BORD LI JIRREGOLA L-KERA (MALTA)

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur
CHAIRPERSON

Rikors nru. 101/2006

Joseph Borg (ID 564919M)

vs

Alfred Micallef (ID854944M) u martu Mary Rose Micallef (ID 351345M)

Illum 23 ta' Mejju 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

> Illi l-esponent jikri lill-intimati l-fond 'St. Mary' konsistenti f'*maisonette* fi Triq is-Sigra, San Giljan limiti ta' San Gwann, versu kera ta' disgha u tletin lira Maltin u tnejn u sittin centezmu (€39.62) jithallsu kull tliet xhur;

Illi l-intimati bnew illegalment diversi strutturi fuq il-bejt ta' l-imsemmi fond minghajr l-awtorizazzjoni tar-rikorrenti u minghajr il-permessi rikjesti skond il-ligi, b'mod illi nharget 'Stop and Enforcement Notice' kontra r-rikorrent ghat-twaqqiegh ta' tali strutturi, oltre li qieghed juza tali struttura ghat-trobbija tat-tjur bi ksur ta' l-ligijiet tas-sanita', u b'inkonvenjent ghall-girien li ukoll jissarraf fi ksur ta' ligi;

Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob umilment sabiex jinghata l-awtoriazzjoni ta' dana l-Onorabbli Bord sabiex ma jirrilokax lill-intimati, u sabiex ghal dan l-iskop jigi prefiss terminu perentorju ghall-izgumbrament ta' l-intimati mill-imsemmi fond 'St. Mary' Triq is-Sigra, San Giljan limiti ta' San Gwann.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrent intavola procedura ohra b'talba ghall-izgumbrament tal-intimati liema proceduri huma pendenti u ghalhekk, din il-Bord ghandu jissoprasjedi fis-smiegh ta' dini l-kawza u dan sakemm tigi deciza l-kawza l-ohra.

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda u dan ghar-ragunijiet segwenti;

Illi l-esponenti ghandu jgib il-provi li jindika liema ligijiet sanitarji qeghdin jinkisru mill-intimati;

Illi r-rikorrent m'ghandu l-ebda interess guridiku u lanqas ir-responsabilita' li jipprocedi ghan-nom ta' terzi in rigward l-allegat inkonvenjent ikkawzat lill-terzi, liema allegazzjonijiet hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt.

Illi l-istrutturi li qed jilmenta dwarhom ir-rikorrent ilhom mibnija aktar minn erbghin (40) sena u hemm loka ta' akwixxenza da parti tas-sid.

Illi l-allegazzjoni ta' xi trasgressjoni tal-ligijiet ta' l-ipjanar hi insostenibbli peress li l-esponenti rregolarizzaw il-posizjoni taghhom dwar l-iStop and Enforement Notice mahrug mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ippjanar u Ambejnt (MEPA) u ma hemm ebda lok ta' ksur ta' xi ligijiet ta' zvillupp.

Illi mill-kawzali citati fir-rikors, ma hemm ebda bazi fil-ligi sabiex tintlaqa' t-talba attrici u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Ra illi fit-08 t'April 2013, ir-rikorrenti ressaq in-nota ta' sottomissjonijiet tieghu;

Ra illi fit-12 ta' Gunju 2013 l-intimati ressqu n-nota ta' sottomissjonijiet taghhom;

Ra illi fis-seduta tat-12 ta' Novembru 2015 ir-rikorrent ma deherx. Dr. Rosemary Farrugia ghall-intimati ddikjarat illi se tistrieh fuq in-nota ta' sottomissjonijiet prezentata fl-atti u talbet li l-kawza tithalla ghas-sentenza.

Ra d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza u qies il-provi kollha prodotti;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrent qed jitlob illi l-intimati jigu zgumbrati mill-fond 'St. Mary' konsistenti f'*maisonette* fi Triq is-Sigra, San Giljan limiti ta' San Gwann, minhabba illi r-rikorrenti jallega li "l-intimati bnew diversi strutturi fuq il-bejt ta' l-imsemmi fond minghajr l-awtorizzazzjoni tar-rikorrent u minghajr il-permessi rikjesti skond il-ligi, b'mod li nharget 'Stop and Enforcement Notice' kontra r-rikorrent ghat-twaqqiegh ta' tali strutturi, oltre li qieghed juza tali struttura ghat-trobbija tat-tjur bi ksur ta' l-ligijiet tas-sanita u b'inkonvenjent ghall-girien li ukoll jissarraf fi ksur ta' ligi".

Illi l-intimati jichdu l-allegazzjonijiet tar-rikorrent ghal diversi ragunijiet elenkati fir-risposta taghhom.

