MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta ta' l-4 ta' Dicembru, 2006

Rikors Numru. 20/2001/1

Rikors Nru: 20/2001

Carmelo u Therese konjugi Camilleri

vs

Joseph u Rita konjugi Spiteri

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fil-5 ta' Marzu, 2001 fejn esponew:

Illi in forza ta' skrittura datata 28 ta' Novembru 1976 (kopja annessa) l-esponenti jikru lill-intimati r-razzett maghruf bl-isem Providence Pig Farm fil-limiti tas-Siggiewi versu l-kera ta' tliet mija u hamsa u sittin lira Maltija (Lm365) fis-sena, l-ahhar skadenza ghalqet fl-1 ta' Dicembru 2000;

Illi l-intimati kissru l-kundizzjonijiet lokatizji billi ma hadux hsieb tal-proprjeta’ lokata lilhom;

Illi inoltre l-intimati biddlu l-uzu tar-razzett jew ta’ partijiet minnu billi qed irabbu fuq is-sit lokat diversi klieb, inkluzi dawk tal-glied, u dan kontra l-permessi vigenti u l-ligi;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu, ghar-ragunijiet premessi, jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond lokat lill-intimati billi jipprefiggilhom terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament taghhom.

Ra r-risposta ta’ l-intimati pprezentata fit-13 ta’ Marzu, 2001 fejn esponew:

1. Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari, l-inkompetenza ta’ dan il-Bord stante li non si tratta ta’ fond urban imma tar-razzett u art madwaru li jaqghu taht il-kompetenza tal-Bord li Jirregola t-Tigdid tal-Kera tar-Raba.

2. Illi subordinatament u fil-meritu t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghax mhux minnu li jezistu kawzali ghall-izgumbrament tal-intimati.

3. Illi kollox beda wara li xi zmien ilu r-rikorrenti ppretendew li jirdoppjaw il-kera, u meta dan ma giex accettat mill-intimati, r-rikorrenti bdew jaraw ma’ xhiex ser jaqbdu biex jitterminaw il-kirja.

4. Illi hu michud li l-esponenti ma hadux hsieb tal-proprjeta’ lokata lilhom.

5. Illi hu michud li l-esponenti bidlu l-uzu tar-razzett jew ta’ partijiet minnu ghax ghalkemm hemm ukoll xi klieb fir-razzett dawn mhux klieb tal-glied kif allegat u f’kull kaz anke l-klieb huma annimali.

6. Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Semgha t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ikkunsidra:

11. B'sentenza tal-25 ta' Settembru 2001 l-Bord cahad l-eccezzjoni tal-inkompetenza mressqa mill-intimati, bl-ispejjez kontrihom.

12. Din il-kirja hi regolata bi ftehim tat-28 ta' Novembru 1976 (fol 2-4) fejn jinghad li l-fond jikkonsisti *"f'Pig Farm b'sebgha u ghoxrin 'pen' komplut u attrezzat bir-railings, ilma....."* li kellha tintuza *"ghat-trobbija ta' l-annimali"..*

13. L-ewwel kawzali li fuqha hija msejjsa t-talba ghall-izgumbrament:
"Illi l-intimati kisru l-kundizzjonijiet lokatizji billi ma hadux hsieb il-proprjeta' lokata lilhom".

14. Ir-rikorrenti issemmi toqba li saret f'kamra, fencing tal-hadid, okkupazzjoni ta' art ghad-demel barra l-fond mikri, gheluq ta' bokka ta' bir u sadd ta' toqba minn fejn kien jidhol l-ilma. L-intimat ighid li dejjem ha hsieb il-fond u kellu jaghmel fossa ghax ma kienx hemm. L-intimat kien qallu biex juza l-bir bhala fossa. Mhix car x'gara l-ewwel, il-kostruzzjoni ta' fossa jew l-uzu tal-bir bhala fossa. Hemm saqaf 'mhux marbut kif suppost' – ftit pjanci li maz-zmien inqasmu aktar – imma ilma ma jidholx ghal gewwa. Dwar il-bir u l-fossa l-intimat ta aktar dettalji fis-seduta tat-23 ta' Marzu 2006.

