MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-24 ta' Novembru, 2008

Rikors Numru. 27/1996/1

Margherita Psaila

vs

Salvatore sive Salvu Cortis u b'digriet tal-4 ta' Mejju 2004, assuma l-atti Nazzareno Cortis stante l-mewt ta' Salvatore sive Salvu Cortis fil-mori tar-rikors.

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"Illi l-esponenti tikri l-ghalqa li tinsab fi Triq Santa Marija, limiti ta' Haz-Zebbug versu l-qbiela ta' Lm11.00 fis-sena li tithallas kull Santa Marija, prossima skadenza fil-15 t'Awissu 1997, kif delineata bil-blu fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok 'A'.

Illi l-esponenti hija s-sid ta' din l-imsemmija ghalqa.

Illi l-intimat mhux qed jikkoltiva l-ghalqa de quo u qed ihalliha zdingata.

Illi l-intimat ghamel hsara fir-raba de quo.

Illi l-intimat ikkonstruwixxa bini illegali fuq porzjon minn din l-ghalqa minghajr permess tal-awtoritajiet kompetenti u minghajr il-kunsens tas-sid.

Illi l-esponenti ghandha htiega tirriprendi din l-ghalqa ghall-kostruzzjoni fuqha ta' bini.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu ghar-ragunijiet premessi jew dawk fosthom li jirrizultaw jawtorizza lill-esponenti tiehu lura l-ghalqa surriferita meta tintemm l-kirja kurrenti u dan billi tipprefiggi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament salv il-likwidazzjoni tal-kumpens tal-benefikati lilu spettanti jekk ikun il-kaz.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-allegazzjonijiet li fuqhom qed timpernja t-talba taghha tar-ripreza huma inveritieri. In effetti mhux minnu li l-fond mhux qed jinhadem kif lanqas ma huwa minnu li tezisti hsara. Kwantu ghall-bini dawn gew kostruwiti fil-bidu tal-kirja, cirka 65 sena ilu, u bl-approvazzjoni tas-sid ta' dak iz-zmien.

Biex tirnexxi t-talba li tehtieg ir-raba ghall-bini, r-rikorrenti trid tipprova li ghandha l-permess tal-bini.

Semgha x-xhieda;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti qed jitlob ir-ripresa ta' dan ir-raba fuq l-iskorta ta' ksur tal-kundizzjonijiet lokatizji kif ukoll minhabba htiega tal-istess ghal-skopijiet ta' kostruzzjoni.

Ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji:
Illi fir-rikors tieghu, sid l-ghalqa mertu tal-kaz qal li l-intimat mhux qed jahdem din l-ghalqa u qed ihalliha zdingata; ghamel hsara fiha kif ukoll ikkostruwixxa bini minghajr il-kunsens tal-awtoritajiet kompetenti. L-intimat wiegeb biss illi dawn l-allegazzjonijiet huma inveritieri. Il-periti membri tal-Bord wara access fil-fond de quo irrelataw dwar id-diversi strutturi li hemm fuq dan is-sit utilizzati ghaz-zamma ta' zwiemel, pony, produzzjoni tal-laham u zamma ta' hamiem. Huma ippuntwalizzaw illi "s-sezzjoni ta' l-ghalqa li qeghda attwalment tintuza minn Joseph Corits dina tikkostitwixxi parti relattivament zghira mill-istess lokazzjoni u ghadha attwalment hamrija" fejn jirrizulta "li kien fiha attwalment 4 sigar tat-Tin imhawlin fiha, 2 sigar tar-Rummien u sigra tac-Citru". "Osservajna illi waqt l-access l-istess zona tar-raba kienet mizghuda bil-hurrieq u bil-hubbejza u nnotajna ghadd ta' pipes tal-plastic sabiex l-ilma tal-bjut periferali ma l-istess raba' jkun jista' jingabar u jintuza fl-istess bir". Minn hawn jemergi illi raba' qua art agrikola hija porzjon zghira hafna tal-art mertu tal-kawza ghaliex il-bqija tal-art hija mibnija ghal-skopijiet ta' trobbija ta' bhejjem, moghoz, fniek u tigieg u dan skond id-deposizzjoni ta' Salvu Cortis (ara affidavit a fol 77 sa 79). L-istess Salvu Cortis jghid li "f'parti minnha r-raba jinhadem bil-wicc bhal basal, patata, ful u hxejjex ohra. Hemm ukoll xi sigar tac-citru, frott irqieq u xi dwieli". Minkejja dan, ma jirrizulta ebda tali deskrizzjoni fl-access mizmum mill-periti membri, anzi jirrizulta pjuttost il-kontra u cioe' li dak li baqa' minn dan ir-raba huwa raba' zdinkat. Iben l-intimat, Nazzareno Cortis ukoll xehed illi "parti minn din il-gardina tinhadem. Il-kumplament jikkonsisti f'imwieqel" (fol 80). Interessanti l-fatti illi sia l-intimat kif ukoll ibnu jirreferu ghal dan ir-raba bhala "giardina" – dan jista' jkun sintomatiku sia tal-qies rimarrenti tar-raba kif ukoll tal-intenzjoni taghhom li jitrattawh bhala giardina u mhux bhala raba' izda aktar tard fl-istess avvidavit tieghu, Nazzareno Cortis jikkonferma li matul iz-zmien missieru

