MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-15 ta' Frar, 2010

Rikors Numru. 15/1999/1

Prior Properties Limited

vs

Joseph Mary Farrugia

Il-Bord

Ra r-rikors promotorju:

“Illi huma jikru lill-intimati l-ghelieqi, razzett u kamra maghrufa bhala ‘Ta’ Xawwata’, ‘Ta’ Rahiba’ u ‘Tal-Hofor’ jew ‘tal-Pariri’, limiti ta’ Hal-Qormi, bil-qbiela ta’ erbghin lira Maltija fis-sena jithallsu bis-sena b’lura, lis-skadenza li jmiss fil-15 t’Awissu, 2000, u liema raba jikkonsisti fi tlett ghelieqi kif murija fl-annessa pjanta mmarkata Dok A;

Illi l-intimat halla l-istess raba' u razzett zdingati u b'hekk qeghda ssir hafna hsara inkluz fil-kamra u fir-razzett partijiet mil-liema anke ggarfu;

Illi inoltre r-rikorrenti ghandhom bzonn ir-raba sabiex jahdmuha huma u l-pregudizzju li jsofru fil-kaz li ma tinghatalhomx lura jkun akbar minn dak li jsofri l-intimat jekk tittiehidlu;

Illi inoltre l-intimat ukoll issulloka partijiet mir-raba lill-terzi u anke ghamel xoghol fiha minghajr l-permess tas-sidien;

Ghaldaqstant r-rikorrenti jitolbu bir-rispett li jigu awtorizzati ma jgeddux l-qbiela tal-fuq imsemmija raba', razzett u kamra konsegwentement l-intimat jigi kkundanat jizgumbra mill-istess;

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat:

Illi t-talba tas-socjeta' rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' ghaliex:

Illi fil-bidu tal-kirja r-razzett kien fl-istat attwali ta' manutenzjoni tieghu u l-esponent kien qal lill-proprjetarju precedenti illi huwa kien dispost illi jaghmel il-benefikati kollha mehtiega fl-istess razzett, pero' l-proprjetarju ma kienx tah il-permess u qallu sabiex ihallih fl-istat li kien.

Ghal dak illi jirrigwarda r-raba mhuwiex minnu illi r-raba huwa zdingat ghaliex ir-raba dejjem inhadem u ghadu jinhadem mill-intimat li ikabbar fih daqqa s-silla u daqqa l-qamh u dana sabiex jitmaghom lill-baqar tieghu;

Illi l-intimat huwa 'full time farmer' filwaqt illi s-socjeta' rikorrenti mhix 'farmer'. Il-bzonn tal-intimat huwa ferm akbar minn dak tas-socjeta' rikorrenti li zgur m'ghandiex bzonn ir-raba inkwistjoni ghal skopijiet agrikoli.

Illi mhuwiex minnu illi l-intimat issulloka xi partijiet mir-raba lill-terzi kif allegat u lanqas ma ghamel fih xi xoghol minghajr il-permess tas-sidien. L-unika uzu li qatt ghamel mir-raba inkwistjoni l-intimat huwa dak li ghalih gie mqabbel lilu u cioe' li jkabbar u jahsad il-prodott agrikolu fil-kwalita' tieghu ta' gabilott."

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi s-socjeta' rikorrenti ressqet quddiem dan il-Bord bi tlett ragunijiet ghaliex ghandha tinghata lura din ir-raba, tnejn minnhom minhabba ksur tal-kondizzjonijiet lokattizji u wahda bazata fuq il-htiega tal-istess raba biex tinhadem "minnhom". Naturalment, it-tlett kawzali huma distinti minn xulxin u hekk ser ikunu trattati minn dan il-Bord, izda jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti ghandha pjan biex tutilizza dan ir-raba ghat-tkabbir tal-gheneb u dan kif jemergi mill-provi mressqa mill-istess socjeta' rikorrenti.