15. Il-ksur ta' kondizzjonijiet lokatizji irid ikun ksur ta' xi haga importanti fil-ftehim bejn il-partijiet a bazi tal-principju 'lacta sunt servanda' (ara 'Giovanna Antida Pace et vs Vincent Sciberras' 13 ta' Jannar 2000, Appell mill-Bord.)

16. Mir-rapport tal-periti jirrizulta, li waqt l-access tas-16 ta' Marzu, 2004 r-rikorrent ghamel l-ilmenti tieghu fid-dettal. Il-periti ghalqu r-rapport taghhom kif gej:

"Il-partijiet qablu bejniethom li bosta minn dawn l-ilmenti u allegazzjonijiet imressqa mill-istess rikorrent, Carmelo Camilleri, saru attwalment fi proprjeta' u raba' li tinstab f'settur estraneu ghal kollox mill-lokazzjoni jew kirja attwali (fol 92). Il-Bord mexa fuq il-bazi tas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re
u kkonsulta lill-periti fuq ir-rapport taghhom. Assigurawh li l-fond ma gara xejn serju li b'xi mod jista' jwassal ghall-konkluzzjoni *"li l-intimati kisru l-kondizzjonijiet lokatizji billi ma hadux hsieb tal-proprjeta' lokata lilhom".* Jista' jinghad li fit-trattazzjoni l-avukat tar-rikorrent accetta li l-konkluzzjonijiet tal-periti teknici wkoll fid-dawl tal-provi.

17. Billi l-kawzali ta' ksur ta' kondizzjonijiet lokatizji u nuqqas ta' tehid ta' hsieb tal-proprjeta' ma gietx pruvata l-Bord qed jichad t-talba fuq din il-kawzali b'dan li r-rapport tal-periti jaghmel parti shiha minn din is-sentenza.

18. It-tieni kawzali tar-rikorrenti, li hija l-kawzali li fuqha l-partijiet inxtehtu sewwa, tirreferi ghall-bdil ta' destinazzjoni tal-fond minn naha ta' l-intimati:
"biddlu l-uzu tar-razzett jew ta' partijiet minnu billi qed irabbu fuq is-sit lokat diversi klieb, inkluzi dawk tal-glied, u dan kontra l-permessi vigenti u l-ligi".

19. Ir-rikorrenti qed jissottomettu illi:
1. Meta marret il-pulizija fuq il-fond sabet biss klieb.
2. Il-kwantita' ta' klieb mizmuma tirrizulta mir-ritratti prezentati.
3. Il-klieb ma kienux ghal ghassa.
4. L-intimat telaq ix-xoghol imhabba ragunijiet ta' sahha u qed jiehu beneficcju socjali u dawwar il-permess fuq martu.
5. Il-ftehim bejn il-partijiet kien car: ir-razzett inkera ghall-majjali u mhux ghal klieb.
6. Ir-rikorrenti meta kienu jmorru qrib il-fond qatt ma semghu hsejjes ta' majjali meta suppost li fil-fond jinzammu numru konsiderevoli ta' majjali.
7. Ir-rikorrenti huma kredibbli u l-intimat naqqas bis-shih il-klieb qabel l-access u baqa' biss fejn kienu jinzammu - l-imraqad u threadmill.

10. L-intimati fuq din il-kawza ressqu dawn is-sottomissjonijiet:

1. Skond l-iskrittura l-farm kellu jintuza ghat-trobbija ta’ l-annimali u l-klieb huma annimali.

2. Kien hemm xi mraqad u tnehhew xi klieb kif l-intimati kellhom jedd jaghmlu.

3. Meta sar rapport u gew il-pulizija sabu madwar hamsa u ghoxrin kelb, ghaxra minnhom zghar. Ir-rikorrenti qed tesagera u billi kien hemm 40 maqrad ma jfissirx li kien hemm mitt kelb.

