorrenti Mario Ellul ippremetta illi hu jqabbel lill-intimat l-għalqa tal-Baqqari, limiti taż-Żurrieq bil-qbiela ta' tnax-il lira (Lm12) fis-sena tagħlaq f'Santa Maria li ġejja u illi huwa għandu bżonn din l-għalqa għall-iżvilupp u għalhekk talab illi jiġi awtorizzat jieħu l-pussess tal-għalqa fuq imsemmija billi l-

intimat jiġi kkundannat jiżgombra minnha f'għeluq is-sena korrenti ta' qbiela u li jiġi likwidat il-kumpens dovut lill-intimat skond il-liġi;

Ra r-risposta ta' l-intimat fejn ġie sottomess illi l-permess talbini ma hemmx f'dawk l-inħawi, illi l-art mhux tajba biex isiru l-barrieri, illi huwa bidwi u li din l-għalqa tforni parti importanti mill-qliegħ ta' l-esponent u għalhekk huwa jopponi għat-talba;

Ra l-verbal tas-seduta tat-13 ta' Jannar, 1984 minn fejn jirriżulta illi l-intimat eċċepixxa ulterjorment illi r-rikorrenti peress illi mhux proprjetarju uniku u ma setax jitlob waħdu r-ripreża tal-pussess u iktar billi r-raba' qed jiġi mitlub biex jintuża għat-trobbija ta' l-annimali, mhux il-każ ta' talba minħabba l-iżvilupp, iżda ta' talba ta' bidwi li jridha għalih;

Ra d-digriet tiegħu tas-26 ta' Mejju, 1989 li bih ġiet awtorizzata żieda ma' l-isem tar-rikorrenti ta' l-ismijiet *Carmelo sive Luigi u Catherine sive Katie mart Louis Micallef aħwa Ellul*;

Ra l-atti l-oħra tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ra l-verbal tas-seduta tat-28 ta' April, 1993;

Ikkunsidrat:

Omissis;

Għal dawn il-motivi:

Jiddeċidi billi fl-ewwel lok jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha

ssollevati mill-intimati u fit-tieni lok billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jawtorizzahom jieħdu l-pussess tal-għalqa tal-Baqqari limiti taż-Żurrieq u jiffissa għall-finijiet ta' l-iżgumbrament it-terminu ta' xahrejn żmien b'dan illi r-rikorrenti għandhom iħallsu lill-intimat is-somma ta' elfejn ħames mija u disgħin lira maltija (Lm2590) u dana bħala kumpens dovut lilu skond il-liġi u liema somma tirriżulta mir-rapport tal-membri tekniċi ta' dan il-Bord, liema rapport qed jiġi hawn anness u għandu jitqies bħala forma ta' parti integrali tal-preżenti sentenza;

Spejjeż kontra l-intimat";

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-intimat Mikelangelo Callus li permezz tiegħu talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka d-deċiżjoni tal-Bord li minnha appella billi tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti appellati, u tilqa' s-sottomissjonijiet ta' l-intimat appellant bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-imsemmija rikorrenti appellati;

Rat ir-risposta ta' l-Appell;

Rat l-Atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

Din il-Qorti se tibda l-ewwel bi kwistjoni preliminari għaliex jidhrilha li ma tistax tiskartaha;

Permezz tar-risposta ta' l-Appell, ir-rikorrenti appellati eċċepew li s-sentenza tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma u

dana għaliex, l-ewwel, l-aggravju li l-Bord ma setax jammetti rikorrenti oħra ma jreġix, u fi kwalunkwe każ huwa pależi fis-sistema ġuridika maltija li ko-proprjetarju jista' jaġixxi mingħajr il-kunsens tal-ko-proprjetarji l-oħra. In oltre l-aggravju li l-permess maħruġ ma jirriferix għall-art magħrufa bħala Ta' Żebbuġa u tal-Miżieb jew tal-Bajtra, huma l-istess proprjeta`, sempliċement magħrufin b'ismijiet diversi;

Omissis;

Stabbilit dan, din il-Qorti ser tgħaddi issa biex teżamina l-meritu tal-każ. Fl-ewwel lok ser jingħad x'inhu jitlob l-appellant permezz ta' rikors ta' l-appell tiegħu. L-appellant qed jitlob li din il-Qorti jogħġobha fl-ewwel lok tirrevoka d-digriet mogħti mill-Bord fis-26 ta' Mejju, 1989 u sussegwentement tibgħat l-atti relattivi lura lill-Bord, jew fit-tieni lok li jogħġobha tirrevoka d-deċiżjoni mogħtija mill-Bord fit-23 ta' Lulju, 1993 billi tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti appellati u tilqa' s-sottomissjoni ta' l-intimat appellanti bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-imsemmija rikorrenti appellati;

Id-digriet tas-26 ta' Mejju, 1989 mogħti mill-Bord u li minnu qed isir appell kien fis-sens li ġej:

