MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2011

Rikors Numru. 12/2007/1

Carmelo Agius (u b'digriet tas-26 ta' Jannar 2009 wara l-mewt tar-rikorrent, l-atti kienu legittimati f'isem Giuseppa sive Guza Agius

vs

Frances Bugeja

Il-Bord

Ra r-rikors promutur:

Illi huwa jikri r-raba' f'Ta' Parak, sive Tal-Maltemp, sive Ta' Lawrenti, limiti tas-Siggiewi tal-kapacita superficjali ta' cirka zewg tomniet u disa' kejliet lill-missier l-intimata, Giuseppi, bil-qbiela ta' tlett liri Maltin (Lm3) fis-sena tithallas bis-sena b'lura kull 15 t'Awissu, l-iskadenza li jmiss fil-15 t'Awissu 2008;

Illi wara li missier l-intimata gie nieqes, inbnew diversi strutturi fuq l-istess raba' u anke tghattew porzjonijiet tar-raba' bil-konkos minghajr il-permessi mehtiega skond il-ligi, u iktar minn hekk minghajr il-kunsens tas-sid, u b'hekk inkisru l-obbligi kontrattwali imposti fuq l-istess intimata;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom, prevja, jekk ikun il-kaz, il-likwidazzjoni tal-kumpens li talvolta jista' jirrizulta dovut lill-intimata, sabiex fl-iskadenza li jmiss ma jgeddux din il-kirja u jirriprendu l-pusess ta' l-art fuq deskritta;

Bl-ispejjes kontra l-istess intimata;

Ra wkoll ir-risposta tal-intimata li tghid:

Illi t-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

Illi t-talba kif maghmula ma tinkwadrax taht dawk il-kazijiet fejn hija permessa r-ripreza tal-pussess;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi mill-provi akkwiziti jemergi illi l-intimata ssuccediet ghar-raba' li originarjament kien koncess lill-missierha u wara li mewt tieghu ghadda f'idejn ommha. Meta r-raba gie f'idejn l-intimata, hija bniet kamra u estensjoni maghha sabiex tkun tista' tindokra ahjar l-istess raba ghaliex dan ma kienx projbit u dan minghajr il-permess tas-sid li isostni li dan sar bi ksur tal-kondizzjonijiet lokatizzji.

Ir-rikorrenti jghid illi hu qatt ma kien jaf bl-esistenza tal-intimata ghaliex dejjem huwha kien ihallas il-qbiela sia fi zmien missieru kif ukoll fi zmien ommu. Dan izda ma jfisser xejn la darba hija titolari tal-lokazzjoni wara l-mewt ta' ommha, haga din li hija rikonoxxuta mir-rikorrenti stess la darba ghazel li jaghmel il-kawza kontra l-intimata bhal

inkwilina ghalkemm fir-rikors promutur evita li jkun daqstant dikjarattiv. Meta mar jara x'kien qed jigri, hu sab kamra mibnija bil-gebel u saqaf tal-konkos affrontati b'dik li sejhilha veranda lkoll mibnija fuq pjattaforma tal-konkos u affjankata b'estensjoni ohra izghar mibnija bil-pjanci tal-hadid korrugat;

L-intimata tghid illi meta assumiet il-kirja wara l-mewt ta' ommha, hi u zewgha iddecidew li jibnu din il-kamra ghaliex r-raba' bis-sigar tal-frott inisslu tentazzjoni [ta' vjolazzjoni minn terzi] u ghalhekk din il-kamra kellha tghin biex tindokra l-post sabiex n-nies jahsbu li hemm xi hadd qieghed ghassa. Stante li ma kienx espressament projbit, hi ddecidiet li setghet tibni l-kamra u hekk ghamlet minghajr il-permess tas-sid u minghajr il-permess tal-MEPA. Hi ssostni li wara li nbniet il-kamra, is-sid xorta baqa' jaccetta l-kera u issa ghaddew aktar minn hames snin;

