



BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2005

Rikors Numru. 5/1999/1

Thomas u Catherine konjugi Cauchi

vs

Carmelo Psaila

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fil-15 ta' April, 1999 fejn esponew:

Illi huma proprjetarji ta' bicca raba f'Hal Ghaxaq maghrufa bhala tal-Barumbara fil-kontrada tal-Wilga tal-kejl ta' cirka 4.5 T liema raba hija mqabbla bil-qbiela ta' Lm11 li jithallsu kull 15 ta' Awissu ta' kull sena b'lura.

Illi ricentement huma saru jafu illi l-intimat Carmelo Psaila ceda u/jew willa l-fond in kwistjoni lil ibnu Jesmond Psaila tant li intavola citazzjoni numru 2301/98RCP fl-ismijiet "Carmelo Psaila vs Jesmond Psaila" appuntata ghas-

Kopja Informali ta' Sentenza

smiegh quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili ghas-seduta tal-11 ta' Mejju, 1999 fl-10:30a.m.

Illi barra minn hekk saru jafu illi l-intimat bena ambjenti fl-art in kwistjoni biex b'hekk bil-bini li sar huwa rrenda z-zewgt ikmamar rurali li kienu jezistu fil-fond f'dar abitabbli tant li qed jghixu fiha illum Jesmond Psaila u l-familja tieghu u dan b'abbuz u minghajr il-permess tar-rikorrenti.

Illi dan it-tali bini li sar fil-fond in kwistjoni jgib bdil fid-destinazzjoni tal-fond illi minn ghalqa saret residenza.

Illi barra minn din id-dar inbnew diversi ambjenti ohra fil-fond li jistghu facilment jigu kkonstatati waqt access.

Illi dan it-tali bdil qed jirreka danni lir-rikorrenti u sar ad insaputa tagghom u minghajr il-kunsens tagghom.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna r-ripreza tal-ghalqa Tal-Wilga tal-kejl ta' cirka tlett itmiem fil-limiti ta' Hal Ghaxaq minghand l-intimat fi zmien qasir u perentorju u dan wara li l-intimat jiehu l-kumpens xieraq 'si et quatenus' kif stabbilit minn dan il-Bord u taht dawk il-provvedimenti u ordnijiet ta' dan il-Bord.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimat Carmelo Psaila fejn espona:

1. Illi r-rikors huwa null ghaliex il-Bord kif indikat ma jezistix.

2. Illi mhuwiex minnu li l-esponent ceda jew willa l-ghalqa lil ibnu Jesmond Psaila jew lil xi hadd iehor. Huwa ghadu jokkupa u jahdem din l-ghalqa. Dan jirrizulta car mill-istess kawza msemmija fir-rikors li l-attur ghamel kontra ibnu Jesmond ghaliex dan ma ghandux dritt jokkupa l-istess ghalqa.

3. Illi ibnu Jesmond Psaila bena f'din l-ghalqa minghajr il-kunsens ta' missieru l-esponent anzi kontra diviet

tieghu. F'dan l-esponent ma ghandux ikun pregudikat minhabba l-agir ta' terz.

4. Illi x-xoghol ta' bini sar aktar minn seba' snin ilu. Matul dan iz-zmien kollu r-rikorrenti qatt ma ilmentaw mal-esponent fuq l-ghalqa, anzi r-rikorrenti kien ta l-kunsens tieghu ghal xogholijiet li ghamel l-esponent. Dan apparti li kienu akkwijexxenti ukoll ghaliex ghal numru ta' snin sal-1997, huma dejjem accetta l-qbiela tal-imsemmija ghalqa minghand l-esponenti.

5. Illi l-izvilupp sar fuq parti zghira tal-ghalqa fejn mhix koltivabbli billi ma kienx hemm hamrija. Ghalhekk l-uzu agrikolu tal-ghalqa ma ntmissx u ma sarx kambjament tad-destinazzjoni tal-istess ghalqa, li baqghet tintuza ghall-uzu agrikolu.

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet premessi, l-esponent ghandu jinghata l-opportunita' minn dan il-Bord li jnehhi a spejjez tieghu x-xogholijiet li saru u b'hekk tkompli l-lokazzjoni favur l-esponenti.

7. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semgha x-xhieda bil-gurament

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal ta' l-10 ta' Ottubru, 2005.

Ra d-digriet tieghu tas-16 ta' Lulju, 1999.

Ikkunsidra:

1. Ir-rikorrenti ressqu bhala xhud ufficjal ta' l-Awtorita' ta' l- Ippjanar li fuq talba ta' l-avukat taghhom mar fuq il-qasam u sab bini bla permess: kmamar, garage u zieda ta' bini ezistenti..... li jikkonsisti f'zewg sulari..... in-nies ighixu go fih" (tifel ta' l-intimat) a fol 15.

2. L-art hija tar-rikorrenti Catherine Cauchi u ilha mqabbla ghal hafna snin. Skond ir-rikorrent Cauchi

f'Settembru 1998 gie iben l-intimat Jesmond flimkien ma' huh li qallu li nbriet 'prattikament dar li hu kien qed joqghod go fiha. Infurmawni li missieru kien fetahlu kawza sabiex ikeccieh minn din id-dar".

Gie mgharraf bil-bini mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar li kien sar bini bla permess fis-27 ta' April 1999. Kienet inbniet parti mill-ghalqa biss. Ha l-ahhar qbiela fid-9 ta' Settembru 1997. L-avukat tieghu kiteb lill-intimat fid-29 ta' Settembru 1999.

3. L-intimat ghandu zewg ulied. Bejn il-missier u wliedu hemm l-ghelt Jesmond Psaila prodott mir-rikorrenti jghid li fl-ghalqa nbnew minn missieru 'hafna affarijiet, fosthom, imqawel, mahzen, garaxxijiet. Hu taghni wkoll il-permess sabiex jiena ntella dar" (fol 33). Il-bini sar bla permess u s-sid sar jaf bil-bini meta gharrfu hu.

4. L-iben l-iehor Paul Psaila isemmi x'bena missieru gieli bl-ghajnuna tieghu u ta' huh li ghandu l-ghamara tieghu fir-raba', skond ir-Registru Elettorali f'April 2001. Huh bena dar, hu bena garage, flimkien ma' missieru bnnew razzett. Ghalhekk 'l-ghalqa in kwistjoni ma tistax tinhadem aktar. Missieru ghamillu kawza u hu spicca zgumbrat".

5. Giet esebita sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re "Carmelo Psaila vs Paul Psaila" fejn gie deciz li l-intimat ma kellu l-ebda titolu fuq l-art imma kien hemm b'semplici tolleranza (fol 57- 70). Saret kawza ohra din id-darba kontra Jesmond Psaila ghall-izgumbrament minn fejn qed ighammar.

6. Mir-rapport tal-periti teknici jirrizulta li sar bini estensiv fl-ghalqa kif inghad ukoll fis-sentenza fuq imsemmija. Ic-Chairman tal-Bord ikkonsulta ruhu mal-periti teknici li fil-fehma tagghom tant sar tibdil li znatura l-fond. Minn raba' b'razzett kollox sar fond residenzjali. Baqa' parti relattivament zghira li ghadha tintuza bhala raba'

7. L-ewwel kawzali tar-rikorrent hi li saret cessjoni/u jew twellija tal-fond lil Jesmond Psaila. L-iben l-iehor ma jissemmiex. Tant saret li kellha ssir kawza li ghadha sejra. F'dawk il-proceduri l-missier qed jitlob l-izgumbrament ta' ibnu ghax ma ghandu l-ebda jedd ghall-kumditajiet li qed izomm ghax dawn qeghdin ghandu b'mera tolleranza (fol 118) . Illi l-artikolu 4 tal-Kap 69 jippermetti sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja lil membri tal-familja. Ir-rikorrenti qed jiehd u vantagg minn din il-kawza fejn l-attur qed jghid biss li ibnu qieghed b'tolleranza. Wkoll jekk saret sullokazzjoni jew trasferiment ta' parti mill-ambjenti ma hemm xejn kontra dak li jinghad fil-ligi specjali [art 4(2)(c)].

8. Il-kawzali l-oħra ser jigu ezaminati f'daqqa billi hemm marbuta ma' xulxin bini, bdil fid-destinazzjoni tal-fond li 'minn ghalqa sar residenza' minghajr il-kunsens tas-sid.

9. Issir referenza ghas-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re 'Manduca Azzopardi et vs Vella' fit-13 ta' Jannar 1998:

“huwa minnu li s-subartikolu (2) tal-Artikolu 4 ma jsemmix il-kaz ta' kostruzzjoni ta' bini fuq l-art imqabbla bhala wiehed mill-kazijiet fejn hija ammessa it-terminazzjoni tal-qbiela u r-riferenza tal-pussess. Huwa minnu ukoll pero' li l-istess att ma jeskludix li tali eventwalita' tista' tkun kawza ta' zgumbrament l-artikolu 4 (2)(f) jikkontempla bhala kawza ghal zgumbrament il-kaz fejn l-inkwilin ikun abitwalment naqas li jhares xi kondizzjonijiet oħra tal-kirja. L-ewwel konkluzzjoni logika li ghalhekk temergi mill-fatt li l-artikolu 4(2) ma jipprovdix specifikament u espressament ghal kaz ta' kostruzzjoni hi li s-skiet relattiv tal-ligi certament ma jeskludix li tali erezzjoni ta' bini jista' jwassal ghal ksur ta' kondizzjoni tal-kirja f'liema kaz allura jkun jammonta ghall-kawza ghal zgumbrament. F'nuqqas ta' ftehim kuntrarju kull kostruzzjoni ta' bini fuq art agrikola imqabbla bhala agrikola ma tistax ma tkunx ksur ta' wahda mill-aktar kondizzjonijiet ovvj ta' l-istess kirja. Infatti trattandosi ta' art agrikola mikrija ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, hu ovvju li kull erezzjoni

ta' bini tnaqqas mir-raba'u tammonta ghal nuqqas ta' utilizzazzjoni tar-raba ghall-iskop li jkun gie mikri. Kien ikun superfluwu ghall-legislatur li jsemmi u jiprovndi espressament fuq il-kaz ta' bini fuq art imqabbla biss ghal skopijiet agrikoli.....”

10. Referenza ghall-istess principju nghatat fis-sentenzi “Cassar vs Camilleri et” 30 ta' Settembru, 2002 u “Galea Testaferrata et vs Micallef et”, 7 ta' Mejju, 1998, it-tnejn Appelli mill-Bord.

11. Jizdied ukoll li “l-kuntratt ta' kiri ta' fond rustiku, tnehhi certi tipi partikolari fejn ikun hemm arrangamenti assocjati bhal per ezempju l-koltivazzjoni tar-raba flimkien mat-trobbija ta' bhejjem, din regola ghandu bhala oggett il-godiment ta' haga produttiva u ghalhekk l-affitt ta' raba' jista' jigi definit bhala l-lokazzjoni ta' art ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli versu l-korrispettiv ta' qbiela”. Minn dan jemergi l-obbligu fil-gabillott kerrej li jikkoltiva r-raba u li jaghmel uzu minnha qua bonus pater familias u skond id-destinazzjoni taghha. L-obbligu hu dak allura li l-kerrej jikkonduci gestjoni produttiva u jezercita' attivita' agrarja. Kif espress fid-decizzjoni fl-ismijiet “Markiz Joseph Scicluna vs Joseph Bezzina et”, Appell 6 ta' Ottubru, 1999, meta l-ligi titkellem dwar l-uzu tar-raba riedet tfisser illi r-raba' jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilzzat ghall-produzzjoni tal-prodott” (Jensen Testaferrata pro et noe vs Galea, Appell 4 ta' Mejju, 2005)

12. Ezaminati l-fatti fid-dawl tal-gurisprudenza dan hu kaz ta' zgumbrament. Inbniet parti kbira tal-qasam, tbiddlet id-destinazzjoni principali, kollox bla permess tassid. L-intimat kien prezenti ghall-access imma wara ma ta kaz ta' xejn. Ic-certifikat ta' Margaret Psaila li mhix parti fil-kawza intefa fuq il-mejda tad-deputat registratur. Il-Bord (kif presedut) ma jistax ihalli kawza li saret sitt snin ilu, pendententi bla htiega.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba fuq l-ewwel kawzali, jilqaghha fuq il-kawzali l-ohra u jawtorizza lir-rikorrenti

Kopja Informali ta' Sentenza

jieħdu f'idejhom il-bicca raba f'Hal Ghaxaq maghrufa bhala Tal-Barumbara fil-kontrada Tal-Wilga. Għat-tkeccija mill-qasam jagħti tlett (3) xhur zmien millum. Billi l-ewwel kawzali għet miħhuda r-rikorrenti jħallsu wieħed minn tlieta (1/3) ta' l-ispejjez, l-bqija tnejn minn tlieta (2/3) ibagħatihom l-intimat.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----