MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR. JOSEPH CASSAR

Seduta tat-23 ta' Mejju, 2005

Rikors Numru. 20/2000/1

Maurice Darmanin, Josephine sive Joyce Formosa, Maria Elena sive Marlene Tonna u Godwin Darmanin

-vs-

Michael Camilleri

Il- Bord,

Ra r- rikors ta' Maurice Darmanin et fejn jesponu b' rispett:

Illi r- rikorrenti jikur lill- intimat ir- raba' mgharufa bhala ta' Xolxa, konsistenti f' cirka sitt itmiem raba, fil- limiti ta' Haz-Zabbar bil- kera komplessiva ta LM20 fis- sena pagabbli kull hmistax t' Awissu bil- quddiem.

Illi l- intimat minn wara dahar ir- rikorrenti ceda parti sostanzjali mill- istess raba lill- terzi persuni, li m' humiex kerreja tal- istess raba jew familjari tieghu, kif ser jigi

ppruvat waqt is- smiegh tar- rikors, naturalment minghajr il- kunsens, u a pregudizzju tar- rikorrenti.

Illi matul is- sentejn minnufih qabel id- data tat- terminazzjoni, l- intimat naqas ukoll mill- obligi tieghu ta' kerrej billi naqas li jzomm fi stat tajjeb ir- raba fuq imsemmi u palezement naqas li josserva l- kondizzjonijiet inerenti tal- kirja.

Ghaldaqstant l- esponenti jitolbu bir- rispett lil dan l- Onorabbli Bord joghogbu jawtorizzahom jiehdu lura r- raba fuq imsemmi, filwaqt li jillikwida, jekk ikun il- kaz, kull kumpens dovut lill- intimat skond il- ligi.

Ra r- risposta tal- intimat Michael Camilleri fejn jesponi b' rispett:

Illi fil- fatt ir- rikorrenti bieghu parti minn dan ir- raba lill terzi u dahlu f' konvejnu ma' diversi persuni ohra dwar bejgh ta' partijiet minn dan ir- raba li parti minnu gie mqassam mir- rikorrenti f' diversi plots. Fil- fatt il- konvenji illi saru mir- rikorrenti ma' terzi, u li whud minnhom gew segwiti b' kuntratti ta' komprovendita, kienu jistipulaw illi l- bejgh isir, a scelta tax- xerrejja, wara li r- rikorrenti jirnexxielhom jakkwistaw ir- raba minghand l- intimat.

Illi r- rikorenti kienu ghamlu kawza qiddiem dan il- Bord biex jirriprendu pussess ta' dan ir- raba biex ikunu jistaghu jbieghuh ghal bini izda dan il- Bord cahdilhom it- talba. Din id- decizjoni giet konfermata mill- Qorti tal- Appell.

Illi wara s- sentenza tal- Qorti tal- Apell, uhud minn dawk illi xtraw plots f' dan ir- raba mingahnd ir- rikorrenti u uhud minn dawk li kienu ghamlu konvejnu mar- rikorrenti dwar bejgh ta' plots f' dan ir- raba, talbu lill esponent biex jasal fi ftehim maghhom sabiex ikunu jistghu jibnu.

Illi fil- fatt l- esponent wasal fi ftehim ma' whud minn dawn u ceda biss dak dawk il- partijiet tar- raba illi fuqu dawn it- terzi setghu jibnu u illi hu, skond il- ligi, seta' jcedi.

Illi fir- rigwar tal- kumplament tar- raba', mhux talli r-rikorrent ma zammux tajjeb, izda talli jizra l- prodott fih regolarment u jbiegh l- istess prodott kif jista' jigi ppruvat waqt is- smiegh tar- rikors fl- ismijiet premessi.

Ghaldaqstant it- talbiet tar- rikorrenti ghandhom jigu michuda bl- ispejjez.

Sema x- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Ra l- verbal tal- 20 ta' Ottubru 2004.

Sema t- trattazjoni ta' l- avukati.

Ikkunsidra,

1. Bejn x' whud mir- rikorrenti u l- intimat kien hemm rikors fejn intalbet bicca mill- qasam ghall- izvilupp (rikors Nru. 4B/90).

2. L- intimat kien issottometta:

"illi t- talbiet tar- rikorrenti huma nfondati fil- fatt u fid- dritt stante illi r- raba in kwistjoni hu saqwi, id- dhul ta' l- intimat mir- raba in kwistjoni jifforma parti sostanzjali mill-gheixien tieghu u r- raba in kwistjoni ma jistax jigi zviluppat qabel ma jkun hemm il- permessi mehtigha mill-awtoritajiet governattivi u ghalhekk it- talbiet tar- rikorrenti ghandhom jigu michuda…."

3. B' sentenza tal- 14 ta' Gunju 1996 l- Onorabbli Qorti ta' l- Appell ikkonfermat sentenza tal- Bord (diversament presedut) tad- 29 ta' April 1994 iddikjarat li r-raba kien saqwi u "tajjeb hafna u fih ucuh, dwieli u sigar tal- frott." (fol 27-35).

4. F' dan ir- rikors il- kawzali hi li l- intimat minghajr il- kunsens tar- rikorrenti ceda l- bicca l- kbira tal- qasam lill- peruni li m' hux permess mill- ligi, minghajr ma s-sidien kienu jafu.

5. L- intimat qed isostni li:

“ir- rikorrenti bieghu parti minn dan ir- raba lill terzi u dahlu f’ konvejnu ma’ diversi persuni ohra dwar bejgh ta’ partijiet minn dan ir- raba li parti minnu gie mqassam mir- rikorrenti f’ diversi plots. Fil- fatt il- konvenji illi saru mir- rikorrenti ma’ terzi, u li whud minnhom gew segwiti b’ kuntratti ta’ komprovendita, kienu jistipulaw illi l- bejgh isir, a scelta tax- xerrejja, wara li r- rikorrenti jirnexxielhom jakkwistaw ir- raba minghand l- intimat.”

U

“wara s- sentenza tal- Qorti tal- Apell, uhud minn dawk illi xtraw plots f’ dan ir- raba mingahnd ir- rikorrenti u uhud minn dawk li kienu ghamlu konvejnu mar- rikorrenti dwar bejgh ta’ plots f’ dan ir- raba, talbu lill esponent biex jasal fi ftehim maghhom sabiex ikunu jistghu jibnu.”

6. Fis- seduta tat- <u>23 ta’ Novembru 2001</u> Maurice Formosa zewg wahda mir- rikorrenti jfisser li ghall- habta tal- <u>1988</u> tomna u nofs minn sitt itmien u nofs dahlu fl- iskema ghall- bini u 8 plots. Kien ser jintlahaq ftehim ma’ l- intimat imma l- partijiet ma waslux, dahlu l- Qorti, xi plots inqasmu bejn il- familji, inbieghu 4 waqt li kienet ghaddejja l- kawza l- ohra u saru <u>ukoll</u> 3 konvejni. Infethu l- kawzi u l- intimat talab Lm 13,000 (fol 9 – 11)

7. Permezz ta’ skrittura tat- <u>23 ta’ Gunju 1999</u> (fol 16-17) l- intimat ceda l- jeddijiet tieghu fuq parti mir- raba lil Joseph Muscat, Carmelo Pulis, Raymond Pulis u Carmelo sive Charles Busuttil versu s- somma ta’ Lm 13,000. Dawn kellhom il- jedd li jibnu garage fuq parti ohra tar- raba’ u jibnu hajt divizorju. Saret bicca negozzju tant li

“6. Dan il- ftehim ghandu jibqa’ jghodd jekk fi zmien sena millum is- sidien kollha jkunu akkwistaw l- plots minghand is- sidien taghhom. Madanakollu, jekk fi zmien sena millum mhux is- sidien kollha jkunu akkwistaw l- plots minghand is- sidien taghhom, izda dan nonostanti, wiehed jew aktar mis- sidien ikunu jridu li xorta wahda

juzufruwixxu minn dan il- ftehim, dan jew dawn ikunu jistghu jghamlu dan jekk dan jew dawn jidhlu ghall- obbligi kollha tas- sidien imsemmija f' dan il- ftehim. F' dan il- kaz l- ebda talba ghal xi kumpenss ma tkun tista' ssir kontra l- bidwi minn xi wiehed mis- sidien."

Il- partijiet hallsu s- senserija.

8. Bi ftehim tal- 5 ta' Jannar 2000 sar hlas minn Joseph Muscat, Carmelo Pulis, Raymond Pulis u Carmel sive Charles Busuttil lil Michael Camilleri b' referenza ghall- "ewwel kondizzjoni" tal- ftehim ta' qabel – Lm 13,000. Baqghu shah il- kondizzjonijiet dwar il- bini tal- garage u l- hajt. Gie stipulat illi "fil- konfront tal- komparenti ahwa Puliz il- bidwi qed icedi dak li jista' jcedi skond il- ligi ____ sidien prospettivi peress illi dawn ghandhom konvenju mas- sidien ta' l- art in kwistjoni." (fol 21-22)

9. Maurice Formosa xehed li l- qaghada tbiddlet sakem rega xehed fis- seduta tat- 22 ta' Novembru 2002. Kien baqa' kwistjoni ma' certu Scicluna li fitter lir- rikorrenti. (fol 40)

10. L- intimat xehed fl- 4 ta' April 2003, ressaq wahda mill- iskritturi diga msemmija. Stqarr li:

"Sadanittant ir- rikorrnti kienu ftehmu ma 'xi nies sabiex ibieghu r- raba' in kwistjoni. Dan inbiegh bicca bicca. Wara li spiccat l- kawza l- ohra, gew is- sidien il- godda tar- raba in kwistjoni sabiex jirrangaw nieghi. Wara li gew xi darbtejn / tlett darbiet, dawn it- terzi persuni, jiena ftehemt maghhom. Dawn it- terzi persuni ghandhom plots hdejn xulxin. In rigward dawn it- terzi persuni kien hemm minnhom li xtraw, anke b' att pubbliku, u kien hemm ohrajn li kienu qed jistennew sabiex jixtru." (fol 44) In kontroezami jghid li lil Pulis beghelhom wara li kienu ghamlu biss il- konvenju.

11. Joseph Muscat 'irranga mal- intimat wara li ghamel il- kuntratt mas- sidienm wara li xi nies "qalu li jafu lil Mikiel". Is- sidien ma kellhom x' jaqsmu xejn.' (fol 53-59)

12. Ir- razzett tnehha biex tghaddi triq.

13. Il- ligi saret biex thares lill- bidwi u jeddijietu. Dan hu mehtieg.

“ghaliex meta ghandek dak in- numru kbir li jahdmu l- art, jekk ma jkollomx protezzjoni, l- arrt li tkun ilha tinhadem mill- familja taghhom, jitilqugha.
Dawn in- nies ghandhom attakkament ma’ l- art taghhom u ….. jekk kemm il- darba il- bidwi ma jkollux il- forza ta’ tradizzjoni u attakkament ma’ dik l- art li qablu hadem missieru, jekk ma jkunx hemm dan is- sentiment difficli jizzomm bniedem ma’ l- art jekk ma ttiehx dak id- dritt li jibqa’ jgedded il- kirja, revoldieri protezzjoni.” (membru parlamentari fuq in- naha tal- Gvern, Dibattitu tat- 22 ta’ Frar 1967, pubblikazzjoni pagna 4048-4099)

14. Diskors aktar qrib lejn il- qalb tal- bniedem u l- art:

“… il- bidwi jista’ facilment jigi korrott bil- flus biex ihalli r- raba’. F’ dan il- kaz is- sid ma jkollux il- bzonn li jmur quddiem il- Bord. Dan jigi minhabba s- setgha tal- flus insita fil- bniedem u minhabba li l- valur ta’ l- art qieghed kuljum jiber. Minhabba f’ hekk ser jibqghalna il- bidwi idealista, il- bidwi li reverament huwa marbut ma’ l- art.”

(Ministru tal- Gustizzja, Dibattitu tal- 24 ta’ April 1965, pp. 5266-5288)

15. Jirrizulta li s- sidien riedu jispekulaw l- art. Ftehim mal- bidwi ma ntlahaqx. Ufficjalment permessi ghall- bini ma kienux hargu. Ghamlu rikors kontra l- bidwi li ddefenda lilu nnifsu billi r- raba kien saqwi u kien sostanzjali ghall- ghajxien tieghu. Is- sidien bieghu u ghamlu konvenji. In kontroezami wiehed mill- propjetarji Maurice Formosa stqarr:

“Qed nigi mistoqsi jekk fil- fatt dak li ghamel l- intimat agevolaniex f’ dan il- kaz. Jiena nghid li dak li ghamel l- intimat mhux ta’ vantagg ghalina, ghax ilna nithabtu ghal

dawn l- ahhar sbatax il- sena. Ahna gejna sa certu punt, agevolati, ghax l- intimat halla parti mill- art minn idejh u ghalhekk stajna nikkompletaw il- bejgh. Fil- konvenju kien hemm il- kundizzjoni li l- Att jista' jsir meta jitlaq il- bidwi."

16. L- intimat sab in- nies biex icedi l- jeddijiet tieghu u jithallas taghhom. Gew esebiti biss il- kitbiet privati li ghamlu l- intimat ghac- cessjoni minghajr ma gharraf lis- sidien. Gavur Muscat u Busuttil, fit- tieni ftehim, l- ewwel hadu l- bicca mhux minrugha. In kontrokambju l- intimat ftiehem li jinbieghlu garage jew f' kaz li ma jorogx permess jiehu Lm 500 (fol 16). Il- klawzola 6 tal- ftehim tat- 23 ta' Gunju 1999 (ara para 7 ta' din is- sentenza) turi bic- car li l- intimat qed jinnegozja minn fuq dar is- sidien!

Inbena wkoll hajt biex tinfired l- art.

17. Ic- chariman hu tal- fehema li l- intimat ghamel propja u vera cessjoni in 'mala fede' li tidher il- hin kollu fil- provi mressqa, fuq migbura.

Ghalhekk ic- chariman jilqa' it- talba tar- rikorrenti u jawtorizzahom jergghu jiehdu f' idejhom ir- raba maghrufa bhala ta' Xolxa konsistenti f' li fadal minn cirka sitt itmiem, ghall- ghan ta' tkeccija jaghti xahar zmien m' illum billi dawn il- proceduri ilhom sejrin; l- ispejjez jithallsu mill- intimat. Il- Bord m' ghandux htiega li jidhol fuq il- kawzali l- ohra.

< Sentenza Finali >

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