MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2012

Rikors Numru. 4/2002/1

Vincent E. Ciliberti u b'digriet tas-17.6.2005 l-atti kienu assunti minn Dr. Michelle Tabone bhala A/Ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof ghan-nom u ghall-interess il-Venerandu Monasteru ta' Santa Skolastika (Legato Notaio Salvatore Bartolo) tal-Belt Vittoriosa

vs

Andrew, Anthony u Francis ahwa Galea u wara l-mewt ta' Andrew Galea kienu nominati kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-eredita' tieghu Dr. Anthony Cutajar LL.D. u l-PL Hilda Ellul Mercer u b'digriet tal-Bord tat-18.9.06 l-kuraturi kienu ordnati johorgu mill-kawza u l-atti kienu trasfuzi f'isem l-istess Anthony u Francis Galea.

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi hu jikri lill-intimat l-ghalqa msejha Gedwet ir-Rih fil-limit ta’ Wied il-Ghajn parti minn din l-ghalqa inzammet mill-Kurja ghal skopijiet pastorali (Dok. AA). L-ghlaqa tinkera Lm3.50 fis-sena u r-rilokazzjoni taghha tiskadi tal-15 t’Awissu.

Illi din l-art la hi saqwija u lanqas ma qeghda sservi ghall-ghejxien ta’ l-intimat jew li se jibnu fuqha xi bini ta’ residenza, negozju jew industrija u r-rikorrent ghandu bzonnha biex jibni fuqha Centru Pastorali;

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett kollu jitlob dan il-Bord joghgbu jawtorizzah pussess ta’ l-ghalqa fi tmiem ir-rilokazzjoni kurrenti. U tillikwida kumpens xieraq pagabbli lill-intimati skond id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta’ Malta” (zieda awtorizzata 9.6.2005)

Ra r-risposta tal-intimati li tghid:

Illi dan ir-rikors huwa irritu u null peress li minkejja t-talba hija skond l-artikolu 4 (2) (b) tal-ligi ma jipprovdiex ghal talba lil-Qorti tistabilixxi l-kumpens dovut, skond l-istess ligi;

Illi minghajr pregudizzju ghal ta’ fuq, preliminarjament ir-rikorrenti ghandu jipprova t-titolu tieghu;

Illi l-art imsemmija hija parti minn wahda akbar u maghha hemm ir-razzett li fih jirrisjedi Andrew Galea u r-raba maghha hija mahduma mill-ahwa Galea u huwa registrat fuq Toni Galea mal-Ghammieri, u hija sors ta’ dhul importanti ghall-intimati u l-familji taghhom;

Illi r-raguni li qed jaghti r-rikorrenti mhix wahda previzta mill-ligi fl-artikolu numru 4 (2) (b) u ghalhekk insostenibbli;

Salvi eccezzjonijiet ohra, ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda;

Ra d-decizjoni tal-Bord diversament presedut tat-28 t’April 2004 li permezz taghha iddikjara l-azzjoni nulla;

Ra s-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tad-9 ta' Frar 2005 li rrevokat d-decizjoni tal-Bord tat-28 t'April 2004 dwar l-eccezzjoni preliminari ta' nullita' tar-rikors promutur;

Semghet il-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi fil-mertu l-intimati talbu primarjament li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tieghu. Fis-seduta ta' Mejju 2009, r-rikorrenti prezenta Certifikat ta' Titolu mahrug mir-Registru tal-Artijiet u approvat fis-17 t'April 1997. Dan ic-certifikat kien akkumpanjat bi pjanta li turi l-art mertu tal-kawza. L-intimati ma ressqu ebda objezzjoni ghal dan it-titolu vantat mir-rikorrenti u ghalhekk il-Bord iqis it-talba tal-intimati bhala wahda sodisfacentament pruvata;

Illi din il-kawza hija proposta mis-sidien ta' raba' fit-termini tal-artikolu 4(2)(b) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta li jirraviza s-segwenti:

"Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li -

(b) jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, għall-kostruzzjoni fuqu ta' bini għal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrjali;"

