MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-6 ta' Frar, 2013

Rikors Numru. 4/2000/1

Mary Fatima mart John Edward Vassallo u l-istess John Edward Vassallo

vs

Marie Therese sive Marthese mart Frank Buttigieg u l-istess Frank Buttigieg

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma jikru r-raba 'Ta' Fulija' limiti tas-Siggiewi ta' cirka ghaxart itmiem u razzett maghha lill-intimati, u dan bi qbiela ta' Lm13.35 fis-sena, l-iskadenza li jmiss fil-15 t'Awissu 2000;

Illi l-intimati mhux qed juzaw ir-raba' skond id-destinazzjoni taghha, ghamel zvilupp kontra l-ligi fuq l-istess art, ikkaguna jew ippermetta li ssir hsara fil-hitan

tal-ghalqa, u in generali, ikkaguna diversi hsarat lill-istess raba u injora l-obbligazzjonijiet tieghu fil-konfront tal-istess raba';

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett kollu jitolbu illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendu l-pussess battal ta' l-imsemmija ghalqa fil-limiti tas-Siggiewi, fi tmiem ir-rilokazzjoni korrenti, u ghaldaqstant jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-imsemmija ghalqa;

Ra r-risposta tal-intimati li tghid:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi mhux minnu illi l-esponenti mhux qed juzaw l-ghalqa in kwistjoni skond id-destinazzjoni taghha, ghamlu zvilupp kontra l-ligi fuq l-istess art, ikkagunaw jew ippermettew li ssir hsara fil-hitan ta' l-ghalqa u in generali fl-istess raba' u injoraw l-obbligazzjonijiet taghhom fil-konfront tal-istess raba';

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogghobha tichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjes kontra taghhom;

Illi minghajr pregudizzju ghal ta' fuq, preliminarjament r-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;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti adew lil dan il-Bord sabiex jawtorizzhom jirriprendu r-raba li huma jikru lill-intimati u dan minhabba numru ta' allegati nuqqasijiet da parti tal-kerrejja. Ir-rikorrenti jghid meta r-raba' *de quo* kien fil-pussess ta' missier l-intimata, dan kien mizmum b'mod impekkabbli izda wara li s-subentraw fil-kirja l-intimati, beda jinnota diversi nuqqasijiet fosthom li n-numru ta' sigar kienu naqsu drastikament, diversi hitan tas-sejjieh kienu ggarfu u mhux riprestinati, hemm gemgha ta' tankijiet msaddin kontra d-dispossizzjoni espressa ta' Avviz Legali in rigward kif ukoll sar thammil u skavar sabiex inholqot area sostanzjali li qed tintuza ghall-parkeggjar ta' vetturi u dan minghajr permess ta' zvilupp tant illi ircieva *enforcement order* mill-MEPA. Dan ir-raba jinsab gewwa area ta' konservazzjoni u ghalhekk jehtieg li jinzamm fl-istat originali tieghu f'kull hin;

Illi l-Bord kien assenja tnejn mill-periti membri tieghu sabiex jirrapurtaw dwar il-kondizzjoni ta' dan ir-raba' u l-istess periti, in adempjenza tal-inkarigu taghhom, prezentaw relazzjoni li hija formanti parti minn din id-decizzjoni u esebita a fol 31 tal-process. L-ewwel haga li nnutaw il-periti membri kienet li dan ir-raba jikkonsisti f'diversi hbula li huma mtargin b'hitan tas-sejjieh u stante li uhud minnhom huma gholjin hafna, l-manutenzjoni taghhom hija wahda pjuttost difficli u tinvolvi hafna xoghol u spejjes. Stante li dan ir-raba' jinsab taht livell ta' raba iehor u taht xaghri, hemm problema ta' *soil erosion* u l-hitan tas-sejjieh huma suxxettibbli li jikkrollaw. Minkejja dan kien jidher xoghol ta' manutenzjoni kontinwa tal-hitan tas-sejjieh skond is-sengha u l-mistier. Waqt l-access kienet osservata wisgha ta' 50 pied b'40 pied mill-ghalqa formata recentement li skond l-intimat tintuza biex jipparkja l-vettura tieghu. Kien notat skavar recenti mal-area li tmiss ma razzett f'din l-ghalqa. Minkejja li t-tankijiet tal-hadid lamentati mir-rikorrenti kienu fil-fatt qeghdin f'dan ir-raba. Kien innutat ukoll illi hemm hafna sigar tal-frott f'parti ohra, kien hemm ukoll qamh mizruh u r-rimarrenti raba kien mahrut u lest ghaz-zriegh jew thawwil;

Ir-rikorrenti esebixxa sensiela ta’ ritratti li jikkoroboraw dak li qal bil-gurament quddiem dan il-Bord. Ir-ritratti f’din il-kawza ghandhom importanza partikolari ghaliex mhux biss huma l-partijiet li ghandhom verzjoni divergenti izda anke l-periti arkitetti taghhom u dawn ser ikunu konsiderati f’din id-decizjoni;

Mill-provi akkwiziti, jemergi illi l-intimati verament kienu skavaw parti mir-raba’ u dan sabiex ibaxxu l-livell tal-hamrija li kienet qed tmiss ma’ razzett li jinsab f’din l-ghalqa. Kawza ta’ hekk interveniet il-MEPA b’ordni ta’ twaqqif u twettieq, izda l-intimat baqa’ ma reggax lura s-sit ghal li kien u ghalhekk il-MEPA interveniet b’ordni diretta fejn imbaghad l-intimat ottenpera ruhu. Issa dwar dan, rapprezentanti tal-MEPA jiddikjaraw illi huma sodisfatti li kollox tregga lura ghal li kien, pero, harsa lejn ir-ritratti juru li minkejja li r-rapprezentanti tal-MEPA kienu kuntenti u ghalqu l-kaz, dawn ma jistghux jippregudikaw id-drittijiet tas-sid tar-raba’. Dan qed jinghad ghaliex ezami tar-ritratti esebiti juri bic-car illi mal-genb tar-razzett issa hemm hajt irqiq tal-konkos li indubjament huwa ikrah estetikament kif ukoll li l-iskavar ghadu vizibbli bil konsegwenza illi f’dik il-parti ma hemmx hamrija u anqas zergha. Li hemm huwa area li tintuza ghall-imbarazz u xejn aktar;

Dan il-Bord ma jistghax jifhem kif l-intimati jikkontendu li dak li ghamlu jew li messhom ghamlu skond ir-rikorrenti mhux minnu ghaliex il-fatti jitkellmu wahidhom. Ir-ritratti juru diversi hitan tas-sejjieh mwaqqa u fejn dawn issewwew kienu mraqqa bil-kantun tal-franka u bil-konkos – meta kien jispetta lill-intimati isewwu l-hitan skond kif titlob is-sengha u skond l-obbligu taghhom li jkun hemm dejjem hitan tas-sejjieh. Dan il-Bord ma jistghax jifhem kif l-intimat irid jinnega li kkonverta parti mir-raba’ f’parkegg u jibqa’ jinsisti li ghamel hekk sabiex iqieghed il-vettura tieghu stante li l-passagg tat-triq huwa tant dejjeq li kien ikollu icaqlaq il-vettura tieghu kull darba li ried jghaddi l-garr tieghu. Huwa minnu illi l-gurisprudenza llum ttendi sabiex tiffavorixxi lill-inkwilin jaghmel dak it-tibdil mehtieg fil-haga mikrija jekk dak it-tibdil ikun ta’ vantagg ghalih biex ikun jista’ igawdi ahjar il-haga mikrija. Pero’ hawn si

tratta ta’ area ta’ 50 pied b’40 pied minkejja li dan jinnegah l-intimat u dan huwa altru minn area appena wiesgha biex iqieghed il-vettura tieghu;

Illi minn dak li jista’ jifhem il-Bord, l-intimati huma aktar inklinati li jzommu r-razzett jew ghorfa fi stat tajjeb kif jidher fir-ritratti tant li anke tieqa minnhom inbidlet ghal wahda tal-*aluminium*, milli jindokraw u juzaw r-raba kif tenut skond il-ligi u skond l-obbligi naxxenti mill-iskrittura lokatizja. Kif insenjat fil-gurisprudenza in materja, l-iskop ta’ kirja ta’ raba’ huwa l-koltivazzjoni tieghu bl-iskop li l-kerrej jiehu dak il-prodott li tista’ taghti dik ir-raba’. Issa fil-kawza hawn devoluta, l-intimat xehed illi meta innota li l-pussessur tal-parti l-ohra tal-ghrofa li tmiss ma tieghu kellha l-hsara, hu stess offra li jaghmel ir-riparazzjonijiet inkluz il-bdil tax-xorok. Ifisser dan illi huwa ghandu zmien u finanzi sabiex izomm l-ghorfa jew razzett fi stat pristinu izda meta si tratta tar-raba’ talab lis-sid jippermettilu jaqla’ s-sigar tal-frott ghaliex mhux qieghed jirrendi. Inoltre issagrifika parti mdaqqsa tar-raba’ sabiex jaghmel parkegg u ghamel skavar u rimozzjoni tal-hamrija sabiex inehhi problema ta’ umdita’ li kellu fir-razzett. Tajjeb li jkun osservat illi l-moventi tal-parkegg kienet li kull darba jehtieglu jisposta l-vettura tieghu meta jipparkeggja fit-trejqa izda li jhalli l-hitan tas-sejjieh mwaqqa’ fit-triq bl-ingombru tal-istess huwa fattur kontradittorju ghal dak li jghid l-istess kerrej;

Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta’ Mejju 2005 fl-ismijiet **Nicholas Jensen pro et noe vs Emanuel Galea** kien ritenut illi “*In linea ta’ principji ma jistax ikun disputat illi meta kerrej juza r-raba jew parti minnha bhala speci ta’ mahzen jew garage ghat-tqeghid fiha ta’ karozzi qodma biex minnhom jestraji l-ispares ghas-sengha principali tieghu ta’ mekkanik, dan igib ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja [subparagrafu (f)] billi hu ma setax juza r-raba ghal tali skop. Ara a propozitu sentenza fl-ismijiet “Rosalie Mifsud et -vs- Carmelo Pace Gasan et”, Appell, 28 ta’ Frar 1994, fejn irrizulta li l-kerrej uzu l-ghalqa ghall-magazzinagg ta’ irham konness man-negozju tieghu*”;
Issa f’din il-kawza, l-intimat jibqa’ jinsisti illi l-area li hu kkonverta f’parkegg hija wahda zghira u mehtiega. Il-

periti membri stess ikkonstataw illi l-area hija kbira bizzejjed sabiex tiprovdi *turning circle* ghall-vettura tal-intimat. Dan ifisser illi anke li kieku kellu jkun accettat illi dan il-parkegg kien wiehed gustifikat, l-intimat setgha facilment ghamel wiehed zghir appena sufficjenti biex jipparkeggja fih b'dan illi jkollu johrog b'lura fit-triq meta mehtieg. Ezaminati r-ritratti snin wara li kien intavolat ir-rikors promutur, l-intimat xorta ghandu hafna imbarazz f'dan il-parkegg li hu priv mill-hamrija u kwindi ma jistghax ikun koltivat;

Hija l-fehma ta' dan il-Bord illi jekk l-intimati ma jistghux ilahhqu mal-manutenzjoni tar-raba ghaliex dan jinsab imtarrag taht raba' iehor; jekk bl-ilma li jinzel mill-ghelieqi ta' fuq jekk jissubixxu hafna hsara fil-hitan tas-sejjieh b'mod li ma jistghux izommuh kif suppost jekk mhux bi spejjez kbar, allura ghandhom id-dover li jcedu r-raba lura lis-sid. Wara kollox kienet omm l-intimata stess li stqarret mas-sid rikorrenti illi mhumiex qeghdin jaghmlu qliegh mis-sigar fir-raba' anzi kultant jissubixxu telf u kienet hi stess, bix-xhieda taghha, li kkonfermat li talbet lis-sid li sahansitra tkun awtorizzata taqla' ammont ta' sigar. Hwejjeg dawn li jekwivalu ghall-ammissjoni ghat-talbiet tar-rikorrenti;

Il-Bord huwa tal-fehma illi r-rikorrenti ghandhom ragun f'din il-kawza tant illi parti mir-raba jinsab fi stat hazin hafna u f'parti minnu anke minghajr hamrija oltre l-istat hazin tal-hitan tas-sejjieh.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u qed jordna lill-intimati jizgombraw mir-raba *de quo* fi zmien gimgha (1) wara l-15 t'Awissu ta' din is-sena 2013.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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