4. Id-destinazzjoni tal-fond baqghet l-istess kif turi x-xhieda tal-Kooperattiva u l-hniezer baqghu jitrabbew u jinqatlu.

5. Il-qliegh ta’ l-intimat isir minn fuq il-hniezer.

6. Ir-rikorrenti assumew affarijiet li ma rrizultawx meta gew il-pulizija fuq il-post. L-intimati kellhom htiega ta’ ghassa mhabba li twettaq ghad ta’ serq.

7. L-allegazzjonijiet tar-rikorrenti ma gewx pruvati.

11. Ir-rikorrenti jghid kif kera l-fond ghall-hniezer u l-iskrittura taqbel ma’ dan l-uzu. Kien hemm 27 ‘stalla bil-permessi mehtiega’. F’dawn l-ahhar zmenijiet (seduta 1 ta’ Lulju 2002) l-intimat zamm *‘kwantita’ kbira ta’ klieb li huma bejn hamsin u mija’* (fol 28). Jifhem li huma klieb tal-glied kif ukoll qallu l-intimat. Esebixxa ritratti li juru l-imraqad. Fil-5 ta’ Jannar 2000 l-intimat inqata bhala wiehed li jrabbi l-hniezer, mill-Kooperattiva ta’ l-Impjiegi u Tahrig. Kellu aktar klieb milli hniezer, dan dejjem skond ir-rikorrent.

In kontro ezami jghid li ghall-habta tal-2001/2002 xtaq jirdoppja l-kera. L-intimat offra mija izjed, qbil ma ntlahaqx.

Mhux car jekk it-talba saritx qabel jew wara li bdiet il-kawza.

Mistoqsija........... *"Allura x'kien l-iskop li tiftah il-kawza jekk wara titolbu tirdoppja l-kera?".*

Twegiba*..............."L-iskop fuq li huwa zamm il-klieb hemm gol-farm, kif ukoll barra*".

12. **Ir-rikorrenti** ghamlet affidavit fit-tul fejn tghid li fil-1999 naqset l-attivita' tat-trobbija tal-hniezer. Ghall-habta ta' Mejju 2000 "f'parti mill-proprjeta' saru kennels ta' l-injam f'zewg ringieli. F'kollox kien hemm madwar hamsin (50) kennel u f'qasir zmien il-post intela bil-klieb (kbar u zghar) ....b'kollox kien hemm xi mitt (100) kelb...... Il-farm ma baqax jintuza ghat-trobbija tal-hniezer....... jesa madwar elf (1000) majjal tas-simna f'diversi stadji ta' trobbija. Taghti aktar dettallji. Fil-passaggi komuni l-intimat kien jorbot klieb ta' l-ghassa u wara ma baqax. Dawn kienu jbezzghu nies li jersqu 'l hemm. Issemmi klieb tal-glied u apparat mehtieg ghat-tahrig taghhom flimkien ma' 'fencing'. Hi u zewgha r-rikorrent marru qrib 'fuq medja ta' darba u darbtejn fil-gimgha'. Esebiet ritratti.

In kontro ezami tghid li hi certa *"illi f'Mejju tas-sena 2000 (l-intimat) beda jrabbi l-klieb u ma kienx hemm izjed majjali fil-farm".* Kollox kien jidher minn barra, kollox kien jinstema.

13. Saru rapporti mir-rikorrent u l-pulizija hadet passi:

a) Mill-file relattiv jirrizulta li:

"Spiteri Joseph tela' l-Qorti bhala akkuzat li fil-15 ta' Novembru (2000?) (u) il-granet ta' qabel fir-razzett tieghu s-Siggiewi zamm ghaxart iklieb minghajr licenzja tal-Pulizija. Imbaghad hawn miktub li kienu baghtu ittra lis-Sur Camilleri fejn infurmawh li Joseph Spiteri kien tressaq il-Qorti fit-12 ta' Frar (2001) fejn il-Magistrat canfar u widded lil Joseph Spiteri. Imbaghad ergajna rcevejna ittra ohra minghand Camilleri (15 ta' Frar 2001) indirizzata lill-

Kummissarju fuq complaints fuq klieb....... Il-Pulizija marru fuq il-post u sabu ghaxart iklieb li kienu licenzjati. Camilleri gie mgharraf mill-Pulizija fl-24 ta’ April 2001(fol 47-50).

b) Jidher li l-akkuzat gie imcanfar u mwiddeb mill-Qorti tal-Magistrati wara l-ittra tal-24 ta’ Novembru 2000 (ara referenza ghaliha a fol 46). Ghalih din il-piena tfisser li ma nstabx hati.

