MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum, 17 ta' Jannar 2018

Rikors Numru 5/2016

James Galea Testaferrata
(ID 561360M)

vs

Clemente Attard
(ID 623934M)

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fis 17 ta' Gunju 2016 fejn ir-rikorrenti espona s-segwenti:

> *1. Illi huwa jikri lill-intimat denominata ta' Wied is-Sewda kontrada anonima limiti ta' Attard, delinejata bl-ahmar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument W tal-kejl superficjali ta' cirka 8T 4S ekwivalenti ghal 9742mk konfinanti mill-Lvant in parti ma' gid tal-Baruni Filippo Azzopardi jew aventi kawza tieghu, in parti ma' gid ta' Joseph Bugeja u in parti ma beni ohra tal-familia Trapani Galea u tal familia Testaferrata Bonici u minn Nofsinhar ma' sqaq, liema ghalqa hija soggetta ghall-qbiela ta €113.50 fis-sena u l-iskadenza li tmiss taghlaq fil-15 ta' Awwissu 2016 izda, ghall fini tal 3 tal-Kap. 199, l-awment mitlub permezz ta dan ir-rikors ghandu jkun b'effett mill-15 ta' Awwissu 2017.*
>
> *2. llli l-esponenti jidhirlu illi tenut kont tac-cirkostanza kollha relattivi ghall-kaz, id-daqs tal-art, l-uzu li qed isir mill-istess art, il-posizzjoni tal-istess art u l-kwalita' tal-hamrija, jidhirlu illi l qbiela imsemmija hija baxxa u ghandha tigi awmentata.*

3. Illi I-esponenti jidhirlu illi l-qbiela ghandha tigi awmentata bir-rata ta' €60 ghal kull tomna raba.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja u dan jordna illi b'effett mill iskadenza tal-15 ta' Awwissu 2017, il-qbiela fuq imsemmija raba toghla ghall ammont li jigi likwidat mill-istess Bord u dan taht dawk il pattijiet u kondizzjonijiet xierqa u opportuni.

Bl-ispeijez kontra intimat minn issa ngunt ghas-subizzioni.

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fis 16 ta' Settembru 2016 fejn laqa' ghal dak mitlub billi qajjem is-segwenti eccezzjonijiet:

Illi llum il-gurnata jhallas l-ammont ta' €113.50c qbiela fis-sena: biex jintlahaq ftehim, offra li jhallas zieda ta' €100 fis-sena, offerta li l-attur ma accetahix.

Illi l-attur talab li l-esponent ihallas €60 ghal kull tomna li fiha l-ghalqa, liema talba l-esponent ihoss li hija esagerata hafna wara li tiehu inkonsiderazzjoni s-segwenti fattur:

a) Huwa fatt li l-ghalqa hija tal-qies ta' T8.4s, izda d-dhul taghha huwa minn sqaq relattivament dejjaq u skomdu biex isir l-uzu fih, stante li l-access ghall-ghalqa huwa minimu.

b) L-ghalqa mhijiex servuta bl-uzu tal-ilma, haga essenziali fit-thaddim ta' ghalqa.

c) Il-hamrija hija bajda, u stante li hija bajda mhijiex adatta ghal kull prodott li jista jsir minn hamrija normali.

Daqstant l-esponent jhalli fil-gudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord

Ra illi fil 5 ta' Ottubru 2016 il-Bord appunta lill-Perit Edgar Rossignaud u lill-espert agrikolu Anthony Mifsud sabiex jaccedu fuq il-post, jaghmlu l-kostatazzjonijiet kollha taghhom u jindikaw lill-Bord il-valur lokatizzju li ghandha tinghata, jekk ghandha tinghata, ir-raba meritu tal-kawza odjerna.

Ra in-nota ta' James Galea Testaferrata ppresentata fit-12 ta' Ottubru 2016 fejn iddikjara s-segwenti:

Illi minn indikazzjoni li ghandu l-esponenti r-raba hija mahduma u huwa gie nfurmat mill- intimat li hemm diversi sigar u anke dwieli u apparti dan, l-istess intimat kien nforma lill- esponenti li kien bi hsiebu jhawwel iktar sigar u dan ifisser li l-hamrija hija ta' kwalita tajba.

Apparti dan, fir-raba in kwistjoni hemm zewgt ikmamar u bir.

Illi din ir-raba hija accessibbli minn sqaq li jaghti direttament ghal fuq ir-raba' u apparti dan, minn ezami tal-aerial photograph jidher illi hemm it-tieni access minn naha t'isfel tal-art li taghti ghal sqaq iehor.

Ra ir-rapport tal-Esperti Teknici ppresentat fil 31 ta' Jannar 2017 fejn qalu s-segwenti:

Osservazzjonijiet

Ir-raba jikkonsisti f'hames ghelieqi kif murija fis-site plan anness, denominati 'A, 'B', 'C', 'D', u 'E'. Waqt access u fuq indikazzjoni ta' intimat, jidher li s-Site Plan ipprezentata fil-process ma hiex ezatta. Ghal dan il-ghan, is-Site Plan giet riveduta kif hi hawn annessa u l-qies skont ahna issa huwa 9,577 metru kwadru u mhux 9,742 metru kwadru. L-ghelieqi huma accessibbli min naha ta' Nofs in-Nhar minn moghdija u huma mtarrgin lejn it-Tramuntana u hemm dizlivell konsiderevoli minn ghalqa ghall-ohra. Iz zewg bicciet t'isfel fil fatt huma porzion minn ghelieqi ohra peress li hemm divizjoni tal-gebel fl-ghelieqi. It-tip ta' hamrija huwa bajjad.

Ir-raba kien parti mahduma izda ghadu ma nzeraghx, u partijiet ohrajn (l-ghelieqi 'C' u 'E') huma mizrughin felu ghall-ghalf tal-bheijem. Kien hemm ukoll xi ftit sigar taz-zebbug u rummien.

Kien hemm bir qampiena zghir fil-ghalqa 'B' li jimtela minn wicc il-hamrija. Fuq din hemm horza mibnija bil-bricks bil-ghatu ta' injam.

Kien hemm ukoll zewgt ikmamar zghar. L-ewwel kamra, li qeghda fil-ghalqa ta fuq bejn l-ghelieqi 'A' u 'B' u hi murija fis-site plan, hi mibnija min gebel antik u ghandha qies ta' xi 4 metri b' 5 metri u nofs minn barra u gholja xi ghaxar filati. Hija msaqqfa bix-xorok tal-qasba, poggiuti fuq ilkileb, u ghandha travu pastaz ta' I-injam f'nofs ix xorok. Din il kamra li qeghda fi stat relattivament tajjeb, ghandha bieb tal-hadid u hemm tieqa zghira tal-injam fil-hajt qasir.

Ma hemmx sors iehor ta' ilma u ghalhekk ir-raba jigi kkonsidrat bhali baghli.

It-tieni kamra, mmarkata 'Y' fuq pjanta annessa, hi gholja 10 filati li ghandha qies minn gewwa ta' xi 3 metri bi 2.5 metri, hija wkoll fi stat tajjeb. Din ukoll hija msaqqfa bix-xorok tal-qasba mserrha fuq il kileb, u hemm ukoll travu fin-nofs ta' l-injam bhala 'pastas'. Din il-kamra ghandha bieb ta' l-injam (Rit nru 17) u taht din il kamra hemm giebja gewwa hemm horza.

ll-hitan tas-sejjiegh huma generalment fi stat tajjeb.

Konkluzjoni

Fil fehma taghna, wara li kkunsidrajna dan kollu hawn fuq, kif ukoll it-talba fir-Rikors ta' l-attur, ahna ta opinjoni li, jekk jinghata l-valur lokatizzju kif mitlub mir rikorrent, u dan ikun bbazat fug 'average' ta' qbiela simili madwar Malta

> *kollha, u mehuda l kunsiderazzjoni tal-kmamar eziztenti, kif spjegat hawn fuq, allura l-ammont totali ghandu jkun ta' tlett mija u hmistax Ewro (€315) fis-sena.*

Ra illi fil-15 ta' Marzu 2017 ir-rikorrent talab illi jerggha jsir access iehor ghax ma kienx a korrent tal-access illi kien ser isir salv dakinhar stess, ghalhekk l-Esperti Teknici indikaw illi kienu kkomunikaw mal-konsulent legali tar-rikorrent ferm qabel.

Ra in-nota tar-rikorrent fejn indika illi l-kejl art fuq is-survey sheet tal-MEPA kien approsimattivament ta' 10,256.07 metri kwadri u ghalhekk il-qies minnu indikat fir-rikors promotur kien korrett.

Ra l-affidavit ta' **James Galea Testaferrata** ippresentat fis-7 ta' April 2017 fejn reggha kkonferma illi l-kejl tal-ghalqa kienet ta' 9,742 metri kwadri filwaqt illi sahaq illi l-art tiswa madwar €20,000 kull tomna u jekk wiehed jikkalkula 1% fuq il-valur tal-art, id-dhul kellu jkun ta' €1,700 fis-sena filwaqt illi hu kkalkula li l-qbiela titla biss ghal madwar €500 fis-sena.

Ra ir-rapport addizzjonali tal-Esperti Teknici ppresentat fid-19 ta' Lulju 2017, fejn qalu s-segwenti:

> ***Osservazzjonijiet***
>
> *In-nuqqas ta' qbil fuq is-site plan kien fuq il-parti mnaqqsa mill-membri teknici tal-Bord fir-rapport taghhom tal-ewwel access u li dan kien sar fuq indikazzjoni mill-intimat dak inhar, kif irrapurtat fl-istess rapport tal-access.*
>
> *L-intimat issa ddikjara li hu kien ha zball meta fl-ewwel access kien iddikjara li parti mir-raba murija fuq il-pjanta ezebita fil-Qorti ma kenitx tar-rikorrenti. Id-diskrepanza fuq il-kejl tirrigwarda zewg ghelieqi t'isfel li fil-fatt kienu parti minn zewg ghelieqi divizi. Gie nnutat li fil-frattemp l-intimati poggew ftit gebel pjuttost arbitrarjament biex jimmarkaw id-divizjoni taz-zewg ghelieqi. Gie nnutat ukoll li qsami kif indikati mill-intimat jestendu xi ftit metri izjed minn dak indikat originarjament fis-site plan ezebita mir-rikorrent, li tindika l-area ta 9742 metri kwadri u ghalhekk jekk dan huwa l-kaz l-area tkun iktar milli indikat fir-rikors.*
>
> *Ghaldaqtant iz-zewg partijiet qablu li tigi sottomessa site plan lill-Qorti li fuqha jaqblu zewg partijiet jekk ikun il-kaz li area fil-fatt hija ikbar minn dik sottomessa fl-ewwel site plan ezebita mir-rikorrenti. F'dan il-kaz is-site plan tigi referuta lill-membri teknici tal-Bord sabiex jistabilixxu l-qbiela xierqa kif mitlub fir-rikors.*
>
> *Jekk l-area tigi stabilita kif originarjament indikata ta 9742 metri kwadri, allura l qbiela xierqa tkun ta' € 317 (tlett mija u sbaghtax Ewro) fis-sena.*

L-intimat gibed l-attenzjoni li kaz eventwali li xi darba issir riprez tal-lokazzjoni ghandu jibqa d-dritt tad-dhul ghar-raba mill-istess acess prezenti minn fuq ir-raba suggett ghar-rikors.

Ra illi fis 6 ta’ Dicembru 2017 l-abbli difensuri tar-rikorrent strieh fuq il-provi prodotti filwaqt illi l-abbli difensur ta’ l-intimat ippresenta sottomissjonijet bil-miktub fl-4 ta’ Dicembru 2017.

Ra illi fis-6 ta’ Dicembru 2017 il-partijiet qabblu illi l-kawza setghet tigi differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi r-rikorrent huwa sid ta’ ghalqa denominata ta’ Wied is-Sewda, li ghandha kejl indikat fir-rikors promotur ta’ 9,742 metri kwadri.

Jirrizulta illi r-rikorrent fil-present jircievi qbiela fl-ammont ta’ €113.50 fis-sena u talab illi l-qbiela tizdied ghal €60 kull tomna, li tkun ekwivalenti ghal madwar €500 fis-sena.

Jirrizulta illi r-rikorrent kien gia ghamel tali talba lill-intimat, li rrifjuta u offra li jzidlu l-qbiela mhallsa b’€100 ghal €213.50, liema offerta ir-rikorrent irrifjuta.

Jirrizulta illi l-Membri Teknici mqabbda mill-Bord, fir-rapport taghhom, filwaqt illi indikaw illi l-kejl kellu jkun ta’ 9,577 metri kwadri u mhux 9,742 metri kwadri kif originalment indikat, wasslu ghall-konkluzjoni illi l-qbiela kellha tizdied ghal €315 fis-sena.

Jirrizulta illi, fuq talba tar-rikorrent, rega sar access iehor fejn gie stabbilit illi l-kejl tal-art seta kien ta’ 9,742 metri kwadri, jew ftit aktar stante illi l-intimat kien ressaq xi marki ta’ divizjoni ‘l hinn mill-art indikata fis-site plan esebita mir-rikorrenti.

Jirrizulta illi l-partijiet ftehmu illi tigi sottomessa pjanta li fuqha jaqblu l-partijiet, liema pjanta, izda, sad-data meta l-kawza giet differita ghas-sentenza, baqghet ma gietx ippresentata, u ghalhekk il-Bord ser jistrieh fuq il-kejl originalment indikat mir-rikorrent fir-rikors promotur, ossija dak ta’ 9,742 metri kwadri.

Jirrizulta illi, fir-rapport addizzjonali tal-Membri Teknici, huma ikkonkludew illi ghall-art tal-kejl ta’ 9,742 metri kwadri, il-qbiela kellha tizdied ghal €317 metri kwadri.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi r-rikorrent qieghed jitlob illi l-qbiela tizdied minn €113.50 fis-sena ghal madwar €500 fis-sena.

Jirrizulta illi l-intimat qieghed jishaq illi l-qbiela ma ghandhiex tizdied ghal aktar minn €210 fis-sena, minhabba fi problemi ta' access illi ghandha l-ghalqa apparti mill-fatt illi hija art baghli.

Jirrizulta illi l-Membri Teknici, wara illi qiesu l-fatturi kollha imsemmija mill-partijiet, wasslu ghall-konkluzjoni illi l-qbiela kellha tizdied ghal €317 fis-sena.

Illi dana il-Bord, wara illi qies id-dokumentazzjoni kollha ppresentato, ma jara ebda raguni 'l ghaliex ma ghandhux jaghmel bhala tieghu l-konkluzjonijiet tal-abbli Esperti Membri li assistew il-Bord meta wasslu ghall-konkluzjoni illi l-qbiela gusta u ekwa ghall-art meritu tal-kawza odjerna ghandha tkun ta' €317 fis-sena, u dana b'effett mill 15 ta Awissu 2017 'l quddiem, kif mitlub mir-rikorrent.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra id-dokumentazzjoni kollha prodotta u x-xhieda imressqa quddiem il-Bord

Wara illi ra ir-rapport tal-Membri Teknici kif ukoll ir-rapport addizzjonali mitlub mir-rikorrent,

Wara illi ra il-fatti kollha tal-kaz,

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi

Jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat u

Jilqa it-talbiet attrici u dana kif gej billi, b'effett mill-15 ta' Awwissu 2017 'l quddiem,

Ibiddel il-kundizzjoni tal-kirja tal-ghalqa maghrufa bhala ta' Wied is-Sewda limiti ta' Attard, tal-kejl superficjali ta' cirka 8T 4S ekwivalenti ghal 9742mk, billi jawmenta l-qbiela dovuta mill-intimat Clemente Attard lir-rikorrent James Galea Testaferrata ghall-ammont ta' **tlett mija u sbatax-il Euro (€317) fis-sena**.

L-ispejjez kollha ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon bejn il-partijiet b'dan illi l-intimat ghandu jaghmel tajjeb ghal zewgt terzi (2/3) ta' l-ispejjez filwaqt illi r-rikorrent ghandu jaghmel tajjeb ghar-rimanenti terz (1/3) ta' l-ispejjez.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur