MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-6 ta' Jannar, 2011

Rikors Numru. 17/2003/1

Licari Estates Limited

vs

Carmelo Cilia

Il-Bord

Ra r-rikors promutur:

“Illi hija tikri lill-intimat l-ghalqa maghrufa bl-isem ‘Tal-Handaq’, f’Tal-Handaq limiti ta’ Hal-Qormi, konsistenti f’zewg porzjonijiet ta’ art rispettivament tal-kejl ta’ zewg tomniet (2T) hames sighan (5S) u hames kejliet (5K) u sitt tomniet (6T) zewg sighan (2S) u seba’ kejliet (7K), bhala kirja wahda verso l-qbiela ta’ hames liri [Lm5.00] fis-sena pagabbli fil-15 t’Awissu ta’ kull sena, l-iskadenza prossima ssir dovuta fil-15 t’Awissu, 2004.

Illi l-intimat mhux qed juza l-imsemmija ghalqa ghall-iskop li ghalih inkriet lilu u dana peress li hu mhux qed jahdem l-istess ghalqa.

Ghaldaqstant, is-socjeta’ esponenti umilment titlob lil dan il-Bord jawtorizzaha sabiex fl-iskadenza prossima tal-imsemmija kirja lill-intimat tal-ghalqa maghrufa bl-isem “Tal-Handaq”, f’Tal-Handaq limiti ta’ Hal Qormi, konsistenti f’zewg porzjonijiet ta’ art iktar ‘l fuq indikati, li tiskadi fil-15 t’Awissu, 2004, hija ma geddidtx ulterjorment din l-istess kirja fil-konfront tal-intimat u prevja tali awtorizazzjoni ulterjorment jawtorizzaha tirrprendi l-pussess tal-istess ghalqa u ghal dan l-iskop jigi prefiss terminu qasir u perentorju entro liema l-intimat jigi ordnat jizgombra mill-istess imsemmija ghalqa;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat fejn qed jesponi:

Illi t-talbiet tas-socjeta’ rikorrenti ghandhom jigu michuda billi huwa qatt ma naqas li jahdem ir-raba kif allegat.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi mill-provi akkwiziti huwa pacifiku illi dan ir-raba’ jikkonsisti f’zewg porzjonijiet moghtija lill-intimat bi qbiela unika u mhux separatament ghal kull ghalqa. Wahda minnhom ghandha kejl ta’ tomnejn hames sighan u hames kejliet li minn issa ser tibda tissejjah l-bicca z-zghira, u l-ohra ta’ sitt itmiem, zewg sighan u seba kejliet li minn issa ser tkun identifikata bhala l-ghalqa z-zghira. Bejn dan ir-raba hemm art ta’ terzi li tinkorpora r-residenza tat-terz u fost l-uzu taghha ikun hemm parkeggjati *mini buses;*

Il-fatti esposti mill-partijiet huma s-sewgenti.

Victor Licari, direttur tas-socjeta’ rikorrenti jghid illi z-zewg bicciet raba’ kienu inxtraw minn Licari Estates Limited

erba u erbghin sena ilu u dawn kienu gia mikrija lill-missier l-intimat. Huwa rari kien imur fuq dan ir-raba' izda kull meta mar dejjem rah mahdum inkluz fl-1992. Meta mar is-sena l-ohra [riferibilment ghas-sena 2003 peress illi xehed f'April 2004] flimkien ma huh Edward u l-perit Joe Ellul Vincenti innotaw illi fl-ewwel ghalqa kien hemm paddock taz-zwiemel u l-ohra ma kienitx mahduma.

