MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2004

Rikors Numru. 3/2001/1

Nicholas Jensen Testaferrata f'ismu prorpju kif ukoll ghan-nom ta' ohtu l-imsiefra Irene Bache

vs

Emanuel Galea

Illum 6 ta' Ottubru 2004

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu ir-rikorrenti proprio et nomine, wara li ppremetta illi huma jikru lill-intimat l-art maghrufa bhala "Ta' Habel Mancin" gewwa Triq Ghajn Qamar, ix-Xaghra, tal-kejl ta' cirka elfejn sitt mija u sittin metru kwadri (2660 m.k.), u dan versu l-kera (qbiela) annwali ta' ghaxar liri Maltin (Lm10) li tithallas kull 15 ta'

Awissu b'lura, bl-iskadenza li tmiss taghlaq fil-15 ta' Awissu 2001.

Illi l-intimat ilu zmien twil ma juza din l-art ghall-skopijiet agrikoli;

Illi l-intimat ippermetta l-imsemmija proprjeta' taqa' fi stat ta' abbandun, tant illi qieghed juzaha sabiex jahzen fiha vetturi miksura u skart iehor;

Illi inoltre l-esponenti jehtiegu jirriprendu l-art de quo sabiex dina tigi zviluppata;

Illi ghalhekk jissussistu ragunijiet validi ghar-ripresa tal-proprjeta' de quo.

Talab li dan il-Bord joghgbu jawtorizzah sabiex fl-iskadenza li tmiss u cioe' fil-15 ta' Awissu 2001 jew skadenza ulterjuri skond il-kaz, ma jgeddidx a favur ta' l-intimat il-lokazzjoni tal-proprjeta' maghrufa bhala "Ta' Habel Mancin" gewwa Triq Ghajn Qamar, ix-Xaghra tal-kejl ta' cirka 2660 metru kwadri u konsegwentement jordna lill-istess intimat sabiex jirritorna l-pussess battal ta' l-istess proprjeta' lill-esponenti fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jiffissa, kif ukoll li jillikwida kwalsiasi kumpens li talvolta jkun dovut lill-intimat.

Bl-ispejjez.

Ra r-Risposta ta' l-intimat fis-sens illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw b'liema titolu huma qed jagixxu senjatament jekk humiex jagixxu bhala proprjetarji jew taht xi titolu iehor.

Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ma hux minnu illi l-esponenti ilu zmien twil ma juza din l-art anzi l-parti kultivabbli minn din l-art tintuza u tinhadem regolarment mill-esponenti.

Illi l-uzu li qieghed isir mill-esponenti huwa l-istess uzu li ilu jsir mill-esponenti ghal diversi snin minghajr ebda oggezzjoni.

Illi jekk verament ir-rikorrenti jinhtieg din l-art ghal skopijiet ta’ zvilupp allura ghandu jipproduci l-permess ta’ zvilupp.

Salvi twegibiet ulterjuri.

Ra n-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ra l-verbal tieghu tat-12 ta’ Mejju 2004 fejn dan ir-Rikors thalla ghal-lum ghad-decizjoni.

Ra l-atti l-ohra kollha, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti qeghdin jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa ta' l-art in kwistjoni ghal tliet ragunijiet:

(i) ghax l-intimat ilu zmien twil ma juza din l-art ghal skopijiet agrikoli*;*

(ii) ghax halla l-istess art fi stat ta' abbanndun; u

(iii) ghax huma jinhtiegu l-istess art ghal skopijiet ta' zvilupp.

Ir-ragunijiet ghaliex dan il-Bord ghandu jilqa' talba ghar-ripresa huma dawk elenkati fl-Artikolu 4(2) tal-Kap. 199. Ghalkemm il-kliem uzat mhuwiex ezatt dak indikat mil-ligi, l-ewwel zewg ragunijiet imsemmija mir-rikorrenti, li tista' tghid huma konnessi, ghax ibbazati fuq l-istess premessa, jistghu jitqiesu taht dak li hemm stipulat fil-paragrafi (d) u (f) ta' dan is-subinciz. Ir-rikorrenti qeghdin jallegaw illi l-intimat mhux jahdem l-art *de quo* ghax fiha qed izomm numru ta' karozzi qodma. Dan ma giex michud mill-intimat, li madankollu jsostni illi l-karozzi jzommhom biss fil-partijiet mill-art in kwistjoni li hija blat u konsegwentement ma tistax tinhadem.[1] Irrizulta wkoll mix-

[1] Ara wkoll l-istess -ritratti esebiti mir-rikorenti bhala Dok.NJT 11 a fol. 31

xhieda tal-girien illi l-intimat intlemah jikkoltiva din l-ghalqa regolarment.[2]

A tenur tar-raguni msemmija fil-paragrafu (d) fuq imsemmi, kif tajjeb jindika l-intimat fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tieghu, ir-rikorrent irid igib il-prova li l-intimat halla l-ghalqa mhix mahduma ghall-perijodu ta' tnax-il xahar konsekuttivi fis-sentejn ta' qabel id-data tat-terminazzjoni tal-kirja. Rikors quddiem dan il-Bord ibbazat *inter alia* fuq talba simili, kien gie michud appuntu ghax ma giex ippruvat sodisfacentement illi l-intimat kien halla l-art zdingata ghall-perjodu rikjest mil-ligi.[3] L-istess fil-kaz prezenti, l-unika prova inkontestata li tirrizulta, hija li l-intimat izomm fl-art in kwistjoni xi karozzi in konnessjoni max-xoghol tieghu ta' *mechanic.* Imma ma giex innegat illi jahdem il-partijiet koltivabbli mill-istess ghalqa u li mhux minnu illi din l-ghalqa fiha partijiet sostanzjali minnha miksija bil-blat fil-wicc.

Dwar ragun simili ghal dik msemmija fil-paragrafu (f) fuq isemmi fil-Kap. 69, intqal mill-Qorti ta' l-Appell illi: "…. *Biex il-ksur ta' patt kuntrattwali ta' kiri jaghti lok ghax-xoljiment tal-kuntratt, skond il-ligi civili, jew ghall-izgumbrament skond il-ligi specjali, il-ksur irid ikun evidentement ta' xi gravita' apprezzabbli u proporzjonata”.*[4] Fil-kaz taghna lanqas ma rrizulta illi bl-ipparkeggjar tal-karozzi ta' l-intimat fuq il-partijiet minn din l-ghalqa konsistenti fi blat, dan kien qed jikkawza xi hsara konsiderevoli li timmerita x-xoljiment tal-kirja.

L-ahhar raguni li fuqha qed jibbazaw it-talba taghhom ir-rikorrenti hija dik imsemmija fil-paragfaru 4(2)(b) tal-Kap.199. Kif tajjeb josserva l-intimat fin-Nota tieghu, ir-rikorrent f'dan ir-rigward irid jissodisfa zewg rekwiziti:

(i) li tassew ghandu boznn ir-raba ghal skopijet ta' zvilupp; u

[2] ara deposizzjoni ta' Doreen Sultana tat-13.11.2002 a fol. 45 -48
[3] Rik.49/1972: Gianni Attard et vs Bertu Muscat deciz fit-3.09.1975
[4] Appell mill-Bord tal-Kera : G.Magro vs E.Mizzi:22.01.1971

(ii) li attwalment jipposjedi permessi validi sabiex ikun jista' jaghmel l-izvilupp ippjanat fuq l-isetss raba'.

Dwar dan gie deciz illi: " *Il-kelma 'requires' fil-kontest li hija uzata fl-artikolu 4(2) (b) insibuha wkoll uzata fil-ligi tal-kera, u fil-fehma tal-Bord ghandu jkollha l-istess sinjifikat u nterpretazzjoni li gie moghti lil dik il-kelma f'dik il-ligi. Infatti huwa car li l-kelma 'requires' bhal 'mehtieg' fit-test malti,tindika 'bzonn' mhux seplici xewqa jew 'preferenza'. Ghalhekk hu applikabbli dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell f' A. Saliba v. M.Caruana (28.5.66) illi: 'Il-piz tal-provi ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qed jagixxi in buona fede,imma anche li hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg li tigi pruvata 'necessita' assoluta', izda … jehtieg jigi pruvat grad ragonevoli ta' bzonn*.' *Ghalhekk mhux bizzejjed li s-sid ighid illi hu jrid jibni l-fond, imma jrid jipprova illi effettivament hu sejjer jibni u ghandu l-karti kolha in regola, u fil-fatt jista' jibni meta jkollu l-fond f'idejh; ghalhekk ghandu bzonn reali u attwali li jiehu l-fond lura biex ikun jista' jibni… u jkun kontra l-ispirtu tal-ligi u l-intendiment tal-legislatur li jigi zgumbrat il-gabillott mir-raba bla bzonn qabel iz-zmien*."[5]

Fil-kaz in ezami r-rikorrenti pprezentaw biss *outline development permit* approvat mill-Awtorita' ta' l-Ambjent u Zvilupp [6]. Imma kif spjega fid-deposizzjoni tieghu r-rapprezentant ta' l-istess awtorita', permess bhal dan jindika biss lill-applikant illi huwa jkun intitolat ghal permess tal-bini bbazat fuq il-kriterji stabbiliti u ndikati fl-*outline development permit* approvat, li fih innifsu pero' qatt ma jista' jigi kkunsidrat bhala l-permess tal-bini veru u proprju.[7] Jirrizulta ghalhekk illi r-rikorrenti ghad m'ghandhom f'idejhom l-ebda permess regolari tal-bini vigenti u allura wisq anqas ghandhom bzonn ta' l-istess raba ghall-izvilupp immedjat.

---

[5] Bord tal-Qbejjel: E.Fenech vs M.Mercieca et.:26.1.68; ara wkoll decizjonijiet ta' dan il-Bord: F.Xuereb v L.Muscat:5.02.68 u L.Galea v G.Muscat:3.09.75

[6] ara dokumenti esebiti ma' n-Nota tar-rikorrenti tat-12.08.03 a fol.75-78 tal-process

[7] ara deposizzjoni ta' David Cassar tas-26.11.2003 a fol. 86 -93

Billi ghalhekk ma tirrizulta ppuvata ebda raguni minn dawk imsemmija mir-rikorenti fir-Rikors prezenti taghhom, tichad it-talba, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur

< Sentenza Finali >

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