14. Skond ir-rapprezentant tal-Korporazzjoni tal-Impjiegi u Tahrig (E.T.C.) l-intimat kien jahdem ghar-rasu fil-qasam tat-trobbija tal-hniezer mill-10 ta’ Lulju 1980 sat-3 ta’ Jannar 2000 (fol 60-61 u dokumenti).

15. Ghas-Servizzi veterinarji l-intimat kellu l-permess fuqu sal-1988. Mill-1999 sa 2001 il-permess kien fuq martu” (fol 62-63 u dokumenti).

16. L-intimat xehed fis-seduta tas-17 ta’ Jannar 2005. Kienu jghaddu minn idejh tul sena hsiha 1300 majjal, *“bhalissa qisni qed noqtol madwar 700 fis-sena”*. Ghandu ricevuti mill-Kooperattiva KIM. Ma kellhux majjali meta kien hemm il-marda tal-majjali xi 22 sena ilu.

17. L-inkwiet bejn il-partijiet beda ghall-habta tas-sena 2000 meta bint ir-rikorrenti qaltlu dwar il-fond:
“ma nhalluhx farm ghall-majjali, naghmluh farm biex joqghodu n-nies” (fol 98).

Meta ghalaq il-kera ir-rikorrent talab id-doppju, ftehim ma ntlahaqx u bdew isiru ir-rapporti. Il-kera bdiet titqieghed il-Qorti (fol 99).

18. Izid li kellu kelb xi tlett snin qabel li nehhieh. F’daqqa jghid li kellu klieb ghall-ghassa, barra r-razzett. Qatt ma kellu klieb tal-glied. Il-fond ghandu l-istess uzu ta’ qabel. Hu wegga’ u floku tahdem martu mghejjuna mit-tfal (fol 104). Hu ma jahdimx.

In kontro ezami hu evaziv hafna dwar in-numru ta’ klieb li kien izomm. Ma jafx kemm hemm imraqad. Fl-arja

markata A u B (fol 150) hemm il-kennels. Il-permessi daru fuq martu (seduti 23 ta' Marzu u 1 ta' Gunju 2006).

19. Mid-dokumenti ipprezentati mill-intimat, moghtija lilu mill-Koperattiva jidher fost hwejjeg ohra in-numru ta' majjali:

1999	760
2000	630
2001	411
2002	1076
2003	978
2004	309

20. a. L-intimata bhal zewgha issemmi kif beda l-inkwiet dwar il-klieb:
"il-klieb ma ghadhomx hemm u l-klieb kienu ta' l-ghassa ghax ma kienx baqa' jorqod hemm meta kien hemm il-klieb...... meta beda jrabbi l-klieb ta' l-ghassa ma raqadx aktar (fol 124) .... "kien hemm (klieb) tul il-boundary walls wiehed wara l-iehor..... bejn 10 u 20 .... m'ghadhomx hemm.... is-sena l-ohra serqulna tlett hniezer".

b.In kontro ezami tghid li l-klieb ta' l-ghassa kienu ilhom hemm 16-il sena bejni wiehed u iehor (seduta 18 ta' April 2005), zewgha gieli biegh xi kelb ta' l-ghassa. Dawn il-klieb tnehhew xi tliet snin qabel ma xehdet. Il-klieb tnehhew *"minhabba daru (l-intimat) ......imbaghad bdew jixjiehu"* (fol 130), *"dawk hafna xoghol biex tiehu hsiebhom"* (fol 131). Ma' kull kennel kien hemm kelb (fol 133). Ma tafx jekk fejn hemm il-kennels hux parti mill-kirja. Il-kennels kienu mill-bidu (fol 135-136). Ma tafx bil-fetha fil-kamra li jidher li r-rikorrenti jghidu li saret ghat-tahrig tal-klieb (fol-140). Majjali hemm mal-500 (sena 2005).