L-intimat Carmelo Cilia jghid li meta ghaxar snin ilu miet missieru, r-raba' kien gie fuq ismu. Minn dan ir-raba' ta' disat itmiem, sitt itmiem u nofs minnu huwa baghli u jinhadem, l-kumplament, tomna u nofs, huwa moghxi u ma jinhadimx ghaliex hemm il-blat fil-wicc u hemm ukoll il-harrub. Huwa spjega illi xi zmien qabel miet missieru kien qed jintefa hafna terrapien minn nies u kien iddecieda li iwitti kollox b'dan illi biz-zamma taz-ziemel ikun hemm x'juri li n-nies ma ghandhomx jitfghu imbarazz fiha. Il-blat ghadu jidher sal-lum. Ftit ilu kellu incident u dam sentejn korrut izda kien iqabbad lil min jahdem l-ghalqa sakemm rega gie lura f'sahhtu. Mitlub jghid kemm ilhom mibnija l-istalel, l-intimat qal li dawn l-istalel u z-zwiemel ilhom hemm minn zmien missieru u hu ma kienx jiffrekwenta r-raba' meta dan kien ghand missieru. Huwa esebixxa *aeriel photo* tal-1998 provenjenti mill-MEPA dwar l-area in kwistjoni indika b'cirku dik il-parti tal-ghalqa z-zghira li kienet xaghri u li llum qed tintuza bhala paddock ghaz-zwiemel li huma tlieta li jappartjenu lill-garr tieghu u qed izommomlu b'xejn minflok li jitfalu z-zibel fiha.

Raymond Scerri, prodott mill-intimat huwa l-persuna fil-pussess tal-art li jiddividi dak tal-intimat u dan ilu ghandu madwar ghoxrin sena fejn ghandu r-residenza tieghu, Dok L 4. Huwa spjega li meta kien ghadu haj missier l-intimat, fl-ghalqa ta' fuq li hija xaghri fejn illum hemm iz-ziemel kien qed jintrema zibel u din tnaddfet;

George Cilia, hu l-intimat xehed illi huwa prattikament twieled fl-ghalqa in kwistjoni meta mistoqsi jekk hux midhla taghha. Parti mill-ghalqa ma kienitx tinhadem ghaliex kienet blat u mimlija zkuk u sigar tal-harrub u kienu jitfghu l-imbarazz fihom. Mal-mewt ta' missieru l-ghalqa waqghet f'idejn huh, l-intimat. L-ghalqa ta' ma'

genbhom inbniet u l-hamrija taghha tefghawha fl-ghalqa in kwistjoni. L-ghalqa ta' fuq kienet xaghri, gebel u blat u hekk ghadha s'issa u llum hemm il-paddock. In kontro-ezami, dan ix-xhud qal li r-raba' kien naddfu huh li ukoll bena l-paddock ghaliex fi zmien missieru ma kien isir ebda uzu minn dak ir-raba'.

Illi minn ezami tal-provi akkwiziti, jirrizulta minnufih diskrepanza bejn ix-xhieda tal-intimat li jghid li l-paddock inbena fi zmien meta kien ghadu haj missieru. Fuq din l-ewwel dikjarazzjoni l-intimat ma jistghax jitwemmen ghaliex huh Geroge li qal li twieled f'dak ir-raba, ikkonferma illi l-paddock inbena wara li miet missieru u allura, jazzarda jikkonkludi dan il-Bord, mill-intimat stante li Geroge Cilia iddikjara li wara li miet missieru ma kellux x'jaqsam aktar mar-raba'. Il-garr tal-intimat, Raymond Scerri, jghid li l-paddock inbena fi zmien missier l-intimat izda kif jirrizulta mix-xhieda tal-istess intimat, dan mhux talli mhux indipendenti izda fil-fatt ghandu interess fil-kawza u naqas li jiddikjarah meta offra id-deposizzjoni tieghu. L-intimat rega xehed fis-26 ta' Gunju 2006 u in kontro-ezami ddikjara li f'dan il-paddock kien qed izomm it-tlett zwiemel ta' Scerri bla hlas u biex b'hekk in-nies ma jitfghux zibel fiha. L-intimat ukoll ma jistax jitwemmen meta jghid li l-paddock inbena fi zmien missieru li miet ghaxar snin qabel ma ddepona, jigifieri fl-1995. Dan ghaliex l-intimat stess esebixxa *aerial photo* tal-MEPA u fuqu indika b'cirku dik l-area li ma setghetx tinhadem ghaliex kienet kollha blat. Dak li ma indunax l-intimat hu li dak ir-ritratt huwa tal-1998 u dan ma jindikax art imwittija kif juru ir-ritratti Dok L 5, L 7 u L8 qua l-ghalqa z-zghira. Dan jista' jfisser biss li l-paddock inbena wara l-1998 u mhux qabel. Fattur iehor li jiskredita lill-intimat huma d-dokumenti esebiti mir-rapprezentant tad-Dipartiment tal-Agrikoltura. A fol 56 hemm esebita pjanta li turi z-zewg ghelieqi in kwistjoni b'dik iz-zghira maqsuma fi tlett partijiet u identifikata bhala plot 518, 519 u 520. L-ghalqa l-kbira hija identifikata bhala plot 523. A Fol 61 jidher notament tad-Dipartiment tal-Agrikoltura li juru li t-*Total Area* tar-raba huwa tumoli 9.3.5 li minnu 8.3.7 huwa baghli (dry) u 0.0.3 huwa blat u 0.5.5 huwa harrub. Issa jekk, kif jghid l-intimat huwa witta cirka zewgt itmiem terrapien fuq il-blat li

kien hemm, li llum hija l-paddock, kif jista’ jispjega dak li kkonstataw il-periti membri tal-Bord a fol. 20 u 21 u cioe li parti mill-ghalqa z-zghira li qed tintuza ghaz-zwiemel u li fiha hemm mibnija zewg ambjenti li jintuzaw bhala stalla u store tal-gwiez, ghad hemm parti minnu li huwa blat. Huwa wisq probabbli ghalhekk illi l-intimat kkostruwixxa l-paddock fuq dik il-parti li ma kienitx blat, almenu fl-intier taghha.

Illi minkejja l-verzjoni mhux attendibbli tal-intimat, jehtieg li l-Bord jezamina xorta wahda r-relevanza tal-uzu ta’ dan ir-raba’ qua possibbli ksur tal-kondizzjonijiet lokatizzji. Fil-kawza fl-ismijiet **Thomas u Catherina konjugi Cauchi vs Carmelo Psaila** (App 8/6/2006), l-Onorabbli Qorti tal-Appell, irriteniet illi “avolja d-disposizzjonijiet normattivi tal-ligi huma daqstant cari, huwa diskuss, kemm fid-dottrini kif ukoll fil-gurisprudenza, il-limiti posti mill-istess disposizzjonijiet, senjatament l-Artikolu 1564(1) Kodici Civili, fir-rigward tad-destinazzjoni tal-fond, in relazzjoni ghat-trasformazzjonijiet li jista’ jintorduci l-kerrej. Hu fil-fatt pacifiku skond certa dottrina – ara l-kummenti tal-Pacifici Manzoni “Delle Locazione” akkolta fis-sentenza a **Vol. XXV P I p 206** – illi lill-affittwarju hu konsentit certu *jus variandi* ta’ dak li jista’ jaghmel fil-fond, dejjem, s’intendi, fil-limiti senjalati mid-destinazzjoni li, fil-kaz, prezenti, hi wahda prettament agrikola”. F’dik il-kawza, sid ir-raba’ kien allega bini ta’ kmamar mill-kerrej li kienu qed jintuzaw ghall-skopijiet residenzjali fejn l-intimat insista li l-bini kien sar fuq parti tar-raba’ li ma kienx jinhadem. Il-Qorti kienet irriteniet illi l-bini tal-kamra ma setghetx titqies bhala mehtiega anke jekk biex indokrat ahjar l-istess raba.’ Issa r-raba’ odjern inghata ghal-skopijiet agrikoli u huwa pacifiku li parti minnu kien blat u per konsegwenza ma jinhadimx, izda l-bini ta’ paddock fuq parti sostanzjali tieghu fuq art li mhix kollha kienet blat, zgur li ma hux komplimentari ghall-ahjar uzu tar-raba’ kif huwa konkordament emergenti mill-gurisprudenza in rigward.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa’ t-talba u stante li l-qbiela kienet wahda u indiviza, jawtorizza lis-socjeta’ rikorrenti tirriprendi l-istess raba’ fi zmien tletin (30) jum mil-lum. Stante li din il-kawza kienet promossa fuq ksur ta’

kondizzjonijiet lokatizji, l-Bord m'hu qed jiffissa l-ebda kumpens lill-intimat.

B-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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