ma baqax attiv u jista' jkun li ghalhekk li dan ir-raba' ma baqax jinhadem.

Illi ma hemmx dubbju illi fuq dan ir-raba' hemm diversi strutturi li r-rikorrenti tghid li la nbnew bil- permess taghha w wisq anqas bil-permess tal-awtoritajiet koncernati. Ir-rikorrenti xehdet illi appena indunat li kien hemm garaxxijiet mibnija fuq ir-raba, bdiet tirrifjuta l-kera dovuta mill-intimat u dan ghaliex l-intimat qatt ma kien talab il-permess taghha ghall-tali zvilupp. Mir-rapport tal-access tal-periti membri jirrizultaw diversi strutturi fuq dan ir-raba lkoll jintuzaw in konnessjoni ma' trobbija tal-animali izda jirrizulta li fuq parti tal-lokazzjoni konsistenti f'zewg kamrini zghar bis-saqaf tal-pjanci attwalment jirrisjedi Sandro Cortis. Kien nnutat ukoll zvilupp bil-planki tal-konkos, haga li bilfors turi li kien zvilupp recenti ghaliex il-planki milhomx daqshekk jintuzaw fis-sistema tal-kostruzzjoni f'pajjizzna. L-intimat jghid li meta inghata dan ir-raba 65 sena, sid l-art kien dejjem jghidlu li jista' jaghmel li jrid bih. Ibnu Nazzareno jghid illi l-kmamar minn dejjem kienu hemm u dak li sar kien li meta uhud minnhom waqalhom is-saqaf tal-pjanci, regghu bnewhom. (fol 108). Il-veracita' ta' din id-deposizzjoni izda hija dubitata hafna ghaliex mix-xhieda prodotti mir-rikorrenti jirrizulta, tramite "aerial photos" ta' diversi epoki, xhieda tal-perit Franco Montesin kif ukoll ta' Joseph Farrugia, enforcement officer mal-Awtorita' tal-Ippjanar, li xehdu illi matul is-snin kienu nbnew diversi strutturi u dawn anke minghajr il-permess tal-awtoritajiet. Il-periti membri tal-Bord elenkaw inventarju imdaqqas ta' strutturi izda l-"aerial photos", kif tajjeb osserva l-abbli difensur tar-rikorrenti, ma jirrispekjawx dak li irriskontraw l-istess periti konfrontat nid-dikjarazzjoni tal-intimat u ibnu. Di piu' dan ir-raba huwa mdawwar b'hajt gholi b'mod illi xejn ma jidher minn barra. Ir-rikorrenti kienet esebiet ritratt (Dok R1) li ittiehed mill-gholi li juri l-ambjenti u zdingar ta' dan il-fond u b'hekk il-Bord huwa konvint li r-rikorrenti ma setghetx tkun konsapevoli ta' dak li qed isir mir-raba' taghha.