21. Ghat-Taxxa tad-Dhul l-intimati pprezentaw dokumenti dettaljati. Il-qliegh net kien kif gej:

Sena 2000 Lm5683

2001	Lm4763
2002	Lm3871
2003	Lm5822
2004	Lm105
2005	Lm10,018 telf

22. Il-bejgh u l-stock fl-ahhar ta’ kull sena:

Sena	Sales	Stock
2000	Lm50368	Lm25710
2001	Lm27310	Lm38265
2002	Lm67098	Lm37735
2003	Lm53337	Lm28300
2004	Lm13216	Lm30740
2005	Lm57734	Lm26650

(ghas-sena fejn hemm telf intefaq izjed mis-soltu fuq ix-xiri ta’ hniezer zghar. F’dik is-sena s-sussidju, li mhux imsemmi fuq, tela’ ghal Lm13387 u dak mhux taxxabbli). Hu aktar minn dak ta’ snin ohra fejn jissemma).

23. Minn ezami tad-dokumenti fuq imsemmija jirrizulta li
(1) il-Kooperattiva qed thallas fis-suq ammont anqas ghall-piz ta’ majjali maqtula fis-sena 2003. Fis-sena 2001 il-kontijiet qed isiru b’mod differenti mill-kooperattiva.

(2) Fis-sena 2001 in-numru ta’ majjali nizel sew. Zdied bil-qawwi fl-2002. Tqabbil bejn l-2003 u l-2002 hemm nuqqas zghir. Fl-2004 in-numru naqas bil-kbir.

(3)Il-profitt irid ikun marbut max-xiri u mal-bejgh. Bejn 2003 -2004 l-attivita’ fil-hniezer naqset. Fl-2005 inxtara numru qawwi ta’ hniezer zghar li jista’ jkun ‘in parte’ il-kawza tat-telf. Inxtara aktar ikel ghall-annimali.

(4)L-intimat qed jiehu pensjoni.

(5)Fis-sena 2005 qed jizdiedu sewwa kemm local dividends u foreign interest. Bil-fors li qabel sar xi investiment qawwi.

24. Jirrizulta li f'xi zmien l-intimat kien irabbi numru sostanzjali ta' klieb li kienu jehdulu hafna xoghol imma skond martu, marad u l-klieb xjiehu. Fl-istess hin majjali baqghu jitrabbew, jinqatlu u jinbieghu. Skond ir-rapport tal-periti il-*"kennels qeghdin minsuba fuq art fejn il-partijiet jaqblu bejniethom li ma tiffurmax parti mill-kirja odjerna."* Fix-xhieda dwar klieb tissemma parti mill-kirja odjerna. Fix-xhieda dwar klieb tissemma z-zona markata A u B fuq il-pjanta a fol 150 li l-Bord jifhem li hija l-fond mikri.

25. Ir-rikorrent jikkoncentra fuq is-sena 2000 izda f'din is-sena n-numru ta' majjali kien 630 (sena ta' qabel 760, sena ta' wara 414), il-qliegh kien Lm5683, bejgh Lm50368; hazna Lm25710. Id-Dipartiment ta' l-Agrikoltura u Sajd ressaq dokumenti li jsemmu c-cifra ta' 250 majjal li l-intimat jista' jsemmen. Tissemma kwota ta' certu David Bugeja ghas-snin 1998 u 1999. Ir-rikorrenti issottomettew li sar trasferiment mill-intimat lil Bugeja. Izda d-dokument jista' jfisser li r-rikorrent/martu ghadhom kwota ta' Bugeja ma' taghhom. Kien ikun ghaqli li kieku Bugeja ttella' jixhed dwar xi ftehim bejnu u l-intimat.