"Il-Bord ra t-talba tar-rikorrenti kif verbalizzata fil-kors tas-seduta tal-23 ta' Marzu, 1989 fis-sens illi fir-rikors ma' l-isem tar-rikorrenti jiżdiedu s-segwenti ismijiet *Carmelo Leonard, Louis sive Luigi, u Catherine sive Katie mart Louis Micallef aħwa Ellul*. Rat l-atti l-oħra kollha u d-dokumenti esebiti li huma ta' rilevanza għal din it-talba. Sema' ix-xhieda ta' Leonard u Carmelo Ellul u Louis Micallef. Ra l-verbal tas-6 ta' Frar, 1989. Jilqa' t-talba u jordna iż-żieda mitluba";

Omissis;

Ikkunsidrat:

L-oriġini ta' kollox kien effettivament l-intimat stess illi fis-seduta tat-13 ta' Jannar, 1984 eċċepixxa ulterjorment illi r-rikorrent - li kien rikorrent uniku fis-sens li kien hu biss li istitwixxa din il-kawża - peress li mhux proprjetarju uniku, ma setax jitlob ir-ripreża tal-fond;

Sussegwentement fis-seduta tat-23 ta' Marzu, 1984 ir-rikorrent, permezz tad-difensur tiegħu, talab li ssir il-korrezzjoni li eventwalment ġiet konċessa, u li effettivament kienet timporta li jidħlu fil-kawża l-ko-proprjetarji l-oħra;

Fuq dan għandu jingħad biss mingħajr il-ħtieġa ta' referenza għal xi ġurisprudenza partikolari peress li dan il-punt ormai huwa notorju u stabbilit sewwa fil-ġurisprudenza tagħna illi biex issir kawża għal żgumbrament m'hix neċessarju l-preżenza fil-kawża bħala rikorrenti tal-proprjetarji kollha, imma tista' ssir anke minn wieħed minnhom biss. La hu hekk, aktar u aktar huwa leċitu illi meta ssir it-talba biex jidħlu fil-kawża l-ko-proprjetarji l-oħra kollha, din tiġi akkolta. Il-fatt ili dawn kienu magħrufin minn qabel, bir-rispett kollu lejn is-sottomissjoni ta' l-appellant, m'għandu assolutament l-ebda rilevanza, u għalhekk il-Qorti ma tarax x'hemm x'tiċċensura fid-digriet tal-Bord tas-26 ta' Mejju, 1989. Dan l-aggravju għalhekk qiegħed jiġi respint bl-ispejjeż relattivi għall-apellant;

L-appellant fit-tieni lok jilmenta illi l-premessi esebiti mir-rikorrent appellat jirreferu għal art magħrufa bħala ta' Żebbuġa

f'limiti ta' Ħal Far, mentri t-talba tiegħu tirreferi għal art tal-Miżieb jew tal-Bajtra. Skond l-appellant "stranament dan il-punt fundamentali f'kawżi ta' dan it-tip sfuġġa lill-ewwel Bord";

Effettivament, għalkemm l-appellanti qed juża il-kelma "stranament" qed jinsa li anqas hu, tul it-tlettax-il sena li dam dan il-każ quddiem il-Bord ma qatt induna b'din id-differenza fid-deskrizzjoni ta' l-art u effettivament stenna sa' l-appell biex jissolleva dan il-punt għall-ewwel darba. Din il-Qorti tara li dan il-punt huwa ta' importanza massima u dan għar-raġunijiet li din il-Qorti trid tkun sodisfatta mill-identita` ta' l-art li tagħha qed tintalab ir-ripreża tal-pussess b'riferenza għall-permess ta' żvilupp relattiv;

Qabel tgħaddi biex tikkonsidra dan il-punt, din il-Qorti tirrileva li l-appellati jikkontestaw dan l-aggravju fuq il-bażi li skond huma l-għalqa magħrufa bħala ta' Żebbuġa, tal-Miżieb, jew tal-Bajtra huma l-istess proprjeta`, sempliċement magħrufin b'ismijiet differenti. Dana qaluh fir-risposta ta' l-appell ippreżentata minnhom fis-6 ta' Ottubru, 1993 u reġgħu rrepetuh fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom tat-12 ta' Jannar, 1995;

Jiġi osservat qabel xejn li għalkemm kien ġie rrilevat dan il-punt u tqajjem l-ewwel darba fl-istadju ta' l-Appell u qat ma mqar sar aċċenn għalih fil-kors ta' 12-il sena li din il-kawża damet quddiem il-Bord, anke fl-istadju ta' l-Appell, ħadd ma ndenja ruħu jġib provi dwar din il-kwistjoni ta' l-identita`, speċjalment dan qed jingħad fir-rigward ta' l-appellati, li kien l-aktar fl-interess tagħhom li jippruvaw lil din il-Qorti li l-permessi relattivi ta' żvilupp jirreferu proprju għall-art imqabbla lill-intimat appellant;

