MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-17 ta' Novembru, 2010

Rikors Numru. 7/2002/1

Michael Trapani Galea Feriol

vs

Jimmy Cutajar

Il-Bord

Ra r-rikors promutur:

Illi l-esponent jikri lill-intimat ir-raba maghruf bhala “Ta’ Regim” limiti Xlejli, Gudja versu l-qbiela ta’ Lm10 fis-sena, jithallas kull Santa Marija bil-quddiem, prossima skadenza fil-15 t’Awissu 2002;

Illi l-intimat ghamel xoghol edilizzju f’dan ir-raba u affarijiet ohra minghajr kunsens tas-sid u dan bi ksur tal-pattijiet lokatizji;

Illi di piu’ l-esponenti ghandu htiega li jiehu lura dan ir-raba;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess tar-raba de quo u dan fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa ghal dan l-iskop, okkorendo u jekk ikun il-kaz, billi jiffissa kumpens xieraq ghall-benefikati talvolta dovuti lill-intimat;

Bl-ispejjes.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid:

Illi ghandu jinghad li t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi ghal dak li jikkoncerna l-ewwel premessa, jinghad illi l-esponent ma ghamel l-ebda xoghol edilizzju, in effetti li gara huwa, kif jista jigi stabbilit ukoll mill-anness Dokument JC 1 (fejn hu mmarkat bil-blu), li kien hemm kamra li kellha hsarat strutturali u kienet perikoluza, u l-esponent nehha l-periklu in kwistjoni billi rranga tali hsarat;

Illi ghal dak li jikkoncerna t-tieni premessa, ghandu jinghad, li l-istanti huwa bidwi part-time registrat mad-Dipartiment tal-Agrikoltura bin-numru tar-registrazzjoni 21406;

Illi ghalhekk il-pregudizzju li ser ibati l-esponent ser ikun akbar minn dak li jista’ jsofri l-attur peress illi l-istess attur ma jiddependiex fuq il-biedja ghal ghixiein tieghu;

Ra wkoll ir-risposta ulterjuri tal-intimat li tghid:

Illi r-rikorrent odjern ma ghandux interess guridiku fil-kwistjoni essendo li mhuwiex is-sid u dan kif ser jigi pruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta’ dan ir-rikors;

Ra ir-risposta ulterjuri tal-intimat tal-20 ta' Settembru 2006:

Illi huwa ghadu kemm appena gie notifikat b'rikors datat 24 ta' Novembru 2005. F'dan ir-rikors ir-rikorrenti ghal darba ohra qed jerga jitlob korrezzjoni fil-kawzali tar-rikors promutur;

Illi bid-dovut rispett ghandu jinghad illi ghalkemm huwa minnu li dan l-Bord bhal Qrati ordinarji ghandu l-jedd jawtorizza korrezzjoni, dan m'ghandux isehh meta l-istess korrezzjonijiet mitluba ikunu estensivi u li jbiddlu kwazi is-sustanza tar-rikors;

Illi f'dan il-kaz jidher car li r-rikors promutur sar b'mod superfluwu u l-istess rikorrent qed juza dawn il-proceduri bhala "*fact finding mission"* biex b'xi mod jipprova jiggustifika xi kawzali insostenn tat-talbiet tieghu;

Illi ghad li fil-korrezzjoni mitlbua fiha nfisha m'hemmx x'inhuma l-affarijiet l-ohra, jidher li l-accenn kien qed isir ghall-borehole li haffer l-istanti illi pero jinghad li l-istess rikorrenti, minn qabel li inizja dawn il-proceduri, kien jaf bl-istess borehole, liema borehole hi koperta bil-permessi relattivi u bl-ebda mod ma tista' qatt tikkostitwixxi ksur tal-pattijiet lokatizji;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu u dan taht dawk il-proccedimenti li jidrilha xierqa u oppportuni.

Semgha ix-xhieda;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi l-ewwel risposta ulterjuri tal-intimat li kellha talvolta tkun trattata qabel kull konsiderazzjoni ohra, stante li hija ta' natura preliminari, kienet irtirata minnu fis-seduta tat-23

ta’ Settembru 2004 u ghalhekk il-Bord qieghed jastejni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri taghha;

Illi fir-rigward tal-mertu, r-ragunijet vantati mir-rikorrenti li jwassluh ghat-talba tieghu huma fi principju tnejn. Ir-rikorrenti qed jilmenta li saru xogholijiet edilizji u affarijiet ohra fir-raba’ *de quo* minghajr il-permess tieghu u li dawn ippregudikawh kif ser jinghad fil-kors ta’ din is-sentenza. Dawn ix-xogholijiet kienu jikkonsistu f’bini ta’ kamra u thaffir ta’ *borehole*. B’hekk ir-rikorrenti talab li jkun awtorizzat jirriprendi dan ir-raba’. Raguni ohra vantanta mir-rikorrenti kienet li ghandu htiega jiehu lura dan il-fond izda r-rikorrenti jidher li abbanduna din ir-raguni ghaliex imkien fl-*iter* ta’ dan ir-rikors ma jidher xi accenn iehor u ghalhekk il-Bord iqis li ma ngiebet ebda prova li dan ir-raba hu mehtieg mir-rikorrenti.

Din is-sentenza ghalhekk tindirrizza t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tar-raba’ fuq l-ewwel premessa kif mizjuda senjatament minhabba edilizji u affarijiet ohra minghajr kunsens tas-sid. L-antecedenti li taw lok ghal kawza esperita mir-rikorrenti huma s-segwenti. In forza ta’ atti tal-akkwist tas-16 ta’ Gunju 1999, ir-rikorrenti xtara l-art mertu tal-kawza li kienet imqabbla ghand l-intimat. Missier r-rikorrenti xehed illi fl-ghalqa imqabbla inbniet kamra minghajr il-kunsens tas-sid u minghajr il-permessi tal-MEPA. Huwa jsostni li qatt ma kien hemm kamra precedentement ghal din. Oltre dan l-intimat ukoll haffer *borehole* ukoll minghajr kunsens u minghajr l-permessi mehtiega u b’hekk irrenda ir-raba’ saqwi u bi pregudizzju ghas-sidien.

L-intimat ma jichadx li ghamel dawn l-edilizji u haffer l-ispiera izda jghid li l-kamra li kien hemm kienet lesta biex taqa’ u ghalhekk bena ohra minflokha u peress li kienet fir-raba’ u kienet qed tissostitwixxi kamra ohra ma deherlux li kien jehtieg il-permessi tal-MEPA. Jikkoncedi ukoll li l-ispiera saret minghajr permess izda huwa rregolizza ruhu aktar tard.

Dwar il-bini tal-kamra hemm divergenza bejn il-partijiet ghaliex filwaqt li x-xhud tar-rikorrenti jghid li qatt ma kien

hemm kamra f'dak ir-raba' l-intimat jghid li kien hemm wahda u din kienet mimlija konsenturi u kellha bilfors tinbidel. Ir-rikorrenti esebixxa *aerial photograph* u site plan biex juri li qatt ma kien hemm kamra kif jghid l-intimat izda dan jikkontrasta mas-site plan esebita mill-kerrej, Dok S a fol. 31, li stranament turi li kien hemm kamra. Minn ezami tal-*aerial photograph* jirrizulta b'mod inekwivoku li fil-fatt ma kien hemm ebda struttura precedentement. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-intimat, skorrettament, esebixxa ritratt biex juri l-istat tal-kamra li tat lok ghal bini ta' wahda gdida. Jazzarda izid dan il-Bord li dan ma kellux ikun jekk mhux bil-permess tieghu ghaliex la darba l-parti tkun ghalqet il-provi taghha ikun jehtieg il-permess tal-Bord anke jekk din tattratta objezzjoni tal-kontroparti u l-provi jitressqu skond il-procedura u mhux tramite n-nota ta' sottomissjonijiet. Dan ir-ritratt, izda, huwa attentat fqir biex jipprova jipperswadi lill-Bord ghaliex dak mhux ritratt veru tal-kamra precedenti izda montatura ta' ftit gebel mqieghed appozitament ghall okkazzjoni u dan l-agir huwa tassew deplorabbli u ma kienx ukoll denju li l-avukat difensur jakkludi dan ir-ritratt taht il-firma tieghu appeza man-nota ta' sottomisjonijiet. Fl-assjem ta' dan, il-Bord ikollu jikkonkludi li mhux minnu li kien hemm kamra ezistenti li del resto ma anqas tissemma fl-att tal-akkwist tal-art *de quo* fuq citat.

Minkejja dan, u konkordament mal-gurisprudenza in rigward, il-Bord ser jghaddi biex jikkonsidra jekk il-bini ta' dik il-kamra kienx wiehed li ghandu jitqies gravi bizzejjed ghal-mutament tat-titolu lokatizju bejn il-partijiet. Din il-kamra ghandha kejl ta' cirka tmintax-il metru kwadru mibnija f'raba ta' aktar minn disat elef metri kwadri konkordament mal-insenjament li jemergi mill-gurisprudenza, illi s-sostituzzjoni ta' din il-kamra bil-bini ta' wahda gdida jaqa' fil-parametri ta' dawk l-edilizji li mhux neccessarjament jehtigu l-permess preventiv tas-sid. Kif jemergi mill-gurisprudenza, kamra agrikola mibnija ghall-iskop strettament marbuta mal-uzu ta' dak ir-raba, mehtiega ghall-ahjar godiment tar-raba, u mibnija b'mod proporzjonali li ma jkunux tali li jizbilancjaw l-ekwilibru guridiku tal-kuntratt bi hsara ghas-sidien, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u m'ghandhomx

jikkonducu ghas-sanzjoni estrema tal-izgombrament. Per ezemplari dan il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza **Perit Paul Mercieca vs Rosa Debono** App Civ 10.4.2003 (citata ukoll mill-intimat), **Gorg Micallef et vs Carmelo Musca**t App Civ 27.6.2007. Naturalment dan ma jfissirx li kull inkwilin jista' b'mod awtomatiku jibni kamra f'raba lilu mqabbel minghajr il-kunsens tas-sid ghaliex kull kaz hu neccessarjament differenti u jehtieg ezami tal-fatti specie b'mod individwali. Jizdied izda, illi din kif rrelataw il-periti membri, din il-kamra ghandha kejl ta' 5.3 metri kwadri b'3.5 metri kwadri u din qed isservi bhala store ghall-magazzinar ta' attrezzi u ghodod tar-raba fosthom *rotary* cultivator u pompa tal-bexx u fuq kollox kienet ukoll sservi bhala access ghall-ispiera mhaffra mill-istess intimat. Dejjem skond l-insenjament emergenti mill-gurisprudenza, din il-kamra tista' facilment tintehha mal-gheluq tal-kirja u ghalhekk hija d-decizjoni ta' dan il-Bord illi l-bini ta' din il-kamra minghajr il-permess preventiv tas-sid ma jammontax ghall-ksur fl-obligazzjoni lokatizja tieghu.

Illi l-istess jinghad ghal-bini ta' bir li kien konstatat mill-periti membri. Skond ix-xhieda tal-intimat, dan il-bir ghandu dijametru ta' hmistax-il pied u huwa fond tlett metri. In linea mas-sentenzi fuq citati, dan il-bir ghandu jitqies bhala edilizju necessarju ghall-godiment ahjar tar-raba in kwistjoni l-aktar fil-kuntest tal-fatt illi l-intimat ikollu jirrikorri ghal xiri tal-ilma bil-bowser.

Illi r-rikorrenti jilmenta ukoll mit-thaffir ta' spiera f'dan ir-raba sia ghaliex din saret minghajr il-permess preventiv tieghu u tal-awtoritajiet kif ukoll ghaliex b'hekk l-intimat biddel id-destinazzjoni tar-raba' minn wiehed baghli ghal dak saqwi li jgib mieghu ukoll t-telfien ta' uhud mid-drittijiet tas-sid f'kaz futur ghal-talba ghal-ripreza tal-istess raba'. In sostenn tat-tezi tieghu r-rikorrenti jiccita l-kawza deciza minn dan il-Bord fl-ismijiet **Monica Caruana et vs Joseph Borg tal-25.10.2002** fejn il-Bord kien laqa' t-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament stante li l-intimat biddel ir-raba minn wiehed baghli ghal dak saqwi bl-introduzzjoni ta' diversi pajpijiet fiss li bihom kien wassal ilma kontinwu f'dan ir-raba'. Opportunement ikun ribadit illi din is-sentenza kienet revokata mill-Qorti tal-Appell Civili fl-24 ta'

Novembru 2003. Bid-differenza ghal kaz in dizamina, fil-kaz citat l-allegazzjoni kienet il-ksur ta' klawsola espressa fil-kuntratt lokatizju mentri fil-kaz in-dizamina l-allegat ksur huwa dak tal-obligazzjoni generali li l-intimat ma jista' jaghmel xejn li bih ibiddel id-destinazzjoni tal-fond mikri. Osservazzjoni tal-Qorti tal-Appell f'din il-kawza meritevoli ta' riproduzzjoni hija li "Mhux kull attrezzatura li tista' tigi adoperata mill-bidwi ghall-provvizjon tal-ilma – element dan principalissimu tal-fekondita` tar-raba – ghandu jitqies li dan jaghmel ir-raba saqwi. Xort'ohra, kull bicca raba f'pajjizna hi potenzjalment saqwija". Dan il-Bord kellu ukoll l-okkazzjoni jiddelibera dwar dak li jaghmel raba' baghli u dak saqwi u dan fil-kawza fl-ismijiet **Olive Gardens Investments Limited et vs Clement Schembri** et 29.10.2007 konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Novembru 2008, ghalkemm fuq premessi diversi minn dawk in dizamina u mill-gurisprudenza in rigward jirrizulta li maz-zmien kien hemm enuncjamenti sostanzjali mill-Qorti dwar x'jikkostitwixxi raba' saqwi. Bhala ezemplari tista' ssir referenza ghall-kawza, **George Galea et vs Antonio Xuereb App Cil 16.1.1984, Adelina Vassallo pro et noe vs Toni Pace App Civ 24 .10.1984, Catherine Ebejer vs Antonio Sciberras et App Civ 26.3.1996** u f'dan ir-rigward hemm ukoll insenjamenti importanti sahansitra dwar il-kobor tal-ilqugh tal-ilma fil-konfront tal-kejl tar-raba'. Dan il-Bord izda, hu tal-fehma illi s-sentenza appena citata **Catherine Ebejer vs Antonio Sciberras et App Civ 26.3.1996** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell Superjuri, hija l-aktar idonea jekk ghandha sservi ta' ispirazzjoni ghall-konkluzzjoni tal-kaz in dizamina. F'dik il-kawza, r-rikorrenti riedet tirriprendi r-raba' baghli taghha ghal skop ta' bini u l-intimat opppona billi r-raba' kien wiehed saqwi u ghalhek tali talba mhix wahda sostenibbli. Bl-aktar mod elokwenti, dik il-Qorti rriteniet: "Li, fil-fehma tal-Qorti hu aktar importanti, hu il-fatt li biex wiehed jasal ghall-konkluzzjoni jekk raba' hux saqwi jew le, wiehed kellu jezamina u jzomm quddiem ghajnejn **il-mument meta saret il-kirja** u mhux il-mument meta tintalab ir-ripreza tal-fond. Dan ghaliex hu f'dak il-mument li tigi stabbilita n-natura tal-fond. Oggett tal-lokazzjoni, li l-partijiet ikunu konxji taghha u jikkontrattaw dwarha. D'dan il-kuntest mhux biss hi importanti l-

konsiderazzjoni tal-fonti tal-ilma u tal-mezzi ghall-hazna tieghu, imma ukoll ir-relattivita' bejn il-kapacita' tal-ilma mahzun ma' l-estensjoni tar-raba'. Dan ghaliex spiss, tul il-kirja, l-estensjoni tar-raba' tonqos – *ommisis* – Fil-fehma tal-Qorti, allura, l-mument ta' tali apprezzament ghandu jkun *ex tunc* meta saret il-kirja u mhux *ex nunx* meta saret it-talba ghar-ripreza. Dan kollu ghar-raguni ovvja illi altrimenti l-inkwilin ikun jista', **b'azzjoni unilaterali** tieghu, anke kontra r-rieda tas-sid, jibdel in-natura u d-destinazzjoni tar-raba' minn wiehed baghli ghal wiehed saqwi u b'hekk jippregudikah fid-drittijiet tieghu". Fil-kaz in dizamina ma hemm l-ebda kontestazzjoni u huwa pacifiku li dan ir-raba mhux wiehed saqwi. Dak li ghamel l-intimat huwa ghad-dgawdija ahjar tar-raba' lilu mqabbel stante li issa m'ghandux ghallfejn igib l-ilma bil-bowser u bi spejjez zejda biex isaqqi id-dwieli tieghu li jokkupaw zewgt itmiem minn total ta' tmient itmiem. Dan ir-raba ghalhekk inkera bhala wiehed baghli u hekk qed ikun dikjarat minn dan il-Bord ghal finijiet tar-relazzjoni ezistenti bejn il-partijiet.

Ghal dawn il-motivi l-Bord jichad it-talba bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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