Illi fl-ewwel lok l-intimati eccepew illi hemm diga proceduri pendenti bejn il-partijiet ghall-izgumbrament tal-intimati u talbu li dan il-Bord jissoprassjedi fis-smiegh tal-kawza odjerna sakemm tigi deciza l-kawza l-

ohra. Illi pero' dwar dan ma ngabet l-ebda prova u fil-fatt il-Bord kompla jisma' l-kawza.

Il-Bord ghalhekk se jghaddi biex jikkunsidra l-provi rigwardanti l-eccezzjonijiet l-ohra mressqa mill-intimati.

Illi l-provi mressqa mir-rikorrent juru bla ebda dubju li fuq il-bejt tal-fond mertu tal-kawza hemm diversi strutturi li jintuzaw ghat-trobbija tal-hamiem. Dan il-fatt ma hux lanqas kontestat mill-intimati. Sahansitra fir-ritratti markati DB8 u DB9 jidhru wkoll kwantita' ta' hamiem fuq diversi partijiet mill-istess strutturi kif ukoll impercin fuq ix-xibka.

Illi r-rikorrent esebixxa wkoll kopja tal-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq numru ECF00855/04 li nhareg mill-MEPA fil-konfront tieghu li juri li dawn l-istrutturi mhumiex koperti b'permess mill-Awtorita kompetenti.

Ix-xhud Hubert Cini, fil-kariga tieghu ta' Enforcement Officer 2, fil-MEPA, fix-xhieda tieghu *a folio* 23 jikkonferma li nhareg l-imsemmi Avviz. Jikkonferma wkoll illi fuq l-imsemmi fond m'hemmx permessi ghall-gallinari anzi l-applikazzjoni ghall-izvilupp li kien hemm u li fuqha hareg permess, esebit *a folio* 38 tal-process, kienet tghid "remove temporary aviary".

Ix-xhud Donald Borg, iben ir-rikorrent, fix-xhieda tieghu *a folio* 10 tal-process, jghid li l-intimati qatt ma nghataw permess biex jaghmlu xi gallinar fuq il-bejt. Dan gie konfermat ukoll mir-rikorrent fix-xhieda tieghu *a folio* 102 tal-process.

Illi r-rikorrent ressaq bizzejjed provi biex juri kemm dan l-agir tal-intimat holoq problemi mhux lir-rikorrent biss izda wkoll mal-girien. Is-Sinjuri Vassallo li jghixu fil-*maisonette* taht l-intimati kienu kostretti isaqqfu l-bitha b'xibka biex jilqghu l-hmieg tal-hamiem li jinzel mill-fond okkupat mill-intimati, kif konfermat mix-xhud John Vassallo fix-xhieda tieghu *a folio* 90 tal-process u mir-ritratt esebit *a folio* 97 tal-process. Tant li spiccaw ukoll ma jistghux jonxru hwejjeg fil-bitha, kif ukoll minghajr dawl u arja li din il-bitha kienet taghti lill-fond taghhom. Dan l-istess xhud jghid li l-intimat ikollu mal-mitejn tlett mitt hamiema fuq il-bejt tieghu.

L-intimat holoq problemi ukoll mal-gar l-iehor David Mercieca, li fix-xhieda tieghu *a folio* 53 tal-process jghid li l-intimat ghandu mal-mitejn, tlett mitt hamiema. Mercieca jghid li gholla l-hajt biex jimminimizza l-effetti ta' din il-kwantita' ta' hamiem li jzomm l-intimat. Jispjega li gab il-permessi mehtiega biex jibni fuq. L-intimat kif tela' l-hajt ta' Mercieca, beda juza l-istess hajt ghall-htigijiet tal-hamiem tieghu, u fil-fatt ir-rikorrent kellu jhallas lil Mercieca minhabba li l-intimat appogga mieghu.

L-intimat jghid li r-rikorrent kien jaf li hu dilettant tal-hamiem u li kellu l-permess tar-rikorrent biex jaghmel il-gallinar. Jghid ukoll li anke r-rikorrent kien izomm il-hamiem fil-kamra tal-bejt. Dan huwa kontestat u michud mir-rikorrent li fix-xhieda tieghu spjega li hu kien juza l-kamra tal-bejt bhala tali u li meta kien jghix fl-istess fond, qabel krieh lill-intimati, huwa kellu zewg ghasafar li kien izommhom fil-kamra tal-bejt. Kif wiehed certament japprezza zewg ghasafar m'ghandhom l-ebda paragun ma' tlett mitt hamiema. Dan apparti, anke kieku b'xi mod jew iehor wiehed kellu jaccetta t-tezi tal-intimat li meta huwa ha l-post, kien hemm gallinar fuq il-bejt li skond hu, kien ghamlu s-sid, dan ma jiggustifikax li minn gallinar

wiehed, l-intimat ghamel il-bejt kollu strutturi ghall-hamiem. Fi kliemu stess, fix-xhieda tieghu *a folio* 59 tal-process, huwa jzomm mat-tlett mitt hamiema, parti minnhom *racers* u parti minnhom *breeders*. Jghid ukoll illi llum il-gallinari jokkupaw il-maggior parti tal-bejt, bil-bejt imqassam f'hames partijiet u passagg bejniethom. Il-*washroom* ukoll hija okkupata mill-hamiem.

L-intimat in kontro-ezami jikkonferma wkoll li m'ghandux permessi ghall-gallinari u li l-applikazzjoni li kien ghamel mal-MEPA u l-permess li inghata kien biex jibni kamra ghat-tifel. Jikkonferma wkoll illi f'dik l-applikazzjoni kellu mnizzel ukoll "to remove temporary aviary". Minnflok illum l-bejt huwa okkupat mill-hamiem u l-gallinari taghhom.

Il-Perit Johann Farrugia jikkonferma r-rapport tieghu li jispjega x'seta' jara minn fuq il-bjut l-ohra kif ukoll minn fuq *crane* u jikkonferma li ma dahalx fil-fond. Jikkonferma wkoll is-sitwazzjoni tal-bitha tal-konjugi Vassallo li jghixu fil-*maisonette* ta' taht.

Il-Periti membri tal-Bord ghamlu wkoll ir-rapport taghhom *a folio* 174 tal-process kif ukoll pjanta tal-bejt *a folio* 177 tal-process, kif ukoll rapport addizzjonali bir-ritratti u pjanta annessi *a folio* 193 et seq tal-process. L-intimat sa waqqa u saqqaf parti mit-tarag sabiex jaghmel aktar spazju fejn izomm il-hamiem. Dawn ir-rapporti jikkonfermaw is-sitwazzjoni li qed jilmenta minnha r-rikorrent.

Illi minhabba dan l-agir tal-intimat, l-intimati m'ghandhomx relazzjoni tajba mal-girien. Mhux biss izda dan l-agir ta' l-intimati dahhal lis-sid fi

spejjez bla bzonn u fi problemi mal-girien, kif spjegati fil-kunsiderazzjonijiet tal-Bord.

Illi l-provi mressqa mill-intimati huma limitati hafna. L-istess provi tal-intimati u cioe' x-xhieda taghhom stess u dik tar-rikorrent Joseph Borg, jikkonfermaw il-lamentela tar-rikorrent. Illi l-intimati ma ressqu l-ebda prova biex isostnu l-eccezzjoni taghhom illi l-imsemmija strutturi ilhom mibnija ghal aktar minn erbghin sena u li kien hemm il-kunsens tar-rikorrent. Ghall-kuntrarju fix-xhieda tieghu l-intimat spjega kif beda minn gallinar wiehed u llum il-maggior parti tal-bejt hija okkupata minn strutturi ghall-hamiem. Jirrizulta wkoll illi huwa ma talabx il-kunsens tas-sid ghax skond l-intimati jekk kellhom il-kunsens ghall-ewwel gallinar (liema kunsens lanqas gie pruvat), allura ma kellhomx bzonn kunsens kull darba li l-intimat zied l-istrutturi. Lanqas ma hu accettabbli li jinghad li s-sid kien jaf li l-intimat kien dilettant tal-hamiem. Dan ma jfissirx li r-rikorrent tah il-kunsens li jbiddel il-bejt tad-dar f'gallinari u strutturi ghall-hamiem.

Illi l-intimati lanqas ma sostnew l-eccezzjoni taghhom illi huma rregolaw il-posizzjoni rigwardanti l-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq. Anzi ghall-kuntrarju, r-rapprezentant tal-MEPA jghid li l-*file* relattiv intbaghat ghad-*direct action*, jigifieri sabiex il-MEPA stess tiehu passi biex jitnehha dawn l-istrutturi minhabba li l-intimat ma nehhihomx. Ir-rapport tal-Periti Membri tal-Bord jikkonferma wkoll illi l-fond huwa kolpit minn dan l-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq.

Illi skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, l-inkwilin irid juza l-fond bhala *bonus paterfamilias*. Mhux biss izda jrid izomm relazzjoni tajba ma' dawk

ta’ madwaru. Bla dubju, mhux intitolat johloq problemi lis-sid u lil dawk ta’ madwaru minhabba l-uzu li jkun qed jaghmel mill-fond.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa’ t-talbiet tar-rikorrent u jawtorizzah ma jirrilokax l-imsemmi fond ‘St. Mary,’ Triq is-Sigra, San Giljan, limiti ta’ San Gwann, lill-intimati u dan mill-iskadenza li jmiss u jipprefiggi terminu ta’ xahar mill-istess skadenza sabiex l-intimati jizgombraw mill-istess fond. Spejjez a karigu tal-intimati.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur