MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum l-Erbgha, 16 ta' Mejju 2018

Rikors Numru 11/2013

Thomas Cauchi (ID 25939G) u Catherine Cauchi (ID 271241M) u, b'digriet tat-8 ta' Mejju 2017, John Cauchi (ID 650263M), Thomas Cauchi (ID 7765M) u Jeremy Cauchi (ID 58770M), lkoll ahwa Cauchi, assumew l-atti ta' Thomas Cauchi wara il-mewt tieghu.

vs

Francis Galea (ID 320863M) u Maria Galea (ID 417364M)

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fis-17 ta' Ottubru 2013 fejn ir-rikorrenti talbu is-segwenti:

1. *Li huma propjetarji ta' bicca art ta' cirka 2810 metri kwadri, maghrufa bhala ta' Bur il-Gallarija fil-limiti ta' Hal Ghaxaq liema raba bl-ambjenti taghha hija mqabbla bi qbiela ta' Euro 770 fis-sena pagabbli kull 25 ta' Frar ta' kull sena.*
2. *Li l-intimatiilhom ma jhallsu kera mill-25 ta' Frar 2008.*
3. *Li recentement huma saru jafu li intimati hallew lill uliedhom Clayton u Melvin ahwa Galea jibnu ambjenti fl-art in kwistjoni biex b' hekk bil-bini li sar huwa rrenda l-art agrikola f'fondi fi djar abitabbli li qed jghixu fihom Clayton u Melvyn Galea, tant li huma rregistrati bhala votanti fir-razzett li huma semmew ta' Kusini limiti ta' Has Saptan u dan skond ir- Registru Elettorali ta' April 2013 u dana b' abbuz u minghajr il-permess tar-rikorrenti u/jew l-Awtorita' ta' Ippjanar.*
4. *Li dan it-tali bini li sar fil-fond in kwistjoni jgib bdil fid-destinazzjoni tal-fond illi minn ghaqla saret residenza fejn oltre li bnew dar mghammra b' kollox huma bnew diversi garaxxijiet, stalel u ghamajjar ohra u dan kollu jista jigi kkonstatat waqt access.*
5. *Li dan il-bdil qed jirreka danni lir-rikorrenti u sar ad insaputa taghhom u minghajr il kunsens taghhom.*

6. *Li kerrej ghandu jingeda bil-haga bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt u dana a tenur ta' artikolu 1554 tal-Kap 16 u fin-nuqqas jittraduci ruhu fil-hall tal kuntratt.*
7. *Li l-kerrej huwa obbligat li jrodd il-haga lura fl-istat li rceviha u dan a tenur ta' l-artikolu 1559 tal-Kap 16 kif ukoll huwa vjetat illi jaghmel tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sidien a tenur ta' artikolu 1564 tal-Kap 16.*
8. *Li b' sentenzi tal Qrati taghna dawn il-principji gew assodati.*
9. *Li l-kerrej gabilott ma jistax jittrasforma r-raba f'residenza minghajr ma jikkomprometti l-ekwilibrium tar-rapport bejnu u tas-sid lokatur kif dejjem gie decis illi l-addizijonijiet jew alterazzjonijiet irid ikollhom konnessjoni intima mad-destinazzjoni agrikola' haga li mhix fattibbli fil kaz in kwistjoni. Ma jridux ikunu tibdiliet radikali u ta' gravita apprezzabbli u proporzjonata u jiridux jipprokuraw danni lis-sid u dan kif gie deciz mill-Qorti ta' l-Appell tat-8 ta' Gunju 2006, fl ismijiet Thomas Cauchi vs Carmelo Psaila.*

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghbu jordna r-ripresa ta' l-art ta' cirka 2810 metri kwadri maghruda bhala ta Bur il Gallarijia fil-limiti ta' Hal Ghaxaq liema raba bl-ambjenti taghha hija mqabbla lill-intimati u dan fi zmien qasir u perentorju u dan wara li l-intimat jiehu kumpens xieraq 'si et quantenu' kif stabbilit minn dan il- Bord u taht dawk il-provvedimenti u ordnijiet ta' dan il-Bord.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti, ossija sentenza tal-Qorti tal-Appell datata 8 ta' Gunju 2006 fl-ismijiet 'Thomas Cauchi vs Carmelo Psaila', u kopja ta' estratt ta' Registru Elettorali ta' Hal Ghaxaq datat April 2013.

Ra illi fl-24 ta' Dicembru 2013 l-intimati ippresentaw l-eccezzjonijiet taghhom fejnlaqghu ghal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti eccezzjonijiet:

1. *Illi, preliminarjament, l-inkompetenza ta' dana l-Bord, stante li I-fond mertu ta' din l-azzjoni ma huwiex principalment mikri ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, sigar tal-frott jew dwieli u ghal skopijiet li ghandhom x' jaqsmu ma' agrikoltura a tenur tal-Kap 199 tal Ligijiet ta' Malta kif jirrizulta ampjament mill-ftehim ta' okazzjoni anness mar-risposta.*

2. *Illi ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost l-inkompetenza ta' dana l Bord stante li r-rikorrenti ma huwiex jibbaza t-talba tieghu fuq wahda mir-ragunijiet enuncjati fl-artikolu 4.2 tal-Kap 199 izda fuq id-dispos generiku tal-Kap 16 u ghalhekk tali jaqa fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji u mhux Bord imwaqqaf in forza ta' ligi specjali sabiex jiddeciedi rikors esklussivament fuq ragunijiet indikati fl-artikolu msemmi.*

3. *Illi ghalkemm dato non concesso (u ghal-kompletezza peress li ma jidhirx li din hi wahda mir-ragunijiet li fuqha qed tigi bbazata it-talba ghar-ripresa) ir-rikorrenti jghidu li ilha ma tithallas kera mil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Frar elfejn u tmienja (2008). Jigi ribadit illi, r-rikorrenti kien thallas tlettax ilelf Euro (€13,000) f'Gunju elfejn u tnax (2012) fuq konvenju ghax-xiri ta' l-art mertu ta' din l-azzioni u peress illi kuntratt finali ma sehhx il-kontendenti kienu ftehmu li dan l-ammont jkun hlas bil-quddiem ta' kera*

nonostante li fil-konvenju msemmi jinghad li dan ghadda bhala kapparra (Dok B).

4. *Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati ma kkostruew l-ebda binja fis-sit lokat u l-bini li hemm kien presenti meta giet iffirmata l-iskrittura fuq imsemmija. Di piu ma huwiex minnu ili Clayton u Melvin Galea jabitaw f xi fond fis-sit mertu ta' din l-azzioni izda f'fond bi propjeta' tal-Gvern ta' Malta kif ser jirrizulta ampiament fit-trattazzjoni tal-kawza jekk ikun il-kaz.*

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimati, ossija konvenju iffirmat bejn il-partijiet datat 15 ta' Gunju 2012 (fol 21) kif ukoll ftehim ta' lokazzjoni tal-art meritu tal-kawza odjerna datat 25 ta' Frar 2005 (fol 24).

Sema x-xhieda ta' **Thomas Cauchi** moghtija fis-26 ta' Marzu 2014 u rat id-dokumentazzjoni minnu mressqa.

Ra illi fis-26 ta' Marzu 2014 il-Bord appunta lill-Perit Edgar Rossignaud u s-Sur Anthony Mifsud sabiex jaghmlu l-konstatazzjonijet teknici taghhom dwar l-art u l-uzu taghha u jirrelataw dwar l-istess.

Sema x-xhieda ta' **Thomas Cauchi** moghtija fit-28 ta' Mejju 2014 u rat id-dokumentazzjoni minnu mressqa.

Ra ir-rapport tal-Membri Teknici ppresentat fis 6 ta' Novembru 2014. (fol 49)

Sema x-xhieda ta' **Thomas Cauchi** moghtija fit-13 ta' Mejju 2015 u rat id-dokumentazzjoni minnu mressqa.

Ra id-domandi in eskussjoni maghmulha mill-intimati illi saru fl-24 ta' Novembru 2015 (fol 85), illi ghalihom l-Membri Teknici rrispondew fit-23 ta' Frar 2016 (fol 90).

Ra illi fit 18 ta' Mejju 2016 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Sema x-xhieda in kontro ezami ta' **Thomas Cauchi** moghtija fit-22 ta' Gunju 2016.

Sema x-xhieda ta' **Francis Galea** moghtija fit-22 ta' Gunju 2016.

