MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2007

Rikors Numru. 11/1994/1

Clive Simpson bhala mandatarju tal-assenti minn Malta Giovanni Cane, Giorgio Cane, Gugliema Cane, Giuliana nee' Cane mart Gianfranco Ferretti u tal-istess Gianfranco Ferretti.

vs

Michael Vella

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li permezz tieghu wara li r-rikorrenti nomine iddikjara :

"Illi huwa s-sid tar-raba f'Hal-Luqa b'access mill-isaqa tal-Iskola tal-Gvern u minn Sqaq numru hamsa [5] ta' Triq Sant'Andru, konsisteni fi klawsura ta' cirka erbatax-il [14] tomna raba u razzett maghha konfinati tramuntana ma'

beni ta’ Giuzeppi it-Twil, ta’ Guzeppi Zammit tar-Robba u tal-familja Azzopardi ta’ Ghadam; Nofsinhar ma beni ta’ Giuseppe Calleja; Lvant in parti mal-Isqaq gia msemmi u in parte mal-Iskola tal-Gvern u Punent ma’ beni ta’ Gamri Spiteri tal-Masiku, liema klawsura hija msejjha tal-Blejkiet, hija mqabbla lill-intimat versu l-kera ta’ tmintax-il lira u hamsin centezmu fis-sena pagabbli bir-rata ta’ disa liri u hamsa u ghoxrin centezmu [Lm9.25] kull 25 ta’ Dicembru u kull 15 t’Awissu;

Illi dan ir-raba ma huwiex saqwi u r-rikorrenti nomine jehtieg il-bicca l-kbira ta’ dan ir-raba indikata bil-kulur ‘orangjo’ fuq is-survey sheet hawn annessa u mmarkata Dok A, ghall-kostruzzjoni fuqu ta’ bini ghall-skopijiet ta’ negozju u infatti diga bdew hergin il-permessi tal-bini kif jirrizulta mid-dokument B hawn anness;

Illi kif gia inghad dan ir-raba’ jinkludi fih Razzett u dan ir-razzett ghalkemm ma huwiex ammess li dan huwa uzat mill-intimat bhala post tar-residenza tieghu, ir-rikorrent nomine minghajr pregudizzju jaqbel li l-intimat ghandu jithalla izomm dan ir-razzett u dan il-Bord ghandu jiffissa l-kera u kundizzjonijiet ta’ din il-kirja ai termini tas-subartikolu (2) tal-artikolu (4) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet;

Illi inkluza fil-klawsura pero’ eskluza mill-progett ta’ bini hemm giardina annessa mar-razzett indikata bil-kulur ahdar fuq il-pjanta esebita bhala dokument A li minghajr pregudizzju ir-rikorrent nomine jaqbel li l-intimat jista jzomm bil-kera u kundizzjonijiet li jiffissa l-Bord ai termini tal-artikolu 4 tal-kapitolu 199 tal-Ligijiet

Talab lill-dan il-Bord:

1. jawtorizzah jirriprendi l-pussess tar-raba indikat bil-kulur orangjo fuq il-pjanta annessa u mmarkata Dokument A;
2. jillikwida l-kumpens dovut lill-intimati ai termini tal-artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta’ Malta;
3. jiffissa il-kera u kundizzjoni tal-kirja tar-Razzett u gjardina indikati bil-kulur ahdar fil-pjanta annessa u mmarkata Dok A; Wara li jaghti l-opportuni provedimenti”.

Ra ir-risposta tal-intimat:

1. Illi preliminarjament jigi sottomess li
    a. l-intimat irrid jipprova li huwa l-propjetarju;
2. Illi r-rikorrent jabita fir-razzett li huwa fl-artijiet inkwistjoni u l-giardina fiha inqas minn tomna;
3. Illi r-rikorrent ghadu jippresenta l-premises adjacenti;
4. Illi in via l-kumpromess u bla pregudizzju bhala transazzjoni l-esponent kien offra li jizgombra mill-ghelieqi billi jinghata in proprjeta ir-razzett, il-giardina u seba qasab faccata mal-giardina b'kollox tomna.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Semgha l-provi;

Ikkunsidra:

Illi fl-ewwel lok it-tielet eccezzjoni ma tistax tiftiehem anqas jekk tipprova tissostitwixxi kliem go fiha u ghalhekk il-Bord qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri taghha;

Illi mill-provi jirrizulta illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-art mertu ta' dan ir-rikors. Ir-rikorrenti ppruvaw ghas-sodisfazzjoni tal-Bord illi huma l-propretarji tar-raba' u dan permezz ta' atti notarili u atti testamentarji li juri l-provenjenza tal-istess art;

Illi r-rikorrenti qed jivvantaw id-drittijiet taghhom a bazi tal-artikolu (4)(2)(b) tal-Kap 199. Ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwar jekk ir-raba hux wiehed saqwi o meno u ghalhekk it-talba ghar-ripresa tista' ssir a bazi ta' dan l-artikolu 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;

Ir-rikorrenti noe, Clive Simpson, xehed illi l-art de quo hija tal-kejl superficjali ta’ 14-il tomna. Xehed ukoll illi minn din l-art kollha hemm permess tal-bini fuq nofs tomna biss. Dan il-peremss kien originarjament inhareg mill-PAPB u fil-mori tar-rikors kien imgedded mill-Awtorita’ tal-Ippjanar. Kien hemm zmien fil-mori tar-rikors fejn skadiet il-validita’ tal-permess izda dan kien debitament mgedded mill-MEPA. In konformita’ mal-gurisprudenza tal-Qrati taghna, il-fatt li kien hemm zmien meta in effetti r-rikorrent ma kienx kopert bil-permess tal-bini ma huwa ta’ ebda pregudizzju ghar-rikorrenti. Dak li jista’ jkun ta’ pregudizzju ghar-rikorrenti, invece, jikkonsisti fl-inadempiment tar-rekwizit tal-permess ta’ zvilupp fuq l-art kollha rikjesta mir-rikorrenti. Bil-gurisprudenza tal-Qrati taghna illum huwa pacifiku illi r-rikorrent, fil-kaz bhal dak in dizamina jehtieg juri li huwa munit bil-permess relattiv ghal tali zvilupp. 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 ghamlet enfazi fuq il-fatt li f’dik il-kawza r-rikorrent anqas biss kien applika ghal permess qabel intavola r-rikors u ghalhekk sa dak l-istadju, nonostante Outline Development Permit, kienet manifesta biss ix-xewqa tar-rikorrenti li jizviluppa l-art jekk jirriprendi l-pussess taghha. Di piu’ 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. Dan il-Bord qieghed jinterpreta il-permess tal-bini fuq biss nofs tomna raba’ minn 14-il tomna bhala ix-xewqa tar-rikorrenti li jizviluppa l-art. Ir-rikorrenti jinstab f’sitwazzjoni fejn qieghed jesperimenta billi applika fuq nofs tomna raba’ minn erbatax. Dan ifissier li hemm tlettax-il tomna u nofs raba, mertu tar-rikors li ghalihom ma hemmx permess ta’ zvilupp. Din ix-xewqa ma tistax tintlaqa’ minn dan il-Bord hlief jekk ir-rikorrenti juru li ghandhom Full Development

Permit fuq l-intier tal-art - haga li hija manifestament nieqsa f'dan il-process.

Ghal dawn il-motivi, il-Bord jichad it-taba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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