Illi qabel kull konsiderazzjoni ohra jokkorri li l-jkun investit il-pregudizzjali tal-intimata kwantu t-tieni eccezzjoni taghha, senjatament li t-talba kif maghmula ma tinkwadrax taht dawk il-kazijiet fejn hija permess r-ripreza tal-pussess. Fis-sottomissjoni taghha l-intimata sostniet illi kontra ghal dak provdut fil-Kap 69, it-tibdil strutturali mhux raguni ghat-tehid lura tal-art hlief jekk il-hsara tkun fil-hitan tas-sejjieh. Fl-istess waqt, u allura b'mod kontradittorju, l-intimat issostni illi jekk it-tibdil strutturali jkun utili ghall-inkwilin u jista' jitnehha fl-ahhar tal-kirja, dan ma jippregudikax lill-inkwilin fil-godiment tal-kirja.

Illi l-artikolu 4 (2) tal-Kap 199, jipprovdi ghal dawk l-istanzi fejn il-Bord jista' jilqa' talba ghar-ripreza maghmula minn sid ir-raba u s-subinciz (f) b'mod partikolari jirraviza illi l-Bord jilqa' t-talba jekk: "matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, 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 traskuragni kkaguna jew halla li tigi kagunata hsara, hlief hsara ta' importanza zghira, f'xi sigar tal-frott fir-raba'". Ghalhekk huwa distingwibbli li l-azzjoni tar-rikorrenti hija fondata fuq

dan l-artikolu senjatament fuq n-nuqqas ta' tharis ta' kondizzjoni ohra tal-kirja. Din il-parti tal-artikolu in dizamina jehtieg li tkun ezaminata mill-ottika tal-principji generali tal-ligi civili b'mod partikolari l-artikolu 1554 tal-Kodici Civili li jobbliga lill-inkwilin li juza l-haga lilu mikrija bhala missier tajjeb skond id-destinazzjoni arginata fil-kuntratt. Dan il-principju huwa assodat fil-gurisprudenza in rigward u per ezemplari qed ssir referenza ghas-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell deciza fit-8 ta' Gunju 2006 fl-ismijiet **Thomas u Catherine konugi Cauchi vs Carmelo Psaila (Rik 5/1999/1)** fejn il-Qorti irriteniet illi:

".. ma jidhirx li jkun inopportun … jigu ri-affermati certi principji generali tad-dritt traccati fil-Kodici Civli fir-rigward tal-obligazzjonijiet imposti fuq il-konduttur ta' fond sia jekk inhu urban jew fond rustiku:

1. Ibda biex, il-kerrej ghandu jinqeda bil-haga bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt (Artikolu 1554). Jekk dan ma jaghmlux u jgib hsara lis-sid dan jista' jitraduci ruhu fil-hall tal-kuntratt (Artikolu 1555(1) jew fis-sanzjoni prevvista mill-Artikolu 4(2) tal-Kap 199 ;
2. Il-kerrej hu, imbaghad, obbligat, ex-Artikolu 1559, li jrodd il-haga lura fl-istess stat li rceviha;
3. Hu vjetat lilu tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens tas-sid (Artikolu 1564(1);"

Konkordament mal-gurisprudenza in rigward, huwa ghalhekk dezumibbli li sid ir-raba' jista' jadixxi lil dan il-Bord ghar-rimedju li jissarraf fis-sanzjoni estrema tal-izgumbrament meta l-inwkilin jaghmel mir-raba' lokat uzu divers jew, biex nibqghu in tema, hsarat li ma jkunux neccessarjament limitati ghall-hitan tas-sejjieh jew hsara fis-sigar. Ghal dawn il-mottivi qed tkun respinta l-objezzjoni tal-intimata ghall-ezami ta' din il-kawza taht id-dispost li jawtorizza ir-ripreza ta' fond rustiku taht il-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta;

Kwantu ghall-mertu, huwa terren komuni li dawn iz-zewgt ikmamar inbnew mill-intimata bhala konduttrici ta' raba' lilha mqabbel minghajr il-permess tas-sid. Fis-sentenza

appena citata, l-Qorti rriaffermat illi l-obligu primarju tal-konduttur huwa l-konservazzjoni tal-fond izda minkejja dan, huwa pacifiku illi l-inkwilin ghandu d-dritt li jintroduci certa trasformazzjoni ghall-ahjar godiment tal-haga mikrija basta li l-iskop ewlieni sia tal-kambjament kif ukoll tal-art jibqa' in bazi dak agrikolu. Fil-kawza fl-ismijiet **Gorg Micallef et vs Carmelo Muscat App 27 ta' Gunju 2007, il-Qorti** irriteniet illi [lill-inkwilin] hu konsentit jaghmel modifikazzjonijiet f'certi limiti objettivi, basta li dawn "*non alterano la sostanza della cosa"* **(Kollez. Vol XXVIII P III p 937)** u t-tibdil ma jiznaturax id-destinazzjoni tal-fond (**Kollez. Vol XLVII P I p 264).** Proprju, in tema, intqal dan minn din il-Qorti, kif preseduta, fis-sentenza taghha tas-7 ta' Lulju 2005 in re: "**Michael Angelo Zammit et nomine –vs- Felix Xiberras et**" (Appell mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', Ghawdex):- "Id-dixxiplina tal-modifikazzjoni li jistghu jikkonsistu kemm f'miljormamenti u zidiet, tirrigwarda dawk l-innovazzjonijiet, kwalitativi u kwantitattivi, inerenti ghall-fond u kompjuti fl-ambitu tal-konfini tal-fond lokat, b'mod li l-istruttura fondamentali tiehu u d-deskrizzjoni proprja tal-fond jithallew integri. Minn dan jitnissel li l-kerrej ma jistax jaghmel kambjamenti strutturali profondi li jkollhom bhala konsegwenza t-trasformazzjoni tal-haga lokata, u allura t-telf tal-integrita tal-fond. Naturalment kull kaz jiddependi fuq il-fatti speci partikulari tieghu".

L-intimata tghid illi din il-kamra inbniet sabiex oltre li kif fuq intqal, taghti dehra li r-raba huwa indokrat, sservi ukoll sabiex wiehed jiskenn mix-xita u sabiex jiddahhal mutur tal-hart li jintuza madwar is-sigar. Mir-ritratti esebiti l-Bord ma ghandu l-ebda ezitazzjoni jikkonkludi li dan m'hu minnu xejn. Dawn ir-ritratti juru kamra mibnija fuq ghaxar filati, b'aperturi li huma simili ghal dak ta' fondi urbani u bil-veranda quddiemha. L-intimata esebiet l-istess ritratti bid-differenza li wiehed minnhom juru l-kamra adjacenti b'xi ghodda fiha izda bl-entuzjazmu li turi li din isservi biss ghat-tqeghid tal-ghodda, ir-ritratt juri in primo piano generatur tal-elettriku li certament huwa ferm insolitu fi kmamar rustici fejn r-raba tintuza biss ghat-tkabbir tas-sigar. L-intimata ma uriet l-ebda ritratt tal-intern tal-kamra tal-gebel u dan iqanqal dubju dwar l-uzu tal-istess aktar u

aktar meta qalet li din il-kamra mhix supplita bid-dawl ghaliex dan il-generatur facilment jista’ qieghed jintuza biex iforni l-elettriku. Tajjeb ukoll ikun puntwalizzat illi il-kors tal-proceduri issemma ukoll ic-cilindru tal-gas bil-pipe diehel fil-kamra vizibbli ukoll fir-ritratti esebiti. Opportunement ikun ribadit illi l-Bord ma jara ebda vantagg f’dawn il-manuvri da parti tal-intimata, anzi jiddeplora attentati bhal dawn intizi biex jostru l-verita’. Minkejja dan, u konkordament mal-gurisprudenza, l-bini ta’ din il-kamra ma znaturax id-destinazzjoni orginali tal-kuntratt appatwit ghaliex l-art kienet u ghadha tinhadem ghal-skopijiet agrikoli anzi kien pruvat illi zdiedu s-sigar tal-frott; l-kamra tista’ facilment titnehha fil-konkluzzjoni tal-lokazzjoni; l-edilizzju jokkupa parti verament zghira tar-raba’ lokat u ma tressqet l-ebda prova u ma allegat bl-ebda mod li r-raba’ mhux qed jinhadem.

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

< Sentenza Finali >

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