26. Dwar bdil ta' destinazzjoni gie mghallem illi:
"kull kaz irid jigi kkunsidrat fil-fattispeci partikolari tieghu, u kif bosta drabi deciz, biex wiehed jara jekk l-allegazzjoni tat-tibdil fl-uzu tinstabx sostnuta trid tigi fl-ewwel lok stabbilita' u pruvata d-destinazzjoni principali u preponderanti li ghalih il-fond kien mikri. Dan huwa bil-wisq ovvju kif anke rifless minn certi disposizzjonijiet tal-Kodici Civili inerenti ghall-istatut tal-kuntratt tal-kiri.

Hekk l-artikolu 1554 tal-imsemmi kodici jipprovdi li l-kerrej kellu jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt, jew jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi. Jissokta jigi precizat fl-artikolu 1555 (1) illi jekk il-kerrej jaghmel mill-haga mikrija uzu xort'ohra minn dak li ghalih hi qeghda, u cioe' ghal destinazzjoni differenti minn dik miftiehma jew minn dik ta' l-uzu li seta' jigi prezunt mic-cirkostanzi, sid il-kera seta' jitlob il-hall tal-kuntratt.

Fil-kaz li l-kirja tkun fil-fazi tar-rilokazzjoni, kif inhu hekk il-kaz prezenti, dan il-principju tal-ligi u tad-dritt koncess lis-sid huma accentwat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 fejn espressament jipprovdi ghas-sitwazzjoni tad-dritt tar-ripreza fejn l-inkwilin *"ikun uza l-fond xort'ohra mill-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kera"* (Antoine Vella et vs John Grech, Appell 14 ta' Lulju 2004).

27. Wara li qies x-xhieda fuq imsemmija fid-dawl tal-gurisprudenza l-Bord ma jistax ighid li hemm bdil ta' destinazzjoni: fond mikri ghal certu ghan jintuza ghal ghan iehor. Il-ftehim kien li l-fond jintuza ghat-trobbija ta' l-annimali. Il-fond kien jikkonsisti "f'pig farm b'sebgha u ghoxrin pen". Meta inbena l-fond kien hemm licenzja *"tal-PAPB, ta' Pig Farm, pig and poultry farm"* (xhieda rikorrent). F'xi zmien l-intimat skond l-intimata kien irabbi klieb mhux biss ghall-ghassa. L-imraqghad tal-klieb, skond il-periti kienu fuq art ohra u mhux fuq dik li fiha jinsab ir-razzett proprju. Jista' jkun li kien hemm xi klieb fir-razzett proprju. L-intimati fir-rikors prezentat fil-5 ta' Marzu 2001 qed jallegaw bdil ta' uzu tar-razzett. Il-pulizija ssemmi numru zghir ta' klieb bla licenzja u darb'ohra klieb, numru zghir wkoll bil-licenzja. L-uzu preponderanti tal-fond baqa' l-istess. Ma tirrizultax xi hidma ohra. L-intimat li llum ghadda l-licenzja fuq martu jaqla' x'jiekol mit-trobbija tal-hniezer. Fis-sena 2001 n-numru ta' rjus maqtula hu baxx imma l-stock hu qawwi. Dwar kif jidhol David Bugeja ma giex mfisser. Ma giet pruvata l-ebda rabta bejn negozju ta' majjali u trobbija ta' numru ta' klieb, lanqas ta' nuqqas ta' l-ewwel imhabba t-tieni. Din il-prova ma saritx. L-intimat bejn is-snin 1999 u 2004, it-tnejn inkluzi, mhux qed jilhaq 1300 ras ta' qabel (xhieda tieghu stess). Imma dan ma jfissirx bdil ta' destinazzjoni tal-fond. Ghalhekk it-talba msejsa fuq din il-kawzali qed tigi michuda.

Il-Bord ghar-ragunijiet imsemmija jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez, barra dawk diga decizi kontrihom.

L-ispejjez dwar ic-cahda ta’ l-ewwel eccezzjoni, kif diga’ deciz jithallsu mill-intimati.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------