Bord li Jirregola l-Qbejjel,
Ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna.

Chairman: Magistrat Dottor Paul Coppini LL.D.

Rikors Numru 1/1994

Michael Angelo Zammit u Anthony Grech bhala Diretturi in rapprezentanza tas-socjeta' "TRIPOD INVESTMENTS LIMITED"

vs

Felix Xiberras u ghal kull interess li jista jkollhom Salvu, Michael u Francis ahwa Xiberras

Illum 13 ta' Frar 2002

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors fejn ir-rikorrenti, wara li ppremettew illi s-socjeta' "Tripod Investments Limited" hija sid ta'diversi porzjonijiet ta' raba' kontigwi maghrufa "Ta' Randu", "Ta' Giamminc", "Ta' l-Andar", u "Ta' Xebb sive Ta' Xepp", li jikkonfinaw ma' Main Street, Sannat, Ghawdex li lkoll flimkien jinsabu mqabblin ghand l-intimat, li flimkien ma' wliedu kkonverta l-art f'bitha tal-baqar minghajr permess ghal dan l-iskop.

Illi l-imsemmi raba' huwa mehtieg ghall-izvilupp ghall-skop residenzjali, kif attestat bil-permessi tal-bini li kopji taghhom jinsbu annessi u mmarkati Dok "TI 1" sa "TI 11".

Illi l-intimat u wliedu saqqfu parti minn din l-art konvertita f'bitha, permezz ta' planki, travi tal-hadid u pilastri tal-konkos, kif jirrizulta mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku l-AIC Alert Cauchi hawn annessa markata Dok "TI 12" ipprezentata fi proceduri ghal disprezz lejn l-Awtorita' tal-Qorti, u dan wara illi l-istess intimati kisru l-ordni moghti fil-mandat ta' Inibizzjoni numru 481/92 (Dok "TI 13").

Illi b'decizjoni moghtija fit-28 ta' Jannar 1994 il-Planning Appeals Board tal-Planning Authority (Dok "TI 14") ikkonferma l-ordni ta' twettiq peress illi sab li l-kostruzzjoni hi kontra l-ligi.

Illi l-intimati minghalihom li huma oghla mil-ligi, kif jirrizulta mill-annessi Dok "TI 15" sa "TI 16".

Illi l-intimat u wliedu sahansitra nehhew il-hamrija kollha minn go l-art imsemmija u dwar dan sar rapport lid-Direttur ta' l-Agrikoltura.

Illi l-intimat wasal biex qal lill-Magistrat Dottor Carol Peralta "kif nitlaq minn hawn, dik ha niksiha bil-konkos", u hekk ghamel.

Talbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jiehdu lura l-pussess ta' l-imsemmija art gia raba agrikolu; jillikwida l-kumpens, jekk jidhirlu li hu dovut xi kumpens; u jittratta r-rikors b'urgenza minhabba l-imgieba ghal kollox illegali ta' l-intimat Felic Xiberras u wliedu u minhabba li jekk jittardja l-izvilupp, l-esponenti jbatu aktar danni finanzjarji.

Ra r-Risposta ta' l-intimati fis-sens illi:

1. L-inkompetenza ta' dan il-Bord li jiddeciedi dwar din il-kwistjoni peress li hawn si tratta minn tisqif ta' "BITHA" li mid-destinazzjoni taghha hija fond urban u ghalhekk ma taqax taht il-kompetenza ta' dan il-Bord, kif raba li ma jaqax taht id-definizzjoni ta' "Agricultrual Laned" skond l-artikolu 2 tal-Kap 199.

2. In-nullita' tar-rikors peress illi ma fihx deskrizzjoni cara ta' l-oggett tar-rikors xi haga li hija komuni ghall-atti gudizzjarja kollha ai termini ta' l-artikolu 4 (i) ta' l-Avviz Legali 41 tal-1967.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-decizjoni tieghu tat-13 ta' Marzu 1996 dwar l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati.

Ra s-sentenza ta' l-Qorti ta' l-Appell tat-13 ta' Jannar 1999 li kkonfermat din id-decizjoni.

Ra r-risposta ta' l-intimati fil-mertu fejn bla pregudizzju ghall-eccezzjoni preliminari u fis-substantia t-talbiet rikorrenti kellhom jigu respinti bl-ispejjez peress illi l-intimati bl-ebda mod ma biddlu d-destinazzjoni tal-kirja.

Ra l-atti l-ohra kollha tar-Rikors, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra:

Qabel xejn trid tigi ttrattata u deciza eccezzjoni preliminari ohra proposta mill-intimati u cioe' jekk hemmx nullita' f'dan ir-Rikors minhabba li r-rikorrenti, fil-fehma ta' l-intimati, naqsu li jaghtu deskrizzjoni cara ta' l-oggett tar-Rikors, a tenur tal-artikolu 4(1) tal-Avviz Legali 41 tal-1967.

Huwa minnu li fir-Rikors promotur taghhom tas-16 ta' Marzu 1994, ir-rikorrenti naqsu li jaghtu deskrizzjoni dettaljata tal-kejl u konfini tal-bicciet raba li taghhom talbu r-ripresa u lanqas ma indikaw l-ammont ta' hlas li kien jithallas bhala qbiela fuq l-istess artijiet. Imma zgur li b'daqshekk l-intimati ma sofrew ebda pregudizzji fid-difiza taghhom, ghax anke l-ewwel risposta preliminari taghhom u kif ttrattaw din ir-risposta, sew quddiem dan il-Bord qabel ma nghatat d-decizjoni 'in parte' kif ukoll quddiem il-Qorti ta' l-Appell, meta appellaw mill-istess

decizjoni, juru illi dawn kienu fehmu sew ghall-liema raba' kienu qed jirreferu r-rikorrrenti. Ghal din ir-raguni din l-ecccezzjoni hija ghalhekk ukoll respinta.

Nigu issa ghat-trattazzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti fuq il-mertu. Jidher mill-premessi ta' dan ir-Rikors illi r-rikorrenti qedghdin jibbazaw it-talba taghhom ghar-ripresa tar-raba indikata fuq tliet ragunijiet indikati fl-artikolu 4(2) tal-ligi in materja (Kap.199) u cioe' ghax sid il-kera:

"(b) jehtieg ir-raba,basta ma jkunx raba' saqwi,ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal skopijiet ta' residenza,negozju jew industrijali;

(d) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni,l-ghalqa thalliet ma tinhadimx ghal mill-anqas tnax il-xahar konsekuttiv skond il-kalendarju;

(f) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerej, li jkun marbut li jsewwi u jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba, naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuragini kkaguna jew halla li tigi kagunata hsara, hlief hsara ta' importanza zghira, f'xi sigar tal-frott fir-raba'. "

Fir-rigward ta' l-ewwel raguni kienu gew ipprezentati mar-Rikors promotur diversi permessi tal-bini mahruga fl-1992, li jkopru l-art in kwistjoni (ara Dokti.TI 1 sa TI 11).Pero' maz-zmien dawn il-permessi skadew u qatt ma regghu gew imgedda, hlief ghal zewg permessi li jkopru l-'plot 4' u l-'plot 6' mill-artijiet in kwistjoni.Imma sakemm rega' xehed ftit xhur ilu r-rappresentant ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, li hija l-organu ufficcjali responsabbli mill-hrug tal-permessi tal-bini, anke dawn il-permessi lahqu skadew u ma regghux gew imgedda (ara xhieda Mark Cini a fol.259-262 u 286-287 u dokumenti minnu esebiti bhala Dokti. MC 1, MC 2, MC 3, MC 4, MC 5, MC 6, MC 7 a fol. 263-280, u Dokti.MC 1 a fol.289 tal-process).

Ghalhekk it-talba tar-rikorrenti safejn hija bbazata fuq ir-raguni ta' skopijiet ta' bini ma tistghax tigi milqugha.