L-ewwel ilment esperit mis-socjeta' rikorrenti jidher li jirpoza fuq dak ravvizat fl-artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 in parti kwantu jirreferi ghaz-zamma tar-raba, inkluz il-hitan, u kolpita in parti ohra b'dak li tipprovdi l-ligi in linea mal-istitutzzjoni generali dwar il-kuntratti u cioe dak provdut fl-artikolu 1554, 1555 u 1564 tal-ligi generali. Is-socjeta' rikorrenti jidher li qed tikkampa din il-lanjanza l-aktar fuq il-fatt illi r-razzett li jinsab f'dan ir-raba kien traskurat sal-punt li finalment krollat parti kbira minnu. Mill-provi rakkolti jidher li ma hemm ebda kontestazzjoni dwar il-fatt illi dan ir-razzett, minkejja li huwa parti mill-kirja, qatt ma kien intiz biex jabita fih l-bidwi. Hekk ukoll ma hemm ebda kontestazzjoni dwar il-hsarat u kroll li ssubixxa dan ir-razzett. Dak li hu kontestat finalment huwa jekk l-intimat kien tenut izomm dan ir-razzett fi stat ta' riparazzjoni tajba o meno. L-intimat jghid li meta huwa kien originarjament inghata dan ir-raba bi qbiela mis-sid precedenti madwar tletin sena ilu, huwa kien inizjalment talab li r-razzett ma jkunx jifforma parti mill-qbiela izda l-istess sid kien

ghamilha cara li ir-razzett ghandu jifforma parti mill-kirja. Is-socjeta' rikorrenti twaqqfet fl-1989 u akkwistat din l-art u ohrajn fl-1990 fejn jirrizulta illi wahda mis-socji hija neputija tas-sid li originarjament kien qabbel din l-ghalqa lill-intimat. L-intimat izid jghid li meta inghata din il-kirja huwa ma kellux htiega ghar-razzett kif ukoll li dan kien gia kolpit b'difetti serji u vizibbilli. L-intimat jghid li dan ir-razzett minn dejjem kien fi stat hazin ta' riparazzjoni u inizjalment kien offra lis-sid li jaghmel ir-riparazzjoijiet hu stess izda s-sid kien qallu biex ihalli kollox kif inhu. In sostenn ta' dan xehed iben l-intimat li qal li missieru minn dejjem kien inibiegh milli jidhol fir-razzett minhabba l-istat perikolanti tieghu tant li hu qatt ma dahal fih u kien biss jittawwal ghal gewwa minn xi fetha. L-istess xehed lavrant li kien jahdem mal-intimat fil-passat. L-intimat juza dawn l-ghelieqi biex ikabbar mghalef ghall-mijiet ta' baqar li kellu u li llum ghaddew ghand ibnu u minkejja dan huwa qatt ma hazen dan il-mghalef fir-razzett minhabba l-biza li jista' jikrolla minn hin ghall-iehor u dan huwa bidwi li jkabbar b'kemm jiswa' erbat'elef lira maltin mghalef u jixtri daqstant iehor sabiex ikun jista' jsostni n-negozju tieghu tat-trobbiija tal-baqar.

In difeza ta' dak prospettat mill-intimat s-socjeta' rikorrenti, jew ahjar d-dirigenti taghha, prezentaw zewg affidavits ferm dettaljati minn fejn jirrizulta, *in primis* rapprezentazzjoni grafika tar-razzett in parti krollat li, kif gia intqal *supra*, ma hemmx kontestazzjoni dwar dan il-fatt. L-affidavit ta' M. Louise Scerri Montalto jissokta jghid li hi kienet taf sew lill-promort Orlando Orland tant li kienet tghix mieghu flimkien mal-familja taghha u dawn dejjem kienu jiddiskutu hwejjeg ta' proprjeta' u kienet taf li z-ziju taghha kien metikoluz fil-manteniment tal-proprjeta'. "Iz-ziju kien jaf bizzejjed li jekk il-postijiet jigu traskurat mill-inkwilin, allura kien ikun huwa stess flimkien ma' hutu li kellhom ikunu responsabbli biex jhallsu d-danni kbar li kienu jigu ikkagunati. U ghal din ir-raguni iz-ziju Orlando dejjem kien iwiissihom biex jiehdu hsieb sew tal-postijiet" (fol 51). Din, izda, hija biss dikjarazzjoni generika u tammonta biss ghal wahda spekulattiva fil-kontront tal-kaz in dizamina. Minn dak migjub a konjizzjoni ta' dan il-Bord, kompriz ir-relazzjoni tal-membri teknici (fol 26), jirrizulta li

n-nuqqas ta' manutenzjoni ta' dan il-fond kienet ilha sejra fuq medda ta' snin u hadd, la s-sidien u wisq anqas l-inkwilin, ghar-ragunijet kif minnu gia esposti, ma ttentaw jaghmlu r-reparazzjonijiet mehtiega. Di piu' l-intimat spjega illi hu offra li jaghmel ir-riparazzjonijiet izda s-sid kien irrifjuta u ordnalu ihalli kollox kif inhu. Naturalment, ma jistax dan il-Bord ma jarax raguni valida f'din l-ordni tenut kont li s-sid kien ben konxju tal-konsegwenzi legali ta' tali tiswija. Dan jikkomuna wkoll ragunijet ekonomici meta tqis l-ammont ta' spejjez biex jissewwa fond rustiku bhal dak in dizamina. Fis-sena 2000 l-perit arkitett tar-rikorrenti ipprospetta s-somma ta' Lm40,662.77 biex tissewwa l-hsara. Is-sid kien konsapevoli ukoll tal-fatt illi biex ssir ir-riparazzjoni necessarja jehtieg li isiru tiswijiet mill-pedamenti 'l fuq. L-intimat seta facilment ukoll jitlob lis-sid jaghmel dawn ir-riparazzjonijiet ta' natura straordinarja – haga li ma ghamilx ghaliex u ma hax vantagg minnha. Fond riparat kif suppost jista' imbaghad jintuza ghal-skop ta' abitazzjoni izda l-intimat ma kellu ebda interess f'dan u kien minn dejjem ordnat biex ma jmiss xejn fir-razzett u l-Bord ma ghandux raguni ma jemminx din id-diposizzjoni maghmula bil-gurament aktar u aktar meta hija riskontrata b'supposizzjoni da parti tas-socjeta' rikorrenti. M-Louise Scerri Montalto qatt ma qalet b'mod specifiku li z-ziju taghha ilmenta dwar il-mod kif l-intimat kien qed izomm dan ir-razzett izda biss li kienet taf bizzejjed li hu ma jhallix il-proprjeta' tieghu tiddigenera b'dan il-mod. Irid jinghad, izda, illi dan ir-razzett ghandu parti minnu taghti fuq triq u dan huwa fattur importanti tenut kont li hu vizibbli mit-triq u minkejja dan, la is-sid precedenti u anqas is-socjeta' rikorrenti qatt ma indenjaw ruhhom iwissu lill-intimat bil-hsara li qed issir fir-razzett izda s-socjeta' rikorrenti stenniet li jaqa' parti minnu biex jivvantaw din i-procedura li incidentalment kkoncidiet ukoll maz-zmien li jridu r-raba biex jintuza minnha. L-intimat esebixxa ritratti ta' razzett jew binja f'ghalqa adjacenti ta' inkwilin iehor li turi hsara simili li maz-zmien ser ukoll twassal ghall-kroll konsistenti f' konsenturi gravi kawzati indubjament minn hsarat fil-pedamenti.

Illi fl-ewwel premessa taghha, s-socjeta' rikorrenti qed tilmenta ukoll minn lanjanza ohra riferibilment ghall-

zdingar tar-raba u li din qed tikkawza hsara. Illi riferibilment ghal parti insinjifikanti ta’ dan ir-raba, jista’ jinghad li jisthoqlu li jinzamm fi stat aktar tajjeb izda dan ma jidhirx li huwa l-kaz fil-maggoranza tieghu ghaliex dan jinzergha b’mod regolari. Jirrizulta xi twaqqih tal-hitan izda l-intimat jghid li dan jigri ta’ spiss anke minn estraneji li jmorru jfittxu l-bebbux, minkejja li huwa jaghmel riparazzjonijet ftit ftit stante li r-raba huwa kbir. Huwa esebixxa ukoll ittra mil-legali tieghu mibghuta lis-socjeta’ rikorrenti biex jinfurmahom illi s-sid ta’ ghalqa adjacjenti kien invada r-raba tieghu meta bena hajt divizorju u konsegwentement dahal distanza ta’ zewg piedi fir-raba in kwistjoni u minkejja li kien talbu jirriprestina huwa baqa’ inadempjenti. Ma ngiebet ebda prova dwar x’ghamlet is-socjeta’ rikorrenti dwar din l-invazjoni fi hwejjigha.

It-tieni raguni ghaliex is-socjeta’ rikorrenti adiet li dan il-Bord hija dik ravvizata fl-artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199. F’dan ir-rigward izda, l-Bord jinnota li din it-talba hija destinata li tfalli minhabba difett procedurali stante li s-socjeta’ rikorrenti naqset milli titlob li jkun stabbilit il-kumpens li jista’ jkun dovut lill-intimat f’kaz li tittiehidlu r-raba, haga din li hija inseparabbli u intrinsika minn domanda ta’ din in-natura. Il-Bord qed jistrieh fuq l-insenjament li jemergi mill-gurisprudenza in rigward. Fil-kawza Monica Caruana et vs Joseph Borg et App Civ 24.11.2003, l-Onorabbli Qorti tal-Appell qalet illi filwaqt li tali talba hija, b’mod naturali, eskluza minn talbiet li jistriehu fuq hsarat kawzati fir-raba, mhux l-istess jista’ jinghad meta si tratta ta’ talba bhal din in dizamina:

Fl-ewwel lok, in kwantu t-talba tat-rikorrenti sidien tirpoza fuq is-subinciz (f) ghall-Artikolu 4 (2) tal-Kap. 199 ma huwiex mehtieg, u anzi hi eskluza, talba ghall-kompensazzjoni. Dan huwa hekk deducibbli minn semplici titwila superficjali tas-subincizi (4) u (5) ta’ l-istess Artikolu 4. Huwa biss fil-kazijiet kontemplati fis-subincizi 4 (2)(a) – talba ghar-ripreza ghall-uzu personali jew minn xi membru tal-familja – u 4(2)(b) – talba ghar-ripreza ta’ raba mhux saqwi ghall-iskop ta’ kostruzzjoni fuqu – illi l-ligi trid li jithallas kumpens xieraq lill-bidwi. Huwa f’dawn il-kazijiet specifici biss li l-legislatur rabat it-tmien tal-lokazzjoni mal-

kumpens dovut lill-kerrej. Hu allura proprju f'dawn il-kazijiet li r-rikors kellu jikkontjeni talba espressa ghal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas, kif hekk jiddetta l-Art 4(1)(b) tal-istes ligi. Diversament, dejjem f'dawn l-istess kazijiet, ir-rikors promotur ikun kolpit b'nullita`. Ara a propozitu "**Michael Attard et –vs- Carmelo Desira**", Appell, 13 ta' Mejju 1987.

Illi ghalhekk dan in-nuqqas ma jistax ikun injorat minn dan il-Bord stante li din it-talba hija espressament rikjesta mil-ligi, talba din li ma saritx meta r-rikorrenti qed titlob r-ripreza tar-raba biex tinhadem minnha. Stante illi r-rikors promotrju jakkludi talbiet ghar-ripresa li ma jehtiegux ukoll kontemporanjament t-talba ghal-likwidazzjoni ta' danni, t-talba skond id-dispost tal-artikolu 4(2)(a) setghet tkun precizata skond il-ligi u b'hekk ma kienx iqum il-konflitt bejn in-natura diversa taz-zewg talbiet.

It-tielet premessa vantata mir-rikorrenti hija zewg premessi f'wahda. In primis l-allegazzjoni ta' sullokkazzjoni ta' partijiet mir-raba, liema allegazzjoni kienet michuda mill-intimat li qal li dik il-parti tar-raba kienet ripetutament tkun okkupata minn persuna ghal-skop ta' insib u kien jghidlu biex jiddezisti bil-kelma t-talba minflok li jkun soggett ghal xi vendikazzjoni, haga, din li *prima facie* hija plawsibbli tenut kont ukoll tal-kobor tar-raba b'mod li dan ma kienx ser itellef wisq mill-attivita' agrikola. Izda, kontra dan, irribadiet s-socjeta' rikorrenti bit-testimonjanza ta' Louis Scerri Montaldo li jghid fl-affidavit tieghu li "ghandu informazzjoni li l-intimat qieghed jippermetti lil terzi juzaw l-istss raba ghall-skopijiet ta' nsib u ta' kaccar u jidher li qieghed jissulloka l-istess raba lil dawn in-nies. Fil-fatt fl-ahhar ta' Settembru 1997 l-esponent kien mar izur dawn l-ghelieqi u sab lil bniedem li ismu ma jafux li kien qieghed jonsob. Jiena kont qieghed ma marti. Meta kellimnieh huwa qalilna li s-sid kien qieghed ihallih juzah. Meta staqsejnieh min hu s-sid hu qalilna certu Farrugia. Meta jiena ghidtlu li Farrugia ma kienx is-sid dak il-hin ma kellimniex aktar". Il-Bord jista' jiddisponi min dan il-punt fuq konsiderazzjoni purament fattwali fuq l-iskorta ta' skarsita' ta' provi. Ma hemmx dubbju li parti insinjifikanti minn dan ir-raba kien uzat ghal

skop ta’ insib kif del resto jidher anke mir-ritratti esebiti u l-access mill-periti membri. L-intimat jidher li ghall-ewwel cahad dan il-fatt izda wara ikkonceda li din kienet saret kontra l-volonta’ tieghu minn terz li kien jaqbillu jiehdu bil-kelma t-tajba milli jistenna xi vendikazzjoni minn ghandu. L-istess jinghad dwar l-bini ta’ struttura li s-socjeta’ rikorrenti tghid li saret minghajr il-permess taghha u minghajr l-permessi mehtiega mill-awtoritijiet. Din hija struttura baxxa konsistenti f’kamra b’saqaf tal-pjanci tal-hadid (corrugated sheeting) li l-intimat jghid li juza biex jisken fiha mill-elementi. Din tidher li hija xi binja li saret ftit ftit matul iz-zmien u mraqqa b’kull ma jigi ghal id min ikkostruwiha. Haga din li setghet ukoll tkun innutata mis-sidien jekk verament kienu qatt marru fir-raba in kwistjoni. Sfortunatament din hija ezemplari ta’ diversi kmamar simili li jinsabu f’xi artijiet agrikoli f’Malta, izda r-rikorrenti ma ressqu ebda prova li din, b’xi mod hija xi struttura permanenti li kienet tehtieg il-permessi mill-awtoritajiet. Kamra, din, li tista’ facilment titnehha u ma tistax tippregudika id-drittijiet tar-rikorrenti aktar u aktar meta s-socjeta’ rikorrenti stess setghet taghmel l-ilment hi di su sponte lill-awtoritajiet.

Ghal dawn il-mottivi, il-Bord, filwaqt illi jiddikjara nulla t-tieni talba ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jilqa’ t-talbiet l-ohra tas-socjeta’ rikorenti u jichad l-istess bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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