Brevement is-sitwazzjoni li temerġi hija din:

a) Ir-rikors promotorju tal-ġudizzju jirreferi għall-għalqa "Għalqa tal-Baqqari, limiti taż-Żurrieq";

b) Il-permess relattiv li nħareġ l-ewwel darba u li jġib id-data tas-7 ta' Novembru, 1983 u li jinsab a fol. 2 ta' proċess (Dok. A1) jirreferi għall-art li tinsab tal-Miżieb, limiti ta' Ħal Far;

ċ) Ma' dan il-permess hemm *site plan* li wkoll tindika *erection of poultry farm at il-Miżieb, limits of Ħal Far*;

d) Sussegwentement mill-proċess jirriżultaw diversi permessi oħra li huma renovi tal-permess eżistenti li kollha, ħlief l-aħħar wieħed, jirreferu għall-art il-Miżieb, limiti ta' Ħal Far;

e) L-aħħar permess li jinsab a fol. 107 tal-proċess flok jirreferi għall-art il-Miżieb limiti ta' Ħal Far, jirreferi għal 11, ta' Żebbuġa, Ħal Far. Dan il-permess kien jiskadi fit-23 ta' April, 1994;

f) Il-kuntratt ta' akkwist li jinsab a fol.27 tal-proċess jirreferi għal din l-għalqa bħala "għalqa fiż-Żurrieq, fil-kontrada tal-Baqqari ....". Mal-kuntratt oriġinali suppost li kien hemm ukoll pjanta annessa bħala dokumentali, li pero` ma tinsabx fil-proċess;

ġ) Il-periti tekniċi tal-Bord żammew aċċess fuq il-fond *de quo* u ddeskrivew l-art fir-rapport tagħhom bħal tal-Baqqari limiti taż-Żurrieq;

Ikkunsidrat:

Din il-Qorti m'għandhiex għalfejn tgħid ħafna biex tispjega illi ż-Żurrieq u Ħal Far mhux biss mhumiex l-istess, iżda anqas ma

jikkonfinaw b'mod naturali anke b'mod li territorju partikolari jista' faċilment jiġi skambjat bħala li qiegħed f'raħal u mhux f'ieħor. Infatti Ħal Far se mai jagħmel aktar parti ma' Birżebbuġa billi huwa prattikament attigwu għaliha milli maż-Żurrieq li ma jikkonfinax direttament miegħu b'mod naturali;

Il-każ ta' l-azzjoni attriċi kienet tirrikjedi li jiġi stabbilit bla dubbju ta' xejn illi l-permess relattiv li fuqu hija mibnija l-pretensjoni tiegħu għar-ripreża tal-pussess jirreferi bla dubbju ta' xejn għall-art li hemm imsemmija fir-rikors promotorju tal-ġudizzju u li tagħha qiegħed jitlob ir-ripreża tal-pussess;

Frankament din il-Qorti, in mankanza ta' provi f'dan ir-rigward, u fis-sitwazzjoni kif temerġi u ċjoe' li l-art deskritta fir-rikors promotorju hija waħda li suppost tinsab fiż-Żurrieq, jew fil-limiti taż-Żurrieq, mentri l-permessi kollha li ġew esebiti jirreferu għal art limiti ta' Ħal Far, tara li nħolqot inċertezza tali li ma tiġġustifika lill-ebda Qorti li takkorda t-talba li saret mir-rikorrent;

Hija sfortuna li dan il-punt dam aktar minn 12-il sena biex ġie ssollevat u l-Bord tħalla jagħti s-sentenza mingħajr ħadd qatt ma ssollevah - punt li kien faċilment sollevabbli b'sempliċi attenzjoni minima. Pero' dan ma jfissirx li una volta li issa ġie sollevat, din il-Qorti tista' tinjorah għax ma ġiex issollevat qabel;

S'intendi fis-sentenza appellata ma hemm xejn fuq dan il-punt, għax kif ingħad, l-istess ma ġiex issollevat u għalhekk il-Bord ma daħalx fil-kwistjoni;

Din il-Qorti għalhekk m'għandhiex alternattiva ħlief li tiddeċidi adesivament għat-talba ta' l-appellanti kif kontenuta fir-

rikors ta' l-appell. Permess pero' li din l-eċċezzjoni ma kien hemm xejn x'iżomm li titqajjem fil-Prim'Istanza u l-appellanti ma qajjimhiex, din il-Qorti *jidhrilha li għandu jiġi* akkollat bl-ispejjeż ġudizzjarji ta' din l-istanza;

Għal dawn il-motivi tiddisponi mill-appell kif ġej, u ċjoe` billi tilqa' l-istess, u konsegwentement tirrevoka d-deċiżjoni appellata, u tilqa' minflok l-eċċezzjoni ta' l-appellant illi tonqos l-identifikazzjoni ta' l-art b'riferenza għall-permess relattiv għall-iżvilupp u konsegwentement tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti appellati kif kontenuti fir-rikors promotorju tal-ġudizzju tagħhom. L-ispejjeż tal-prim'istanza għandhom ikunu a kariku tar-rikorrenti appellati mentri dawk ta' dan l-appell, salv dawk diġa` deċiżi f'partijiet oħra tas-sentenza, ikunu a kariku ta' l-appellant Mikelangelo Callus.