Fil-premessi tar-Rikors promotur taghom r-rikorrenti jitolbu r-ripresa wkoll ghaliex:

(i) "l-intimat u wliedu saqqfu parti minn din l-art konvertita f'bitha,permezz ta' planki,travi tal-hadid u pilastri tal-konkos" u

(ii) "l-intimati u wliedu sahansitra nehhew il-hamrija kollha minn go l-art imsemmija".

Safejn it-tieni lment hawn imsemmi jista' jinkwadra ruhu fir-raguni taht l-artikolu 4(2)(d) tal-Kap.199, ghadu jinghad mnnufih illi rrizulta mil-provi illi l-intimat Felix Xibereas kien ha din ir-raba bi qbiela minghand l-armla ta' Saver Saliba (imlqqam "tal-Biezel) li kien miet qasir il-ghomor, appuntu sabiex ikompli fl-istess generu li kien imexxi zewgha u qablu missieru fl-istess raba, u cioe' t-trobbija ta' l-annimali. Jigifieri sa minn qabel ma ttiehdet bi qbiela mill-intimat, f'din ir-raba kienu jinzammu l-bhejjem u ftit li xejn jidher li kien isir

kultivazzjoni fil-partijiet fejn kienu jinzammu dawn l-annimali u jithallew jirghu. Meta akkwistaw il-proprjeta' ta' din ir-raba r-rikorrenti fl-1992 (Dok.R a fol.67-72) jidher illi kien ghadu jsir l-istess uzu mill-artijiet in kwistjoni bhal ma kien isir qabel. Il-partijiet mir-raba fejn kienu jinzammu l-bhejjem naturalment ma kienx jinhadem, imma r-raba l-iehor baqa' jinhadem, bhal ma dejjem kien isir qabel (ara xhieda Felix Sciberras (a fol.95-96), ta' ibnu l-intimat Michael Sciberras (a fol.97) u xhieda minnhom prodotti, Nikola Buttigieg (a fol.93) u Carmelo Grima (a fol.94). Ghalhekk din ir-raguni ghar-ripresa tar-raba mqabbla lanqas ma giet ippruvata.

Jibqa' biss li tigi ttrattata l-kwistjoni jekk ix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni maghmula mill-intimati fl-art imqabbla lilhom jikkostitwux ir-raguni indikata fl-artiklu 4(2)(f) tal-Kap.199. Dawn ix-xoghlijet gew deskritti fid-dettal f'sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Superjuri f'kawza bejn l-istess rikorrenti u l-intimat Felix Sciberras ta' l-10 ta' Lulju 1995 (kopja ta' liema tinsab esebita fl-atti processwali a fol.127-103), (Citaz.Nru. 61/93DM) bhala li kienu jikkonsistu fis-segwenti:

"1. Bini ta' pilastri fuq il-pedamenti tal-kantun miksijin bil-konkos u bini ta' hajt bejn il-pilastri sa gholi ta' disa' filati u tad-dobblu biex giet segregata parti mir-raba in kwistjoni;

2. Bini ta' kolonni tal-konkos tondi b'diametru ta' nofs metru;

3. Tqeghid ta' travi tal-hadid fuq dawn il-kolonni;

4. Tisqif ta' l-area rizultanti bejn il-hitan u l-kolonni (cirka mitt metru kwadru (c.100m.k.) permezz ta' hamsa u ghoxrin (25) planka ta' prestressed concrete tas-sitt pulzieri hxuna u hdax-il pied tul biex b'hekk giet mibnija minn kollox cowshed ghal-baqar tal-konvenut/intimat."

Huwa minnu li rrizulta illi qabel ma saru dawn l-istrutturi fl-istess post kien hemm struttura ohra fejn jistkennu l-baqar ta' l-intimati, li kienet tikkonsti f'tisqifa taz-zingu,u li skond l-istess intimati din biz-zmien kienet tkissret. Imma evidentement b'dawn ix-xoghliijet godda taghhom l-intimati m'ghamlux semplicement xogholijiet ta' riparazzjoni ta' struttura provizorja pre-ezistenti, imma bidlu ghal kollox in-natura ta' l-istess tisqifa f'*cowshed* permanenti tal-*concrete*.

Dan kollu sar mhux biss kontra r-rieda espressa tar-rikorrenti li kienu appuntu talbu u ottjenew il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront ta' l-intimat Felix Sciberras (M.I.Nru.481/92), imma ghad-dirittura kontra d-digriet tal-Qorti mahrug f'dak il-mandat, li kienet inibixxa lill-intimat milli jkompli jaghmel "xoghlijiet ta' kwalunkwe natura, hlief xogholijiet ta' manutenzjoni, necessarji u estensjonijet u benefikati permessi mil-ligi." Kif qalet pero' dik il-Qorti fis-sentenza taghha hawn imsemmija,**"evidentement din hija kostruzzjoni kbira permanenti li ma tistax tikkwalifika bhala 'manutenzjoni, (xoghlijet) necessarji u estensjonijiet' kif imsemmija fid-digriet tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Frar tal-elf disa' mija u tnejn u disghin (1992)**".

Kif qalet il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha fil-kawza "G.Magro v.E.Mizzi (21.1.71) li, ghalkemm kienet tirrigwarda talba ghar-ripresa taht il-Ligi tal-Kera (Kap.69) hija applikabbli ghall-kaz in ezami, ghax titratta raguni simili ghar-ripresa*,"....**biex il-ksur ta' patt kontrattwali ta' kiri jaghti lok ghax-xoljiment tal-kuntratt,skond il-ligi civili, jew ghal-izgumbrament skond il-ligi specjali, il-ksur irid ikun evidentement ta' xi gravita' apprezzabbli u proporzjonata."***

M'hemmx dubbju illi l-istrutturi hawn fuq deskritti, li saru mill-intimati kontra r-rieda espressa tar-rikorrenti u l-ordni tal-Qorti, jikkostitwixxu **l-ksur ta' gravita' apprezzabbli u proporzjonata** li l-ligi riedet ticcensura. Fejn qabel kien hemm biss struttura dghajfa b'semplici tisqifa taz-zingu, li setghet titnehha malajr u minghajr ebda xkiel jekk u meta ried is-sid, l-istruttura ezistenti ser taghmila ferm aktar difficcli ghas-sid li jerga' jirrepristina l-ghalqa ghall-istat originali taghha. Huwa appuntu agir bhal dan li l-ligi riedet tevita. L-inkwilin qatt ma kellu jinsa' illi t-titolu tieghu fuq l-art imqabbla lilu huwa wiehed temporanju. Ghalkemm inghata certa protezzjoni mill-istess ligi, din il-protezzjoni mihiex wahda assoluta li tippermettilu jaghmel li jrid u li jaqbel lilu biss fi hwejjeg haddiehor.

Din ir-raguni giet ghalhekk ampjament ipprovata u safejn it-talba tar-rikorrenti hija bbazata fuq l-istess raguni timmerita konferma.Billi mill-istess deposizzjoni ta' l-intimat Felix Sciberras jirrizulta illi l-erba' bicciet raba imsemmija fir-Rikors promotur gew moghtija lilu b'kirja wahda, ("ir-raba li jinhadem hadtu wkoll b'kirja wahda u l-qbiela taghhom kienet kompriza fis-sitt liri"; a fol.96), ghalkemm il-ksur tal-ligi sar biss fuq parti limitata minn din ir-raba, l-izgumbrament irid necessarjament issir mir-raba kollu mqabbel ghand l-intimati. Il-ligi tippermetti biss il-'*partial eviction'* f'kaz ta' tehid ta' raba ghal skopijiet ta' bini (art.4(3) tal-Kap.199).

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi r-Rikors billi tilqa' t-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tar-raba indikata fir-Rikors u mqabbla ghand l-intimati, u dana wara l-15 ta' Awissu tas-sena korrenti, a tenur ta' l-artikolu 4(1) tal-Kap.199). Billi r-raguni ghar-ripresa hija wahda ta' nuqqas ta' tharis tal-kondizzjonijiet tal-kirja, m'ghandu jkun hemm ebda hlas ghall-kumpens.

L-ispejjez kollha jithallsu mill-intimati.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur