MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2007

Rikors Numru. 13/2004/1

Olive Gardens Investments Limited (C16715) u San Lawrenz Leisure Resort Limited (C12841)

vs

Clement Schembri, Brian Spiteri u Mario Spiteri.

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li permezz tieghu ir-rikorrenti, wara li ddikjaraw:

Illi s-socjetajiet esponenti huma propretarji ta’ ghalqa tal-kejl ta’ cirka tlett elef mija u tnejn u sebghin metru kwadru (3372 m.k.) jew kejl verjuri aktar ezatti maghrufa bhala ta’ Sant’ Agatha Zurrieq, kif ahjar indikata fuq il-pjanta annessa markata Dok A.

Illi din l-art tinsab f'idejn l-intimati b'titolu ta' qbiela, liema qbiela tithallas fil-15 t'Awissu ta' kull sena bl-ura; prossima skadenza ghalhekk 15 ta' Awissu 2004.

Illi s-socjetajiet esponenti jehtiegu ir-raba de quo, liema raba mhuwiex raba' saqwi, ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghall-iskopijiet ikkontemplati mill-artikolu 4(2) (b) tal-Kap 199 u fil-fatt diga ghandhom f'idejhom l-permessi necessarji ghall-kostruzzjoni imsemmija minghand l-Awtorita' Kompetenti.

Talbu is-segwenti:

Ghaldaqstant is-socjetajiet esponenti jitolbu bir-rispett kollu sabiex dan il-Bord joghgbu (1) jawtorizzhom jirriprendu pussess tar-raba kollu fuq imsemmi lokat lill-intimati u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat ghal dan l-iskop, u (2) jillikwida kull kumpens li talvolta hu spettanti lill-intimati skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Kap 199.

Rat in-nota risponsiva tal-intimati li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandhom jaghtu prova li huma l-propretarji tal-art li hija meritu tal-vertenza
2. Illi minghajr pregudizzju u fil-mertu, minn verifiki li ghamlu l-esponenti ma jirrizultax li hemm permessi ta' zvilupp fuq l-art in kwistjoni
3. Illi f'kull kaz it-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt

Semgha il-provi u r-ra l-atti kollha tar-rikors:

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti ressqu il-vertenza taghhom qua propretarji tal-art de quo fuq il-premessa li ghandhom bzonn din l-art ghal-skop ta' kostruzzjoni. L-intimati talbu qabel xejn li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu taghhom u inoltre allegaw li ma hemm l-ebda permess ta' bini fuq din l-art. Il-Bord ghalhekk huwa tenut jezamina dwar:

1. Li r-rikorrenti huma s-sidien tal-art;
2. Li l-art mhux raba' saqwi;
3. Li hemm permess ta' zvilupp specifiku u mhux wiehed generali fuq l-art mertu tal-kawza.

L-esponenti ddikjaraw li huma s-sidien tal-art de quo. In sostenn ta' dan huma esebew diversi atti notarili, site plans, affidavits korrettorji u aktar atti notarili. Joseph Baldacchino xehed illi huwa azzjonist u direttur fiz-zewg socjetajiet rikorrenti. U esebixxa is-segwenti kopji ta' atti notarili biex jipprova t-titolu bil-mod segwenti:

Olive Gardens Investments Limited akkwistat is-sehem taghha in forza ta' :

1. Att tat-13 ta' April 2002, minghand Marguerita Mercieca u ohrajn kull sehem taghhom ossia hames partijiet minn mitejn u tnejn u hamsin (5/525) indiviz tal-ghalqa tal-kejl ta' 3750 m^2 fi Triq Sant Agatha kantuniera ma' Triq San Martin, Zurrieq indikata bl-ittra A fuq pjanta annessa.
2. Att tat-13 ta' April 2002 minghand Ethelwald Cassar Borg u ohrajn kull sehem li dawn ghandhom minn erba partijiet minn disgha 4/9 tal-ghalqa bl-istess deskrizzjoni;
3. Att 20 t'April 2002 minghand Veronica Micallef Eynaud u ohrajn kull sehem taghhom tal-ghalqa;
4. Att tal-4 t'april 2003 minghand Joseph Oliver Ruggier kwota indiviza ta' mija u tlettax minn hames mija u erbghin (113/540) parti indiviza u parti wahda minn sitta u tletin (1/36) indiviza tal-art bl-istess deskrizzjoni;
5. Att tad-29 ta' Settembru 2003, minghand Blanche Mary Refalo u ohrjan kull sehem taghhom ossia parti wahda minn tmienja u ghoxrin (1/28) tal-art de quo;

Kwantu ghas-socjeta rikorrenti l-ohra San Lawrenz Leisure Resort Limited :

1. Att 10 t'Awissu 2004 minghand Alberto Miceli Farrugia u ohrajn kwantu is-sehem indiviz ta' 41/180;

2. Att 24 t'Awissu 2004 minghand Emanuel Zammit in-nofs indiviz (1/2) ta' hames partijiet minn mitejn u sittax indiviz (5/216) tal-art;
3. Att tat-3 ta' Frar 2004 minghand Joseph Gaffarena pro et noe, in-nofs indiviz (1/2) ta'hames parti minn mitejn u sittax-il parti indiviza tal-art.

Fix-xhieda tieghu ix-xhud Joseph Baldacchino iddikjara illi l-kejl tal-art kienet minnu ddikjarata bhala akbar izda jirrizulta illi maz-zminijiet ittiehdu partijiet minnha sabiex saru t-toroq.

Illi min ezami tal-pjanti annessi mal-kuntratti (uhud minnhom) u d-deskrizzjoni tal-art, u tenut kont li ma hemm l-ebda kontestazzjoni ulterjuri mill-intimati, jirrizulta illi s-socjetajiet bejnithom huma is-sidien tal-art mertu ta' dan ir-rikors;

Illi r-rikorrenti jghidu li l-r-raba mhix wahda saqwi u dwar dan ma saret ebda eccezzjoni da parti tal-intimati. Ir-rapprezentant tad-Dipartiment tal-Agrikoltura iddikjarat illi Clement Schembri huwa registrat bhala part-time farmer u fuqu hemm registrat art tal-kejl ta' tomna, zewg sighan u hames kejliet indikata fuq pjanta minnha esebita u dan hu registrat bhala raba baghli. Fix-xhieda tieghu Clement Schembri bl-ebda mod ma kkontesta l-fatt illi r-raba huwa baghli. L-intimat Mario Spiteri prova jitfa' dubju dwar dan meta qal li huma jaghmlu uzu minn bir li hemm taht it-triq izda dan l-ilma iservi biss ghal tisqija wahda. Il-bqija jgibu l-ilma permezz ta' bowser. Di piu' fl-eccezzjonijiet taghhom l-intimati ma opponewx id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti li dan ir-raba' mhux wiehed saqwi. Fil-kawza deciza mill-**Qorti Tal-Appell Civili (Inferjuri) fl-ismijeit Monica Caruana et vs Joseph Borg et 24/11/2003** l-istess Qorti irriteniet illi l-frazi "raba saqwi" ghandha tinftiehem kif normalment jifhmuha l-bdiewa, u cioe, qasam, ghalqa, li tista' tissaqqa perjodikament fix-xhur niexfa u twal tas-sena taghna b'mod li tkun tista' tipproduci ucuh li mhumhiex, u ma jiddependux, mix sita, u, ghal wicc iehor, ghat-tirgha li art kkoltivata kif imiss, tippermetti, fil-bidu tas-sajf. Biex dan ikun possibbli, fil-Gzejjer taghna, l-ilma jrid jigi preservat fi bjar u gwiebi, li

jimtlew minn spieri mhaffrin fil-fond tal-art minn fejn jittella l-ilma. Huma rari l-oqsma li huma msoqqija minn ghejjun li jisbukkaw fil-wicc. Hemm imbaghad bjar u gwiebi li jimtlew b'ilma tax-xita u dawn ukoll jirrendu qasam saqwi, jekk pero' l-ilma li jigbru jkun ta' kwantita' tali li jippermetti t-tisqija perjodika fin-nixfa, jew almenu, tisqija regolari li tevita n-nixfa. Certament minn dak li xehed Mario Spiteri dwar l-ghalqa de quo ma tikwalifikax bhala saqwi u dan kien jafu tajjeb meta ma insistiex fuq dan l-aspett.

Dan hu fattur ta' importanza massima ghall-iter tal-ezami ta' dan il-kaz stante li r-rikorrenti qed jivvantaw id-drittijiet taghhom a bazi tal-artikolu (4)(2)(b) tal-Kap 199. Una volta stabilit li dan ir-raba mhux wiehed saqwi, jehtieg li dan il-Bord jezamina r-rekwiziti ta' dan il-provvediment li jghid hekk:

(2) Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera [ghar-ripresa tal-art] jekk sid il-kera jipprova li –
(b) jehtieg ir-raba, basta ma jkunx raba' saqwi, ghal-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal-skopijiet ta' residenza, negozju jew industrijali;

Joseph Baldacchino xehed illi s-socjetajiet rikorrenti jehtiegu r-raba' ghal-skopijiet ta' kostruzzjoni u in sostenn ta' dan qal li r-rikorrenti huma gia muniti bil-permessi tal-bini mehtiega. In kontro-ezami dan ix-xhud qal li jista' jkun li l-kostruzzjoni tintuza bhala residenza ta' wiehed mit-tfal tieghu. Aktar tard qal li jista' jkun ukoll li l-kostruzzjoni sservi ghal skop ta' negozju ghaz-zewg socjetajiet rikorrenti. Kien ukoll mistoqsi jekk kienx behsiebu jibni dar fuq iz-zewgt itmien de quo u xi htiega kien hemm ghal dan il-kobor. Dan, bid-dovut rigward, ma hu ta' ebda rilevanza meta si tratta dwar it-talba bbazata fuq l-artikolu 4(2)(b) ghaliex il-ligi hija cara u r-rikorrent ma ghandu jaghti l-ebda spjegazzjoni jew gustifikazzjoni ghaliex ser jaghmel dik il-kostruzzjoni basta tkun ghal skop ta' residenza, negozju jew industrija u fuq art li mhux saqwi. Dak li hu rilevanti, izda, hu li juri li huwa munit bil-permess relattiv ghal-tali kostruzzjoni. Fid-decizzjoni taghha, il-**Qorti tal-Appell Civili fil-kawza fl-ismijiet Alfred Manduca et vs Philip Vella deciza fis-26/04/02**

per Onor. Mhallef J.A.Filletti, irriteniet illi Outline Development Permit ma jissodisfax ir-rekwizit tal-artikolu 4(2)(b) tal-Kap 1999 ghaliex dan jehtieg li jkun Full Development Permit. Dik il-Qorti ghamet enfasi fuq il-fatt li f'dik il-kawza r-rikorrent anqas biss kien applika ghall-permess qabel intavola r-rikors. Id-deduzzjoni ta' dan il-Bord ghalhekk hija wahda naturali meta jikkonkludi li Full Develop[ment Permit jissodisfa r-rekwizit ravizat fl-artikolu 4(2)(b). Ir-rapprezentant tal-MEPA esebixxa Full Development Perit ghal-kostruzzjoni ta' "ground floor terraced house" Nru PA01612/04 Dan ghalhekk jissodisfa t-tieni rekwizit tal-artikolu 4(2)(b) li fis-sentenza tal-**Qorti tal-Appell tal-4 ta' Mejju 2005 fl-ismijiet Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs Emanuel Galea** mhux biss kien abbracjat l-istess principju izda kien rifless ulterjorment fil-kliem tal-istess Qorti meta qalet li t-talba ghar-ripresa tar-raba' ghal skopijiet edilizi ma tistax tkun biss wahda ta' xewqa [li hu proprju is-sinifikat ta' Outline Development Permit ghal-kuntrarju ta' Full Development Permit – kliem ta' dan il-Bord]..

Jinghad ukoll illi Clement Schembri li jahdem nofs l-ghalqa xehed illi huwa ghandu impjieg izda huwa ukoll part-time farmer u l-ghalqa in kwistjoni tirrendilu madwar Lm200 fis-sena, izda aktar tard qal li l-maggior parti tal-prodott izommu ghal-familja tieghu. Mario Spiteri qal li hu u huh jahdmu nofs l-ghalqa izda minnha jiehdu patata ghall-konsum lokali u ghall-esportazzjoni. Hu esebixxa ricevuta mahruga mill-Potato Export Alliance (Malta) Ltd biex juri li fl-2006 kellu prodott valur ta' Lm474.14 izda qal li minnhom trid tnaqqas l-ispejjez. Oltre dan xehed illi huma ghandhom ukoll xi erbatax-il tomna raba iehor u ma kienx car jekk il-prodott tal-patata kienx il-frott ta' nofs it-tomnejn raba in kwistjoni jew provenjenti mill-eghlieqi l-ohra tieghu.

Ghal dawn il-motivi il-Bord jilqa' t-talba tas-socjetajiet rikorrenti u jaworizzahom jirriprendu r-raba maghruf bhala Ta' Sant Agatha, Zurrieq, kif ahjar delinejat fuq il-pjanta Dok A annessa mar-rikors promutur.

Jordna lill-intimati jizgombraw mill-art sal-15 t'Awissu 2008 bil-kumpens ta' Lm150 lil Clement Schembri u minghajr kumpens fil-konfront ta' Mario u Brian Spiteri.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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