Illi mill-assjem tal-provi jirrizulta ukoll illi anke l-attivita' ta' trobbija ta' annimali llum il-gurnata hija wahda prattikament inezistenti. Dan ghaliex dan qed isir bhala passatemp. Nazzareno Cortis jghid li jipproduci l-gbejniet mill-annimali li jrabbi izda ma ressaq ebda prova ta' dan

minkejja li kien waqaf mix-xoghol minhabba invalidita'; huh Pawlu huwa pensjonant u jrabbi xi fniek, huh l-iehor Karmenu irabbi l-fniek bhala passatemp u l-ahhar wiehed minn hutu, Joseph, huwa impjegat u jahdem "naqra raba".

Htiega tar-raba ghal-skop ta' kostruzzjoni:
Illi r-rikorrenti, oltre l-allegazzjoni taghha li l-intimat qed jikser il-kondizzjonijiet lokatizzji, ddikjarat li tixtieq tirriprendi l-pussess tar-raba ghal skop ta' kostruzzjoni. La darba dan ir-raba mhux wiehed saqwi, r-rikorrenti qed tivvanta id-dritt taghha kif ravvizat fl-artikolu 4(2)(b) tal-Kap 199 li jipprodvi li l-Bord jilqa' t-talba tas-sid ghar-ripresa tal-fond jekk is-sid jehtieg ir-raba, basta ma jkunx raba' saqwi, ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal skop ta' kostruzzjoni ta' residenza, negozju jew industrija. Da parti tieghu, l-intimat ecepixxa illi biex tirnexxi it-talba li tehtieg ir-raba ghall-bini, r-rikorrenti trid tipprova li ghandha l-permess tal-bini.
Fl-inizzju ta' dawn il-proceduri r-rikorrenti esebiet Outline Development Permit numru 0880/97 mahrug fl-14 ta Ottubru 1997 ghal kostruzzjoni ta' "semi basement, maisonettes at ground floor, first floor and second floors and washrooms at roof levels". Dan juri li l-permess, li mhux Full Development Permit, inhareg wara li kien intavolat ir-rikors in dizamina. Sussegwentement r-rikorrenti ottjeniet Full Development Permit numru 1640/99 validu ghall-tlett snin li kien imgedded b'wiehed sussegwenti bin-numru 6930/04 validu ghall-hames snin.
Illi l-insenjament tal-Qrati taghna dwar l-artikolu 4(2)(b) tal-Kap199 jipprovdi mhux biss illi s-sid irid jipprova li jehtieg l-art ghal skop ta' bini izda li jehtieg li jkun munit b'Full Development Permit mahrug qabel ma jkun intavola r-rikors ghar-ripresa. Fid-decizjoni 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 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 l-insenjament jidher li kien segwit mill-2002 sal-lum minkejja li l-artikolu 4(2)(b) huwa wiehed konciz u m'hu abbinat ma ebda kondizzjoni ohra fejn allura wiehed gustament ghandu jifhem li jekk sid l-art jehtieg ir-raba ghal skopijiet ta' kostruzzjoni, l-Bord ghandu jilqa' dik it-talba. Jidher, izda, illi ricentement qed ikun hemm ripensament dwar dawn il-kondizzjonijiet cirkostritti mill-Onorabbli Qorti tal-Appell. Fil-kawza deciza minn dan il-Bord fl-ismijiet **Clive Simpson et vs Michael Vella fit-12 ta' Novembru 2007**, il-Bord kien cahad it-talba ghar-ripresa ta' 14-il tomna raba ghal-skopijiet ta' kostruzzjoni fuq l-iskorta tal-fuq citati sentenzi u dan ghaliex ir-rikorrent kellu biss Full Development Permit fuq nofs tomna mill-assjem kollu. F'dik il-kawza r-ragunament tal-Bord kien fis-sens illi jekk il-Qorti tal-Appell tqis mhux sufficjenti Outline Development Permit ghar-ripresa tar-raba', *mundu magis* ma jkunx sufficjenti Full Development fuq nofs tomna raba' meta s-sid qed jitlob ir-ripresa ta' 14-il tomna. Dik id-decizjoni kienet mertu ta' appell fl-istess ismijiet deciz fit-23 ta' Mejju 2008 fejn il-Qorti baghtet lura l-atti lil dan il-Bord biex jerga jisma' l-kawza *inter alia* ghaliex l-art kienet tinkorpora razzett li talvolta kien jirrikjedi ezami ta' provvedimenti ohra tal-ligi mhux applikati mill-Bord. Il-Qorti tal-Appell irriteniet illi: "la rrizulta li l-permess ottenut kien wiehed ta' Full Development ghall-parti mir-raba ..... il-Bord ma setax [...] jinjora x-xorta ta' permess akkwistat...". F'dik il-kawza jirrizulta ukoll illi fil-mori tar-rikors il-permess kien skada u sussegwentement iggedded. Minkejja dan, il-Qorti tal-Appell baghtet lura l-atti ghar-rikonsiderazzjoni anke jekk skond l-insenjament ta' sentenzi precedenti, t-talba tar-rikorrenti ma setghetx tkun akkolta ghaliex il-permess tal-bini ma kienx ikopri l-art kollha kif ukoll li l-istess permess kien skada fil-mori tar-rikors. Dan qed ikun interpretat bhala ripensament

dwar l-interpretazzjoni tal-artikolu 4(2)(b) tal-Kap 199. Fil-verita' meta wiehed iqis l-ispejjez involuti fl-otteniment ta' permess tal-bini llum il-gurnata, komminat mal-fatt illi applikazzjoni tista' facilment tattira oggezzjoni tal-kerrej u dan kollu dejjem dipendenti mid-decizjoni tal-Bord jekk jawtorizzax ir-ripresa o meno iqieghdu in dubbju d-dritt veru tas-sid li jitlob lura l-art taht dawn il-kweziti kollha. Di piu' s-salvagwardji tal-kerrej kontra kull abbuz huma sanciti fil-fatt illi dan il-Kap jipprovdi ghar-rimedju specjali fejn il-kerrej jista' jitlob ghar-ritrattazzjoni tal-kawza meta s-sid jkun ottjena sentenza a bazi tal-artikolu 4 (2) (b) ma juzax l-art ghal dak l-iskop.

Ghalhekk, fuq l-interpretazzjoni tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell **Clive Simpson et vs Michael Vella** dan il-Bord qieghed jiehu in konsiderazzjoni l-htiega tar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tar-raba ghal skop ta' kostruzzjoni debitament pruvat bil-permess tal-bini mahrug mill-awtoritajiet kompetenti.

Rilevanti ukoll hija d-dottrina tal-*jus superveniens* kif sollecitata mill-abbli difensur tar-rikorrenti biex jiggustifika l-fatt tal-akkwist ta' Full Development Permit fil-mori tar-rikors in sostituzzjoni tal-Outline Development Permit invokat mir-rikorrenti in sostenn tat-talba taghhom. Ir-rikors ghal din id-dottrina naturalment sar konsapevolment tas-sentenza fuq citata fejn kien deciz li Outline Development Permit mhux sufficjenti biex tipprova l-htiega tar-ripresa. Fl-ispirtu tal-emendi tal-1995 li jippromwovu n-nuqqas ta' formalizmu zejjed fil-proceduri kif ukoll l-ekonomija tal-gudizzju, din id-dottrina hija relevanti hafna u kif tajjeb iccitat ir-rikorrent fil-kawza: Guido Lanfranco nomine et vs Dr. Vincent Falzon deciza fit-23/11/1984: “Jekk waqt kawza jkun intervjena dritt, l-azzjoni li qabel tkun difettuza tigi msahha. Il-fondament ta' dan huwa l-ekonomija tal-gudizzju...”

Illi ghalhekk il-Bord iqis illi r-rikorrenti ipprovat sia l-fatt illi l-intimat kiser il-kondizzjonijiet lokatizzji kif ukoll illi ghandha htiega tar-raba ghall-skopijiet ta' kostruzzjoni u ghalhekk qed jilqa' t-talba taghha u jawtorizzaha tirriprendi r-raba de quo wara tlett (3) xhur mil-lum sa liema perjodu l-intimat ghandu jizgombra u jhalli libera ghar-ripresa taghha mir-rikorrenti. Stante li dan ir-raba huwa zdingat u mhux

koltivat, il-Bord m’hu qed jillikwida ebda kumpens favur l-intimat.
Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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