MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tal-25 ta' April, 2013

Rikors Numru. 10/2006/1

B&B Construction Limited (C 5418)
vs
Josephine Attard (ID 173554M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur ippresentat fit 2 ta' Ottubru 2006 li jghid hekk:
Illi l-esponenti jikru lill-imsemmija Josephine Attard l-ghalqa denominata "Tal-Imriehel" sive "Ta' wied is-Sewda" fil-limtii ta' H'Attard, bil-qbiela annwali ta' lira Maltija u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm1.25c) fis-sena pagabbli f'Santa Marija ta' kull sena.

Illi parti kbira mill-hajt tar-raba garrab hsarat kbar u thalla f'dan l-istat kif jidher mir-rapport tal-Perit Etienne Micallef Grimaud u mir-ritratti annessi.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lill dana il-Bord joghgbu jawtorizzaha tiehu lura l-pussess tal-imsemmija ghalqa u joghgbu ukoll jillikkwida kwalumkwe kumpens li talvolta ghandu jithallas lill-intimati skond il-Ligi.

Ra ir-risposta tal-intimata ippresentata fis 27 ta' Ottubru 2006 fejn laqghet ghal dak lilha allegat billi qalet is-segwenti:-

1. Il-hajt inkwistjoni mhuwiex b'ebda mod imwaqqa' izda huwa hajt baxx u dana kif jirrizulta mir-ritratti ezebiti mir-rikorrent stess.
2. Illi, kemm ilha f'idejha l-istess ghalqa, u f'idejn missierha qabilha, dan il-hajt dejjem kien fl-istat attwali tieghu. Fil-fatt, kemm ilha hajja hija - hija ghandha tnejn u hamsin sena, il-posizzjoni ta' dan il-hajt qatt ma nbidel. B'dan il-fatt hija infurmat lir-rikorrenti permezz ta' ittra datata 12 ta' Lulju 2006.
3. Is-socjeta rikrorenti xtrat l-ghalqa in kwistjoni ftit zmien ilu, u mill-bidu bdiet tipprova tizgombra lill-intimata mill-ghalqa inkwistjoni. Ghalhekk ir-rikors odjern huwa biss skuza ohra da' parti tal-istess socjeta rikorrenti sabiex tipprova tiehu r-raba in kwistjoni f'idejha.
4. L-ghalqa in kwistjoni tifforma parti mportanti mill-ghijxien tal-intimata, filwaqt illi r-rikorrenti hija socjeta kummercjali.

Ra l-affidavits ta' **Angelo Bartolo**, direttur uniku tas-socjeta rikorrenti, kif ukoll tal-**Perit Etienne Micallef Grimaud**, perit imqabbad mis-socjeta rikorrenti, ippresentati fit 22 ta' Novembru 2007.

Ra illi fit 21 ta' Jannar 2008, is-socjeta rikorrenti iddikjarat illi ma fadallhiex aktar provi.

Ra ix-xhieda tal-intimata J**osephine Attard** moghtija viva voce fit 13 ta’ Ottubru 2008.

Ra ix-xhieda ta’ K**lement Attard, David Attard, Joseph Sciortino** u **Helen Azzopardi**, hut l-intimata, moghtija viva voce fl-24 ta’ Novembru 2008.

Ra illi fis 16 ta’ Marzu 2009, gew innominati is-Sur Anthony Mifsud u l-AIC Godfrey Vella sabiex jirrelataw dwar l-istat tal-hitan kif ukoll jirrelataw dwar l-istat tal-ghalqa.

Ra illi l-esperti, wara illi ghamlu access fil 11 ta’ Mejju 2009 u fit 28 ta’ April 2010, fis 6 ta’ Ottubru ippresentaw il-verbal tal-access taghhom bil-konsiderazzjonijiet taghhom.

Semgha ix-xhieda in kontro ezami ta’ David Attard u Joseph Sciortino, moghtija fit 2 ta‘ Lulju 2012.

Ra illi fil 21 ta‘ Novembru 2012, il-kawza giet differita ghall-presentata ta‘ noti ta‘ sottomissjonijiet tal-partijiet u dan ghat 28 ta‘ Frar 2013, wara liema data il-kawza kellha tigi differita ghas-sentenza.

Ra illi fil 15 ta‘ Jannar 2013, is-socjeta rikorrenti ippresentat in-nota ta‘ sottomissjonijiet taghha.

Rat illi fit 28 ta‘ Frar 2013 il-kawza giet differita ghas-sentenza

Ikkunsidrat

Illi fil-kawza odjerna, jirrizulta illi s-socjeta rikorrenti, li kienet xtrat l-art meritu tal-kawza odjerna recentement, niediet il-proceduri odjerni kontra l-intimata, illi kienet qed taghmel uzu tal-art li kienet tintuza qabel mill-antenati taghha, fuq il-pretest illi parti mill-hajt tar-raba garrab hsarat kbar u thalla fi stat hazin.

Illi, kif intqal mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawza **Joseph Zerafa vs Toni Casha**, deciza fl 10 ta' Mejju 2006

*Hi obbligazzjoni indotta mid-dispost ta' l-Artikolu 4 (2) (f) illi l-inkwilin ghandu jzomm il-hitan tar-raba fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Hi in fatti enuncjazzjoni siewja tal-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fuq citata "**Aquilina -vs- Magro**" (25 ta' Gunju 1996) illi "l-ligi hi severa ma' min jitraskura l-obbligu li jzomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-hitan tar-raba ghax hi konxja mill-importanza taghhom ghall-preservazzjoni tal-hamrija u bhala lqugh ghall-elementi." Wisq naturali, kull kaz irid jigi mistharreg fuq il-fattezzi partikulari tieghu. B' mod specjali, ghad-determinazzjoni tal-htija trid tirrizulta ness ta' kawzalita bejn il-fatt ta' l-allegata hsara u l-att jew ommissjoni imputabbli lill-kerrej;*

Illi, fl-access taghhom, il-Periti imqabbda mill-Qorti ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:-

1. *Ir-raba saqwi huwa mahdum u mizmum fi stat tajjeb hafna u attrezzat sew ghat-tisqija tal-prodott agrikolu*

2. *Parti zghira mill-hitan thallew fi stat ta' telqa izda li mhux qed jaffettwa l-kultivazzjoni tar-raba. Hija kwestjoni ta' xhieda biex jigi stabbilit kemm dawn il-hitan ilhom f'dan l-istat.*

Ikkunsidrat

Illi mill-provi prodotti, jirrizulta illi l-intimata, kemm ilha hajja, jigifieri hamsa u hamsin sena, meta xehdet fl-2008, dejjem tiftakar il-hitan baxxi kif huma fil-present dejjem kienu fl-istat li huma fil-present. Dana huwa kkorroborat anke mix-xhieda tal-ahwa kollha tal-intimata, illi jistqarru illi l-ghalqa, li hija maghrufa bhala tal-ponta, u li hija mdawwra b’zewgt toroq u li hija f’forma triangolari biz-zewgt toroq jiltqghu flimkien fil ponta tal-ghalqa, dejjem kellha il-hitan fl-istat illi huma llum.

Illi, minn naha l-ohra, r-rikorrent illi kien xtara l-art presumibbilment f’data vicina ghar-rapport redatt mill-Perit minnu imqabbad, liema Perit acceda fuq il-post fil 31 ta’ Ottubru 2005, ressaq bhala prova il-fatt biss illi l-hitan kienu baxxi u f’partjiet minnha, fi stat ta’ telqa, u, kemm kien ilu sid tal-art, huwa qatt ma ra illi tali hitan jitragaw.

Ikkunsidrat

Illi minn harsa lejn ir-ritratti esebiti mir-rikorrenti jidher car, l-ewwel u qabel kollox, illi fejn tinstab l-ghalqa, l-art hija fil-wita u ta’ l-istess livell. Appart minn hekk, jidher ukoll illi l-livell tat-toroq illi jiccirkondaw tali ghalqa huma ftit aktar il-fuq mil-livell tal-ghalqa innifisha. Jidher ukoll, mill-istess ritratti, illi z-zona kollha ta’ madwar tali ghalqa hija imdawwra b’hitan tas-sejjieh bl-istess oghli u kostruzjoni, liema fatt huwa indikattiv in vista tax-xhieda tal-intimata u hutha.

Illi l-hsieb tal-legislatur lejn is-severita’ imposta f’kaz ta’ traskuragni fiz-zamma tal-hitan hija dettata mill-fatt li l-hitan qieghdin hemm sabiex jippreservaw il-hamrija li tinstab gewwa l-ghalqa kif ukoll tkun ta’ lqugh ghall-elementi tan-natura. Issa, fil-kaz odjern, jidher car illi l-gholi tal-hajt kif jidher huwa sufficjenti ghall-preservazzjoni

tal-hamrija fl-ghalqa, peress illi l-livell taghha jidher illi huwa ftit aktar l-isfel mill-livell tat-triq u ghalhekk jidher illi hemm lqugh sufficjenti ghal-hamrija biex dina ma tingarrx bil-maltemp.

Illi jidher ukoll illi, kif stqarrew il-Periti imqabbda mill-Qorti, ir-raba hija saqwija u mahduma u mizmuma fi stat tajjeb hafna u hija attrezzata sew ghat-tisqija tal-prodotti agrikoli, b’mod illi l-hitan, kif inhuma, bl-ebda mod ma jaffettwaw l-uzu tal-ghalqa kollha ghal skopijiet agrikoli.

Illi, fil-kaz odjern, il-Bord huwa konvint illi z-zewgt partijiet qed jghidu l-verita, u dana fis-sens illi huwa veru li l-hitan huma baxxi u jidhru kemmxejn abbandunati f’partijiet minnhom, kif jghid ir-rikorrent izda huwa veru wkoll illi l-hitan minn dejjem kienu baxxi u qatt ma inbiddlu u/jew saritilhom xi hsara ulterjuri, kif qieghda tghid l-intimata.

Illi ghalhekk, il-Bord ghandu jezamina il-kaz odjern “fuq il-fattezzi partikolari tieghu”, kif stqarret il-Qorti tal-Appell fil-kawza fuq ikkwotata, u, tenut kont tal-fattispecie tal-kaz, tal-fatt illi l-intimata u l-antenati taghha ilhom jaghmlu uzu mill-art ghal ghexieren ta’ snin u l-hitan kienu dejjem f’dan l-istat, kif ukoll tal-fatt illi r-rikorrent kien ben konxju ta’ kif kienet l-art meta huwa akkwistaha mis-sid precendenti, il-Bord ma jistax ma jasalx ghal konkluzjoni illi hsara lill-hajt, kif qed jigi allegat mir-rikorrent, da parte tal-intimata ma sarx, izda l-hitan huma fi stat li kienu originalment, ghalkemm forsi kemmxejn aktar baxxi minn dak generalment accettat.

Li huwa cert, izda huwa li l-intimata qieghda tiehu hsieb l-ghalqa kif suppost u qieghda zzommha fi stat tajjeb u ghalhekk, il-Bord jifhem ukoll illi qieghda zzomm il-hitan tal-istess ghalqa tajjeb ukoll, u dana jfisser, fl-istat illi kienu meta tali ghalqa kienet qed tintuza mill-antenati taghha, ghexieren ta’ snin qabel mar-rikorrenti xtara l-ghalqa.

Konkluzjoni

Il-Bord

Wara illi ra il-provi kollha prodotti u d-dokumenti esebiti kif ukoll semghet ix-xhieda,

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi billi

Tilqa l-eccezzjonijiet kollha tal-intimata u

Tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra s-socjeta rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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