Illi Dun Martin Micallef, kappillan tal-Parrocca ta' Sant' Anna, xehed diversi drabi f'dawn il-proceduri u qal illi l-parrocca ghandha bzonn urgenti li jinbena Centru Parrokkjali li jinkludi fost l-ohrajn kappella, dar tad-duttrina, sala parrokkjali bi kmamar ghal-laqghat u Centru ghaz-zghazagh. Huwa xehed illi l-popolazzjoni ta' Marsaskala, skond statistika ufficjali, zdiedet tant li hemm bzonn ta' dan it-tip ta' centru. Konxja ta' dan il-fatt, il-Knisja ekklezjastika kienet irrizervat bicca art fi Tirq Gidwet – l-art de quo - li fiha numru ta' beneficcji u di fatti din l-art ma kienitx inkluza fil-ftehim milhuq bejn l-Awtoritajiet ekklezjastici u l-Gvern bl-Att IV ta' l-1992;

Illi l-Parrocca bdiet tahdem fuq dan il-progett immedjatament u difatti kienu gew sottomessi l-pjanti sabiex jinhareg il-permess tal-bini. L-art de quo m'hijiex saqwija u fuqha m'hemm l-ebda kostruzzjoni residenzjali jew kummercjali u tintuza mill-ahwa Galea ghall-finijiet ta' nsib u zriegh ta' silla u qamh. Fil-fatt hemm mibnija fuq din l-art dura u mansab. Il-kappillan ta' qablu kien diga pprova jkellem lill-ahwa Galea sabiex jaslu fi ftehim u fil-fatt kien anke tqabbad Anthony Borg mid-Dipartiment ta' l-Agrikoltura biex issir stima ghall-finijiet ta' kumpens xieraq ghall-familja Galea, liema stima hija ta' Lm 4,735.98. Kienet pprezenta wkoll petizzjoni ffirmata minn madwar 668 genitur ta' tfal li jattendu l-Katekezi fil-MUSEUM li qed juru l-bzonn li jinbena c-centru pastorali fuq l-art *de quo.*

Dun Lino Azzopardi, vici-kappillan tal-Parroca ta' Sant' Anna f'Wied il-Ghajn, ikkorrabora dak li qal il-Kappillan kif ukoll xehed fuq il-bzonn ta' dan ic-centru pastorali fid-dawl tal-bzonnijiet tal-komunita' ta' Wied il-Ghajn.

Dun Anton Cassar xehed illi hu kien kappillan tal-parrocca de Wied il-Ghajn bejn l-1995 u l-2005. Xehed dwar kif zdiedu l-htigijiet tal-parrocca ta' Sant'Anna maz-zieda tal-popolazzjoni taghha. Xehed ukoll illi hu kien beda x-xoghol sabiex jinstab post adegwat ghall-bini ta' Centru parrokkjali u kienet instabet l-art *de quo*.

George Agius, superjur tal-MUSEUM f'Wied il-Ghajn qal illi l-progett huwa wiehed ta' natura urgenti minhabba n-nuqqas ta' spazju li hemm prezentement fil-bini tal-MUSEUM.

Tarcisio Farrugia xehed illi hu ilu jghix faccata ta' l-art *de quo* sa mill-1 ta' Novembru 2002 u li din l-art tinhadem darbtejn fis-sena u fiha jinzera' silla li tintuza ghall-annimali u li ma jsir l-ebda tkabbir iehor. Xehed ukoll illi fl-istagun tal-kacca, ikun hemm zewg persuni, wiehed ghandu madwar 30 sena u l-iehor madwar 70 sena jikkaccjaw fuq din l-art. Qal illi fuq din l-art qatt ma ra annimali.

Anna Maria Micallef u Christine Mercieca qalu illi ilhom ghal diversi snin jirrisjedu vicin l-ghalqa *de quo* u nnutaw li din l-ghalqa tintuza primarjament ghall-insib.

Dott. Michelle Tabone, in rapprezentanza tar-rikorrenti, qalet illi hi tokkupa l-kariga ta' Ekonomu fl-Acidjocesi ta' Malta. Qalet li l-familja Galea kienu jhallsu l-qbiela meta l-art kienet f'idejn il-Monasteru ta' Santa Skolastika mill-1925 sal-1982. Fl-1982 ghaddiet f'idejn il-Kurja u fl-2001 il-kirja ma baqghetx tigi accettata peress li l-kirja giet sospiza minhabba l-fatt li kien dahal l-Ufficcju kongunt fuq l-artijiet tal-Knisja u huma kienu zammew din l-art.

L-intimati Francis Galea xehed illi l-kirja tar-raba' ilha zmien twil ghand il-familja tieghu. Jiftakar li sa minn tfulitu il-familja tieghu kienu jahdmu dan ir-raba' u jghixu f'razzett li hemm fiha. Qal li r-razzett u l-ghalqa ghadhom juzawhom sal-lum il-gurnata hu u huh Toni u jahdmu u jizirghu l-ghalqa bl-ghajnuna tat-tfal taghhom. Dawn jaghmluh regolarment u jizirghu il-qamh fiha. L-introjtu ta' dan il-hsad, li jammonta ghal mdawar €466 (Lm200) huma jqasmuħ sabiex jissupplixxu l-penzjoni taghhom.

Raymond Galea xehed illi huwa t-tifel ta' wiehed mill-intimati u jghin lil missieru jahdem din l-ghalqa. Qal li minhabba li l-ghalqa mdawra bil-bini, huma jizirghu biss qamh. Hemm pero xi sigar tat-tin u xi dwieli Fl-ghalqa hemm bir u vaska biex isaqqu l-prodotti. Qal ukoll li gieli joqghodu fir-razzett ghassa mal-hsad. Xehed li gieli kienu juzaw l-ghalqa ghall-insib izda dan m'ghadux aktar possibbli.

Saviour Galea, iben Toni Galea ikkonferma x-xhieda moghtija minn Raymond Galea

Ikkunsidra

Illi kif inhu evidenti mill-artikolu 4(2)(b) tal-Kap 199, il-Bord ghandu jilqa' t-talba tar-rikorrenti jekk ikunu sodisfatti zewg rekwiziti, jigifieri li r-raba' ma jridx ikun saqwi, u li jkun mehtieg ghall-kostruzzjoni. Imbaghad huwa soggett ghall-kumpens skond il-paragrafu sussegwenti. Issa

huwa palezi illi dan ir-raba' mhux wiehed saqwi w ghalhekk l-ewwel test huwa superat minghajr ebda diffikulta'. It-tieni test, izda, jirraviza kunsiderazzjoni mhux daqstant facli ghaliex ir-rekwizit tal-htiega ghall-kostruzzjoni kien in parti soggett ghall-rekwiziti ulterjuri mil-ligi senjatament il-gurisprudenza in rigward. Tajjeb illi jinghad illi sabiex ir-rikorrenti jirnexxi fi procedura bhal dik odjerna, jehtieg juri lill-Bord illi dik il-htiega mhix semplici xewqa imma htiega rejali u maghmula in bona fede. Traccat dan ir-rekwizit fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna jemergi illi r-rikorrenti jehtieg juri li huwa munit bil-permess relattiv ghal tali zvilupp minnu vantat fil-premessi tieghu. Fid-decizzjoni 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 199 ghaliex dan jehtieg li jkun Full Development Permit. Dik il-Qorti ghamlet enfasi fuq il-fatt li f'dik il-kawza r-rikorrent anqas biss kien applika ghall-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. Jidher gurisprudenzjalment illi l-otteniment ta' Full Development Permit kien rikjest *sine qua non* qabel biss sid il-kera jadixxi lill-Bord bit-talba ghar-ripreza;

Din il-fehma, izda, kienet temprata maz-zmien tant illi fil-kawza ferm studjata **Olive Gardens Investments limited et vs Clement Schembri et** deciza 27.11.2008, il-Qorti tal-Appell irriteniet illi a bazi tad-dottrina tal-*ius superveniens* ir-rekwizit tal-bzonn ikun skontant jekk Full Development Permit ikun inhareg fil-mori tal-kawza. Fil-kaz odjern, l-applikazzjoni ghall-Outline Development Permit saret fis-26 ta' Marzu 2002, jigifieri tlett xhur wara li kienu inbdew dawn il-proceduri. Il-MEPA harget dan l-

Outline Development Permit fil-31 ta' Jannar 2003, pero' sa hawn, ir-rikorenti xorta wahda ghandu ma skontax il-prova tal-bzonn veru ghaliex kien jehtieg li jkun munit b'Full Development Permit. Issa Dun Martin Micallef, meta xehed a fol 218, iddikjara illi l-Parocca ta' Wied il-Ghajn ma applikatx ghall-Full Development Permit ghaliex dan kien jiswa ammont sostanzjali ta' flus senjatament Lm14,135, u ma kienx ser jaghmel dan sakemm ma jinghatax garanzija mill-intimati li kienu ser jizgumbraw ir-raba'. Minkejja dan, f'Settembru 2007 l-Parrocca applikat ghal Full Development Permit u din l-applikazzjoni intlaqghet b'success fid-29 ta' Settembru 2008. Pero' tidher immedjatament differenza sostanzjali bejn ir-ragunijiet ta' ripreza moghtija mix-xhieda l-Outline Development Permit u s-sussegwenti Full Development Permit finalment ottenut. L-Outline Development Permit inhareg ghall-*"Proposed new chruch, pastoral centre and catechism centre (Museum)"* filwaqt illi l-Full Development Permit inhareg ghall-*"Construction of church, parvis and apartment at first floor for residieng priest".* Dan ifisser li r-ragunijiet inizijali korraborati mix-xhieda jigifieri li jehtieg spazju ghat-tfal tal-muzew u spazju ghac-centru parrokjali issa swew ghal xejn la darba l-Full Development Permit inhareg ghall-skop differenti. Bdil, anke jekk parzjali, fir-raguni tal-htiega tar-raba' ma jipprospetta xejn tajjeb ghal-decizzjoni dwar l-istess ghaliex meta l-Qrati accettaw l-hrug tal-permess fil-mori tal-kawza, dak il-permess dejjem kien ghall-istess skop li ghalih infethet il-kawza. F'dan il-kaz, il-htiega dikjarata kienet li *"ghandu bzonnha biex jibni fuqha Centru Pastorali"*. Tajjeb ukoll li jinghad illi Dun Martin Micallef meta xehed a fol 65 jghid hekk. *"Il-Parocca ta' Wied il-Ghajn ghandha bzonn urgenti li tibni Centru Pastorali li jinkludi fost ohrjan kappella, dar tad-duttrina, Sala Parrokkjali bi kmamar ghall-laqghat u Centru ghaz-Zaghzagh,"* u x-xhieda tieghu kollha ddeponew f'dan ir-rigward. Ghalhekk hija evidenti distinzjoni bejn il-htiega fl-inizzju tal-kawza u llum wara li kien ottenut Full Development Permit ghall-kostruzzjoni ta' knisja;

L-akbar ostakolu f'din il-kawza izda huwa l-fatt illi kif gia senjalat, l-artikolu 4(2)(b) jitkellem fuq kostruzzjoni ghal

skopijiet ta’ residenza, negozju jew industrjali. Issa, l-ebda wiehed mill-iskopijiet ravvizati mir-rikorrenti ma jista’ b’xi mod ikun interpretat li hu wiehed ta’ residenza, negozju jew industrjali u jidher li l-legislatur ma halla ebda lok ghall-interpretazzjoni jew flessibilita’ sabiex dan il-Bord jakkolji talba jekk mhux f’dawk il-parametri. U dwar dan ftit hemm li jista’ jinghad aktar ghaliex l-artikolu huwa wiehed ta’ interpretazzjoni stretta u ma jippermettix li jkun temprat bl-inkluzzjoni ta’ kostruzzjoni li mhix hemm msemmija u dan anke jekk il-Full Development Permit jinkludi appartament fl-ewwel sular ghall-*residing priest* ghaliex mhux biss hija incidentali ghall-kostruzzjoni ta’ knisja izda tfaccat proprju fl-ahhar ta’ dawn il-proceduri. Haga din li turi ripensament li jiddipartixxi mill-htiega originali tar-rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti;

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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