Ra illi fit 3 ta' Mejju 2017 sar rikors ghal-legitimazzjoni tal-atti ta' Thomas Cauchi, li miet fis 7 ta' Novembru 2016, liema legitimazzjoni kellha ssir f'isem uliedu John, Thomas u Jeremy Cauchi, liema rikors gie milqugh mill-Bord fit 8 ta' Mejju 2017.

Sema x-xhieda tal- **Perit Ludovico Micallef** moghtija fit-18 ta' Ottubru 2017 u rat id-dokumentazzjoni minnu mressqa.

Ra illi fis 17 ta' Jannar 2018 l-intimat gharrfu illi ma kellhom aktar provi x'jippresentaw u ghalhekk il-kawza setghet tithalla ghas-sottomissjonijiet finali.

Ra is-sottomissjoni bil-miktub ta' l-abbli difensur tar-rikorrenti illi giet ippresentata fil 21 ta' Frar 2018.

Ra is-sottomissjoni bil-miktub ta' l-abbli difensur ta' l-intimati illi giet ippresentata fit 18 ta' April 2018.

Ra illi fit 18 ta' April 2018 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi r-rikorrenti huma sidien ta' bicca art maghrufa bhala 'Ta Bur il-Gallerija" fil-limiti ta' Hal Ghaxaq.

Jirrizulta illi hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar meta attwalment inkriet l-ewwel darba l-art meritu tal kawza odjerna, stante illi l-intimat jishaq illi l-ewwel darba dina kienet inkrietlu fis-sena 1995 filwaqt illi r-rikorrent jikkontendi illi kriha fis-sena 2005.

Jirrizulta illi r-rikorrenti ma esebew ebda skrittura ta' kiri, la tas-sena 1995 u wisq anqas tas-sena 2005.

Jirrizulta, madanakollu, illi l-intimati esebew skrittura datata 25 ta' Frar 2005 fejn jidher illi l-partijiet fil-kawza,

> *"jaqblu u jiftiehmu illi s-sidien qed jaghtu titolu ta' lokazzjoni lill-inkwilin li jacetta l-ghalqa u l-ambjenti msejjha 'Ta' Bur il-Gallarija' fil-limiti ta' Hal Ghaxaq tal-kejl ta' cirka tomnejn u nofs."*

Jirrizulta illi, fost il-kundizzjonijiet li hemm fi-kuntratt hekk is-segwenti:

> 5. *L-inkwilin jista juza l-ghalqa ghal skopijijet ta' kacca u/jew insib b'dan illi s-sidien qed jirriservaw favur taghhom u l-qraba taghhom illi juzaw l-istess art ghal skopijiet ta' kacca u nsib, liema dritti ghandu jipprevali fuq dak ta' l -inkwilin.*
>
> 6. *L-inkwilin irid izomm l-ghalqa fi stat ta' manutenzjoni tajba, kif inhi llum, u hekk jirritornaha fi tmiem il-kirja.*
>
> ...
>
> 8. *Il-hlas tal-meters tad-dawl u l-ilma u l-konsum tal-istess huma a kariku tal-inkwilin.*
>
> ...
>
> 10. *Illi ghandu jinghad illi kull skrittura antecedenti bejn il-partijiet in konnessjoni mal-lokazzjoni tal-fond imsemmi hija ghal kollox terminata u din l-iskrittura biss ghandha tirregola ir-relazzjonijiet giuridici bejn il-partijiet, beix b'hekk saret novazzjoni tal-obbligazzjoni a tenur ta' din l-iskrittura.*

Jirrizulta ukoll illi l-kirja kienet ghall-prezz ta' €10,000 fis-sena b'dan illi l-ewwel tlett snin il-kera kellha tkun ta' €250 fis-sena, li kellha tizdied darbtejn ghal periodi ta' tlett snin kull darba bi hmistax fil-mija (15%).

Jirrizulta, ghalhekk, minn tali dokumentazzjoni, illi precedentement ghal tali skrittura, kien hemm skrittura ohra, kif stqarr l-intimat, u jirrizulta wkoll illi l-kirja li abbazi taghha qieghda ssir il-kawza odjerna, kienet kirja ta' ghalqa u l-ambjenti taghha li setghet tintuza ghal skopijiet ta' kacca u insib.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fil 15 ta' Gunju 2012, il-partijiet dahhlu f'konvenju ta' bejn tal-propjeta, fejn l-intimati kienu ser jixtru l-art meritu tal-kawza odjerna versu l-prezz ta' €260,000, ghal liema konvenju l-intimati hallsu is-somma ta' €13,000 bhala kapparra.

Jirrizulta, madanakollu, illi tali konvenju, li ma jidhirx illi qatt gie registrat ma' l-awtoritajiet kompetenti, qatt ma wassal sabiex jigi finalizzat u ppubblikat kuntratt finali, bir-rizultat illi trasferiment ta' l-art qatt ma sehh.

Jirrizulta illi l-kapparra qatt ma inghaddiet lura lill-intimati mir-rikorrenti u l-intimati jikkontendu illi l-ftehim kien li l-kapparra tinzamm bhala hlas ghall-kera tal-art skodn il-ftehim tas-sena 2005 li ma kienx thallas, stante illi mis-sena 2008 'l quddiem ma kienx sar aktar hlas.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fis-17 ta' Ottubru 2013, ir-rikorrenti bdew il-proceduri odjerni li biha, ghalkemm mhux direttament specifikat fir-rikors promotur verbuz tar-rikorrent, talbu r-ripreza tal-fond abbazi tal-fatt illi ma kienx qed isir hlas tal-kera kif ukoll abbazi tal-fatt illi kien sar tibdil fil-haga mikrija lill-intimati.

Jirrizulta illi l-Bord qabbad lill-Esperti Teknici tieghu, l-Perit Edgard Rossignaud u s-Sur Anthony Mifsud, sabiex jassistuh, u l-Perit Rossignaud irrediga ir-rapport li kien jghid li gej:

> *Din il-propjeta li tinstab fuq Triq Has-Saptan, limiti ta' Ghaxaq, tikkonsisti f' zewg ghelieqi distinti, ftit imtarrgin minn xulxin, li llum huma maqsuma f'sitt bicciet izghar, hawn taht denominati minn "A" sa "F", kif jidher fi-pjanta annessa. Din propjeta hija mdawwra min hajt tal-gebel ta' xi 8 filati minn l-istess triq. (Ritratt nru.1). Irrid minnufih nirrileva li ghalkemm, skond ir-Rikors ta' l-Atturi, l-art in kwistjoni fiha qies ta' cirka 2,810 metri kwadri, minn verifika li ghamel l-Esponent, jidher li il-qies tal-propjeta kollha huwa ferm izjed, u ta' madwar 9,759 metri kwadru. Anki jekk wiehed jeskludi il-parti kontestata, il qies xorta huwa ta' 9,583 metri kwadri.*
>
> *Gie minnufih innutat li malli wiehed jidhol mil-kancell tal-hadid fuq in-naha tal-lemin hemm binja mdaqqsa (Ritratt nru. 2) li nbniet madwar 'Pill-box", jew Defence Post ta' zmien il-gwerra. Waqt l-access, I-Attur sostna li din il-binja qeghda fuq art tieghu, waqt li I-Intimat ma qabilx ma' din fehma u sostna li dik qeghda fuq art tal-Gvern. Sussungwentement ghall-access, l-avukat ta' intimat baghatii document (hawn immarkat bhala "Dok.FG1") li jaghti d-dettalji li jippruvaw li l-'pill-box" u l-art ta' madwara huma propjeta tal-Gvern u l-Intaimat qed jikri l-istess bini u art b'titolu ta' l-Ufficju ta Artijiet. Ir-referenzi ta' dan id-dokument huma Tenement 73114, File L.321/66/1' u pjanta annessa ghanda referenza L.D. No 98/98. Ircevejt ukoll ricevuti*

recenti tal-hlas tal-kera ta' € 177.03 (mija u sebgha u sebghin Euro u tlett centezmi) kull sitt xhur.

Minn interpretazzjoni studjata tal-pjanta tal-ftehim tal-kera (Ref. L.D. 98/98) u interpolazzjoni fuq l-'aerial photograph' hawn anness, jidher car li l-binja li hemm illu, identifikata bhala 'B' fil-pjanta annessa, denominata 'ER1', ma hiex kollha fuq l-art mikrija mid-Dipartiment ta' l-Artijiet. Infatti jidher li l-parti ndikata bir-roza fuq ir-ritratt anness biss hija mibnija fuq l-art mikrija mil-Gvern waqt li l-parti ndikata bl-isfar, qeghda barra dawn il-konfini, u jigifieri fuq l-art mikrija minn ghand l-Atturi. Ghaldagstant, f'dawn ic-cirkostanzi, l-Esponent qieghed f'dan r-rapport hawn taht jaghti biss deskrizzjoni ta' dik il-parti murija bl-isfar, jigifieri l-parti mibnija fuq art ta' l-Atturi.

Malli wiehed jidhol f'din propjeta', permezz ta' bieb tal-metall wiesgha, tigi f setah imdaqqas (Ritratt nru.3), identifikat bhala 'A' fuq il-pjanta 'ER1', li ghandu art lixxja tal-konkos li tinsel xi 30 metru lejn Lbic (sw) b'wisa li tvarja bejn 10 metri u 15 il metru. Dan sar biex iservi ta' 'drive-way' sal-garaxx li qieghed fuq in-naha ta' wara, u jintemm ma' hajt tas-sejjiegh li jhares fuq l-ghalqa t'isfel. Fuq ix-xelluq ta l-entratura, fl-area identifikata 'C', hemm xi kmamar, tul totali xi 20 metru, (Ritratti n 4, u 5) li jmissu mal-hajt tat-triq li skond I-Intimat hu kien bena xi 12 il-sena ilu. Fl-ewwel parti hemm recint imdawwar bil-'fencing' u din qeghda biex jinzamm kelb ta' l-ghassa. Imbaghad hemm tlett ikmamar ohra tal-gebel u bis-saqaf tal-konkos li jintuzaw bhala 'stores' u biex jinzamm ziemel gewwa fiha. Lil hemm mil-kmamar hemm grada tal-hadid li taghti ghal zewg recinti (Ritratti nru. 6 u 7) li ghandhom l-art imbattma u huma mdawwrin bil-pilastri tal-gebel u rail tal-hadid; f'dawn ir-recinti kien hemm zewgt izwiemel. Skont l Intimat, dawn il-binjiet inbnew minnu ghal-habta tas-sena 2008. Lil henn minn dawn ir-recinti taz-zwiemel, hemm ghalqa mdaqqsa (Ritratti nru. 8 u 9) li fiha hemm numru ta' sigar kbar u maturi, fosthom sigar taz-zebbug. Din l-ghalqa ma tinhadimx u f'din il-parti hemm kamra zghira, borg gebel tal-kantun, u guva bl-ghasafar (Ritratti nru 10 u 13).

Minn din l-ewwel ghalqa, wiehed jista jinzel f'ghalqa ohra (Ritratt nru. 14), identifikata bhala 'D', li tasal sal sal-konfini tal-propjeta kemm fuq in-naha tax-Xlokk kif ukoll fuq il-Lbic, fejn hemm passagg bir-rigel. (Ritratt Nru 12) Din l-ghalqa ukoll m'hiex mizrugha. Parti minn din l-ghalqa qeghda daqxejn l-isfel (identifikata bhala 'E') u mdawwra b'hajt u fiha jinzammu xi tigieg u tjur; hemm ukoll kamra baxxa ta' l-injam (Ritratt nru.11) tmiss ma' hajt tas-sejjiegh. Fiz-zona identifikata bhala 'F', hemm vaska artificiali ta' qies sostanzjali (Ritratti nru. 15 u 16) li, pero hi fonda biss xi ftit piedi. Din vaska hija mdawwra b'sigar kbar, fosthom taz-zebbug.

Dik il-parti tal-binja, li giet imsemmija f'paragrafi 2 u 3 tal-Osservazzjonijiet hawn fuq f'din ir-rapport, u li hi mibnija fuq art ta' l-Atturi, hi mibnija madwar il-'pill-box' li tinsab fil-propjeta tal-Gvern. Din il-parti hi accessibbli permezz ta' bieb ta' garaxx li jinstab kif ddur mal-binja fuq il-lemin tas-setah bl-art tal-konkos, imsemmi hawn fuq (Ritratt nru.3). Dan il-garage (Ritratt nru. 18) li hu tawwali u daqsxejn fit-tond, jista jiehu fih erba karozzi, u ghandu wkoll entratura ohra mit-triq (Ritratt nru. 17). Irrid inzid pero li parti minn dan il-garaxx qieghed mibni fuq l-art tal-Gvern. Fuq il-lemin f'dan il-garaxx hemm zewgt ikmamar li jservu bhala 'workshop' u 'store' (Ritratti nru. 19 u 20) li, bhall-garage huma 9 filati (2.4 metri) gholjien u ghandhom l-art tal konkos, u soqfa tal-prestressed concrete slabs' (planki). Fuq ix-xellug fl-istess garage hemm bieb ta' l-injam (Ritratt nr 21) li jaghti ghal-parti li nbniet madwar il 'pill-box" u li tidher li ghandu uzu residenzjali (ghalkemm mhix ta' gholi sufficjenti biex tissodisfa l-

ligi tas-Sanita). F'dik il-parti li tidher li hi mibnija fuq art ta' l-Atturi, hemm kurutur (Ritratt nru. 22) u soggiorn (Ritratt nru 23) li ghandhom twieqi kbar ghal fuq il-gnien. Fil-kurutur hemm ukoll 'toilet' zghir li jista jkun parti mill-'pillbox". Minn dan is-soggiorn hemm bieb ghal-dik part li kienet tifforma l-'pillbox'.

L-access ghalaq ghal-habta ta, I-4.00 ta' wara nofs in-nhar

Konkluzjoni

Minn dan kollu konstatat hawn fuq, u minn evidenza ta' ritratti hawn annessi, jidher li f'din il-propjeta ta' attur, saru diversi zviluppi mill-intimat (kif ammetta hu stess waqt l-access) liema zviluppi jinkludu binja mdaqqsa li parti minnha qeghda tintuza ghal abitazzjoni, stalel, art tal-konkos u vaska kbira. Minn extrapolazzjoni maghmula minni, stajt nikonklud li parti mil-binja msemmija (immarkata bir-roza fuq ir-ritratt anness) mhix mibnja fuq art ta' atturi izda fuq art mikrija mill-Ufficju ta' l-Artijiet u tinkludi 'pill-box' ta' zmien il-gwerra. Il-parti tal-bini muri bl-isfar jidher li inbena fuq art ta' l-Atturi.

Minn ricerka li ghamilt, jirrizulta li mhux talli dawn ix-xoghlijiet hawn fuq imsemmija ma humiex koperti b'permess ta-MEPA, izda huma soggetti ghal 'Enforcement Order' (riferenza EC/00137/08) mahruga mil-MEPA (ara Doc. 'ER2). Jirrizulta wkoll li fis-sena 2007, kienet saret applikazzjoni lil MEPA f'isem l-intimat, li kienet tiitlob permess biex tigi ssanzjonata parti biss mix-xoghol li sar, izda ghal xi raguni, din I-applikazzjoni giet irtirata ftit wara Applikant Francis Galea (ara Doc. "ER3).

Ghalhekk jista jikkonkludi li l-intimat biddel in-natura ta' l-ghalqa bid-diversi xoghlijiet li nbnew fuq l-art ta' l-Atturi, kif anki jirrizulta mill 'Aerial photographs' pprezentati mill-Atturi fil-process tal-kawza.

Jirrizulta illi, in eskussjoni, il-Perit Arkitett Edgar Rossignaud biddel il-qies tal-art fl-interjieta minnu mkejjla minn 9,759 metri kwadri ghal 3,715 u biddel il-qies tal-art meritu tal-kawza odjerna, wara li naqqas l-art tal-'pill box' minn 9.583 metri kwadri ghal 3,539 metri kwadri.

Jirrizulta illi, apparti tali tbiddil, l-Perit Arkitett ikkonferma l-kontenut kollu tar-rapport tieghu.

Jirrizulta illi daa ir-rapport gie kkonfermat in toto mill-Espert Agrikolu Anthony Mifsud fl-20 ta' Frar 2017 (fol 131)

Ikkunsidra

Jirrizulta illi d-difiza ta' l-intimati fil-kawza odjerna hija bbazata fuq tlett binarji, ossija (1) illi dana il-Bord ma huwiex kompetenti biex jisma l-kaz, kemm ghax l-fond ma kienx mikri ghal skopijijet agrikoli kif ukoll ghax l-azzjoni odjerna giet imsejjsa fuq disposizzjonijiet naxxenti mill-Kodici Civili; (2) illi ma kienx minnu li hlasijiet ma kienux saru, peress illi s-somma ta' €13,000 mizmuma mir-rikorrenti wara li l-konvenju skada kien inzamm bhala pagament ghall-kirjiet dovuti; u (3) illi ma kienx minnu li saru xi kostruzzjonijiet fl-art meritu tal-kawza odjerna jew qed tintuza ghal skopjiet residenzjali.

Il-Bord ser jghaddi biex jikkunsidra tali difizi separatament.

Ikkunsidra

Jirrizulta mill-provi prodotti, u partikolarment l-iskrittura datata 25 ta' Frar 2005, illi l-kirja li r-rikorrenti issa qed jittentaw illi jitterminaw hija wahda ta' "*ghalqa u l-ambjenti msjjha "Ta' Bur il-Gallarija" fil-limiti ta' Hal Ghaxaq tal-kejl ta' cirka tomnejn u nofs*" u ghalhekk dina kienet raba illi kienet qieghda tigi mqabbla lill-intimati.

Jirrizulta wkoll mir-rapport tal-Membri Teknici, illi l-fond "*tikkonsisti f'zewg ghelieqi distinti, ftit imtarrgin minn xulxin, li llum huma maqsuma f'sitt bicciet izghar".*

Jirrizulta, ghalhekk, illi ma ghandu jkun hemm ebda dubju illi l-art meritu tal-kawza odjerna, kienet raba illi setghet tintuza ghal skopijiet agrikoli, liema art, izda, ir-rikorrenti stess ikkoncedew li tista tintuza wkoll ghall-skopijiet ta' kacca, liema uzu, madanakollu, ma jimpedix l-uzu agrikolu tar-raba jew parti minnha, kif del resto kkonstatat mill-Membri Teknici stess.

Ghaldaqstant, stante illi l-art in kwistjoni kienet raba illi setghet tintuza ghal skopijiet agrikoli, l-Bord odjern huwa kompetenti sabiex jisma l-kaz odjern, a differenza ta' dak allegat mill-intimati.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-intimati kkontendew ukoll illi l-Bord huwa inkompetenti sabiex jiddeciedi l-kaz stante illi r-rikors promotur huwa msejjes fuq principji u artikoli tal-Ligi kif stabbiliti fil-Kodici Civili.

Jirrizulta illi, ghalkemm fir-rikors promotur ma ssirx referenza diretta ghall-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta u ghad-drittijiet illi jgawdi r-rikorrent abbazi ta' tali Ligi, huwa car, mid-dettam tar-rikors promotur, illi l-azzjoni intentata quddiem il-Bord hija bbazata fuq dak stabbilit fl-Artikolu 4 (2) (e) u l-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199, u ghaldaqstant, l-Bord huwa kompetenti sabiex jisma u jiddeciedi tali kawza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi wahda mid-difizi mqajjma mill-intimat hija illi ma kienx minnu illi huwa ma kienx hallas lir-rikorrenti il-kera dovuta fuq l-art, u dana peress illi huwa sahaq li l-intimat ftiehem mar-rikorrenti li s-somma ta' €13,000 li kienet inghaddiet bhala kapparra ghal konvenju illi eventwalment ma avverrax ruhu f'kuntratt kellha tinzamm mill-istess rikorrenti bhala pagament ghall-kirijiet lilhom dovuti.

Jirrizulta, illi ghalkemm r-rikorrenti ma kienux f'pusizzjoni illi jikkontestaw il-veracita' o meno ta' tali assersjoni, jirrizulta madanakollu illi ma ngiebet ebda prova li mis-sena 2008, data meta allegatament l-intimati waqqfu jhallsu, sad-data tal-ppresentata tal-kawza odjerna, ossija 2013, ir-rikorrenti b'xi mod interpellaw ufficjalment lill-intimati sabiex ihallsu dak minnhom dovut.

Dana qieghed jinghad, stante illi l-Artikolu 4 (2) (e) tal-Kap 199 jistipula carament illi azzjoni ghal ripreza ta' fond abbazi ta' nuqqas ta' pagament jista jsir jekk:

> *matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej ikun naqas, relattivament għal żewġ perijodi jew iżjed, li jħallas il-kera, f'kull okkażjoni, fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-ġurnata li fiha sid il-kera jkun talbu bil-miktub biex iħallas;*

Kien jispetta lir-rikorrenti sabiex jippruvaw illi huma talbu bil-miktub, ghal zewgt skadenzi separati, lill-intimati sabiex ihallsu dak minnhom dovut, u fin-nuqqas ta' tali interpellazzjoni, it-talba taghhom ghar-ripreza abbazi ta' nuqqas ta' hlas ma jistax jigi kkunsidrat favorevolment.

Ikkunsidra

Jirrizulta, finalment, illi l-ahhar difiza ta' l-intimati imqajjma ghat-talba ta' ripreza abbazi ta' tibdil t'' uzu, kienet illi l-intimati ma ghamlu ebda tip ta' kostruzzjoni jew tibdiliet fuq l-art u ma kienx minnu illi t-tfal taghhom, Clayton u Melvin Galea, kienu jirrisjedu hemmhekk.

Jirrizulta, di fatti, illi l-intimati jikkontendu illi huma zviluppaw u jirrisjedu gewwa 'Pill box' u art adjacenti illi hija propjeta' tal-Gvern u li hija antigwa ghall-propjeta meritu tal-kawza odjerna, f'liema art jikkontendu li ma bnew ebda kostruzzjoni meta giet iffirmata l-iskrittura.

Jirrizulta, madanakollu, illi minn dana li qed jghidu l-intimati ma huwa vera assolutament xejn.

Jirrizulta, bl-aktar mod car u lampanti, mir-rapport tal-Membri Teknici, illi mhux talli l-intimati ma bnew ebda kostruzzjonijiet fuq l-art, izda talli kabbru madwar il-'Pill Box' illi huma jikru minghand il-Gvern u bdew kostruzzjoni addizzjonali bhala parti minn tali 'Pill Box' fuq l-art tar-rikorrenti.

Jirrizulta wkoll illi, a differenza ta' dak illi qieghed jikkontendu l-intimati, fejn jghidu illi kwalsiasi binja saret qabel is-sena 2005, sar zvilupp konsiderevoli wara tali kirja, kif ammess mill-istess intimati lill-Perit Ariktett tal-Qorti u kif jidher ampjament ippruvat minn ritratti esebiti, liema xogholijiet lkoll juru illi l-intimati, minghajr permess tar-rikorrenti, zviluppaw illegalment f'diversi partijiet tal-ghalqa lilhom mikrija.

Finalment, jirrizulta ben car illi Clayton Galea u Melvin Galea, tfal ta' l-intimati, f'April 2013 kienu registrati illi jghixi gewwa r-razzett bl-isem ta' 'Ta Kusinu', illi huwa l-'Pill-box' tal-Gvern flimkien mal-kmamar varji illi hemm adjaventi ghal tali Pill Box u li nbdew kollha fuq l-art tar-rikorrenti.

Il-Bord ma jistax ma josservax illi l-intimati, gewwa l-ghalqa tar-rikorrenti, zviluppaw kompless shih ta' kmamar, kemm residenzjali kif ukoll ghaz-zwiemel, u bdew drive in wiesgha ghall vetturi, kif ukoll estendew fuq l-art tar-rikorrenti garage illi nbena fuq l-art tal-Pill Box lilhom mikrija mill-Gvern.

Huwa ghalhekk car illi r-rikorrenti ghandhom kull dritt illi jitolbu r-ripreza ta' l-art abbazi tal-fatt illi l-intimati ttrasformaw parti mir-raba lilhom mikrija f'residenza kif ukoll biddlu d-destinazzjoni tal-ghalqa minn ghalqa ghall kompless ta' garages u stallel taz-zwiemel.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra id-dokumentazzjoni kollha prodotta u x-xhieda imressqa quddiem il-Bord

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati u

Jilqa it-talbiet attrici, u ghalhekk

Jordna lill-intimati sabiex, fi zmien tlett xhur mill-lum, jivvakaw l-ghalqa maghrufa bhala ta' Bur il-Gallarija fil-limiti ta' Hal Ghaxaq, kif ahjar deskritta fir-rapport tal-Membri Teknici, u jawtorizzaw lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess ta l-istess ghalqa wara t-trapass tal-periodu ta’ tlett xhur stipulat hawn fuq.

Spejjez tal-proceduri odjerni ikunu a kariku ta’ l-intimati

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur