MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-10 ta' Lulju, 2003

Appell Civili Numru. 12/1992/2

Rikors numru 12/1992

Antony Zammit

vs

Francis Carnemolla

Il-Qorti,

Fl-14 ta’ Marzu, 2001 il-Bord li Jirregola l-Qbejjel ghall-Gzejjer ta’ Ghawdex u Kemmuna ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li ppremetta illi huwa l-proprjetarju ta’ porzjon mill-art maghrufa bhala “ta’ Xenaw” fi Triq Ghajn Melel, Zebbug, Ghawdex bil-kejl ta’ elfejn, mitejn u tmienja u erbghin

metri kwadri (2248m.k.) li tmiss mit-tramuntana ma’ beni tal-Gvern, lvant ma’ beni ta’ Francesco Cefai u mill-punent ma’ beni ta’ Victor Zammit, liema art tinsab imqabbla lill-intimati bil-qbiela ta’ ghaxar liri Maltin (Lm10) fis-sena, pagabbli kull hmistax ta’ Awissu (15.VIII) b’lura;

Illi l-esponenti jinhtieg din ir-raba’ sabiex tinhadem minnu personalment.

Talab li dan il-Bord previa l-likwidazzjoni tal-kumpens talvolta dovut lill-intimat, joghgbu jawtorizza r-ripresa tal-pussess tal-fond fuq imsemmi, billi jawtorizzah sabiex ma jgeddidx din il-kirja favur l-intimat wara l-iskadenza li jmiss, cioe’ l-hmistax ta’ Awissu tal-elf disa’ mija u tlieta u disghin (15.VIII.1993).

Ra r-Risposta ta’ l-intimat fis-sens illi:

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandu jcedi r-rikors numru 8/1992 fl-ismijiet “Anthony Zammit versus Felice Zammit u Joseph Carnemolla” u jhallas l-ispejjez tieghu;

2. Illi minghajr l-ebda pregdizzju ghall-premess, it-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa ta’ l-istess raba ghandha tigi michuda u dana peress illi din l-istess raba’ hija fonti importanti ta’ l-ghejxien ta’ l-esponenti u tal-membri tal-familja tieghu u ma huwiex minnu illi l-istess esponenti jehtieg l-istess raba’ sbiex tinhadem minnu personalment u fi kwalunkwe kaz jekk l-istess talba tar-rikorrenti tigi milqugha, l-intimat sejjer ibati hardhip akbar minn dik tar-rikorrenti, kif jigi pruvat dettaljament waqt is-smiegh ta’ din il-kawza.

3. Salvi risposti ohra fid-dritt u fil-fatt.

Ra l-verbal ta’ l-intimat tat-2 ta’ Gunju 1993 li bih irrinunzja ghall-ewwel risposta tieghu.

Ra r-rapport tal-membri teknici tal-Bord.

Ra l-verbali tax-xhieda mismugha.

Ra d-dokumenti esebiti.

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

Ra l-atti l-ohra kollha tar-Rikors.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti qieghed jitlob ir-rispresa tar-raba' ndikat fir-Rikors li jinsab mikri ghand l-intimat, ghax jghid li jehtiegu biex jinhadem minnu personalment. It-talba ghalhekk hija bbazata fuq l-artikolu 4(2)(a) tal-Kap. 199 li jintitola lis-sid jirriprendi l-pussess tar-raba jekk jipprova li:

"jehtieg ir-raba' biex jigi wzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membri tal-familja personalment ghall-perijodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni;".

Il-kriterji mehtiega sabiex tirnexxi talba ghar-ripresa tal-pussess minhabba il-htiega tas-sid, ibbazata fuq din ir-raguni, gew diversi drabi mfissra bil-mod segwenti:

(i) ic-Chairman irid l-ewwel ikun sodisfatt illi s-sid jehtieg l-art ghalih jew ghall-membri tal-familja tieghu;

(ii) imbaghad irid jaghmel indagini dwar jekk l-art hijiex fonti mportanti ghall-ghixien tal-kerrej u l-familja tieghu; u fl-ahhar nett

(iii) irid jigi stabilit min mis-sid jew inkwilin ser ibati l-akbar aggravju.

(ara Appell: 26.10.83: "J.Aquilina v. G.Camilleri").

Fid-deposizzjoni tieghu r-rikorrenti jispjega illi huwa registrat bhala 'full-time farmer', jghix minn dak li jdahhal mir-raba' u jmantni mara u tlett itfal li ghadhom kollha minorenni, u jaghmel ukoll xoghol 'part time' f'barriera li fiha huwa ghandu sehem flimkien ma' hutu.

Pero' mbaghad in kontro-ezami huwa jirrileva illi: "**Irrid ir-raba' biex nibni garage fuqu**", (a fol.19 tal-process**).** Din l-istqarrija moghtija bil-gurament 'seduta stante', tikxef ghalhekk il-vera intenzjoni tar-rikorrent ghaliex xtaq li jiehu lura r-raba mikrija lill-intimat. Rinfaccjat biha c-Chairman ma jstghax ma jaghtihiex l-importanza li timmerita sabiex jigi stabbilit il-grad ta' bzonn tar-rikorrent. Huwa minnu illi tali bzonn huwa wkoll ikkontemplat fil-ligi in materja fl-Artikolu 4(2)(b), u sid li jipprova illi ghandu permessi ghall-bini fuq l-art mitluba, ghandu wkoll jirnexxi f'talba tieghu ghar-ripresa ibbazata fuq raguni simili, u dana minkejja li r-Rikors ma kienx originarjament ibbazat fuq din ir-raguni (ara Appell. Civ. 12.3.1945 Cutajar v.Cini Vol.XXXII.I.(1)192; u Vol.XXXIII.I. Sez.(1)406 u 530). Imma r-rikorrent, ghalkemm fil-kors tas-smiegh tal-kaz semma din bhala l-vera raguni tieghu ghaliex ried ir-raba', baqa' ma ppresenta ebda prova tal-permessi ghall-bini tal-garage minnu msemmi fuq l-art in kwistjoni, u sa fejn ghalhekk it-talba hija bbazata fuq din ir-raguni zgur li ma tistghax tirnexxi.

F'tali cirkostanzi fejn irrizulta 'ex admissis' mir-rikorrent stess illi huwa ried jirrieprendi l-pussess tar-raba mikrija ghand l-intimat, biex fuqha jibni garage u mhux biex tinhadem minnu personalment kif semma' fir-Rikors, ic-Chairman huwa tal-fehma li ma giex ippruvat sodisfacentement il-grad ta' bzonn mehtieg mil-ligi sabiex jigi superat l-ewwel kritrju fl-ezami ta' talbiet simili. Ghal din ir-raguni ma hemm ghalhekk ebda htiega li jigu ezaminati l-kriterji l-ohra hawn fuq indikati dwar jekk l-istess raba hux fonti mportanti ta' l-ghixien ta' l-intimat u l-'hardship' rispettiv tal-partijiet.

Ghal dawn il-motivi, jiddeciedi r-Rikors billi jichad it-talba tar-rikorrent bl-ispejjez kontra tieghu."

Ir-rikorrenti sid appella minn din is-sentenza bl-aggravju ewlieni illi l-Bord la kien korrett fl-apprezzament tieghu tal-provi u lanqas fil-konkluzjoni minnu raggunta.

Din il-Qorti regghet ezaminat bir-reqqa l-provi biex tara tistax tasal biex tidentifika dawk ir-ragunijiet gravi li kellhom jinducuha ghall-konvinciment illi l-Bord, kif hekk pretiz mill-appellanti, ma setax ma kienx zbaljat fl-apprezzament li ghamel.

Kif inhu ben maghruf "hija prassi stabbilita u segwita minn din il-Qorti ta' l-Appell illi fin-nuqqas ta' raguni jew ragunijiet gravi kemm jista' jkun hija ma tiddisturbax dak l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti billi din tkun semghet il-provi hi u quddiemha jkunu gew prodotti l-istess provi tal-parijiet" – "**Frans Galea –vs- Alfred Brincat**", Appell, 25 ta' Frar 2000.

Konsiderat mill-ottika purament fattwali l-aggravju tal-appellanti hu destinat li jfalli. Dan proprju ghaliex ma ngiebet l-ebda raguni valevoli u daqstant konvincenti li kapaci iggieghel lil din il-Qorti tissostitwixxi l-apprezzament taghha tal-provi ghal dik tal-Bord. Dan anke wara li hadet qies tas-segwenti konsiderazzjonijiet u aspetti tad-dritt.

Kif enuncjat fid-decizjoni fl-ismijiet "**Joseph Aquilina –vs- George Camilleri**", Appell, 26 ta' Ottubru 1983, "*biex is-sid jirnexxi fl-azzjoni tieghu, ghalhekk biex jirriprendi pussess ta' raba mqabbel lil terzi, jinhtieg li fl-ewwel lok jissodisfa lill-Bord li r-raba jridu biex jahdmu personalment hu jew xi membru tal-familja tieghu ghal perijodu ta' mhux anqas minn erba' snin*".

Fl-istess sens hi d-decizjoni moghtija fl-istess jum fl-ismijiet "**Joseph D'Anastasi –vs- Joseph Borg**", konkjuza finalment fil-meritu fil-5 ta' Ottubru 1992.

Il-ligi pero' ma tieqafx hawn peress illi skond l-Art 4 (2) ta' l-Att XVI ta' l-1967 "*sabiex titqies sufficjenti t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza hemm bzonn il-konkors taz-zewg kundizzjonijiet hemm imposti cjoe sew li l-kerrej jipprova li r-raba jikkostitwixxi fonti ghal ghixien tieghu u tal-familja kemm li l-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk it-talba tieghu tigi milqugha*" – "**Carmelo**

Mifsud et –vs- Carmelo Fenech", Appell, 9 ta' April 1979.

Issa l-kawzali fir-rikors promotur hi wahda u cjoe li "*jinhtieg ir-raba sabiex tinhadem minnu personalment*". Hi allura din il-kawzali li l-aggravju tal-appellanti ghandu jkun immirat biex isostni. Il-Qorti, bhall-Bord qabilha, ghandha tqis li l-parametri tal-bzonn avvanzati mis-sid ghandhom ikunu arginati fuq dak minnu stess dikjarat u migjub il-quddiem bhala kawzali.

Ma hemm l-ebda dubju li din il-kawzali tirrientra fid-dispost prevvist fl-Artikolu 4(2)(a) tal-Kap 199. Dan l-artikolu jipprovdi f'liema cirkostanzi u ghal liema ragunijiet art agrikola fid-definizzjoni tal-Artikolu 2 tista' tigi awtorizzata r-ripresa taghha.

Proprju dan l-ahhar imsemmi artikolu 2 jipprovdi fit-tifsira tal-kelma "raba" bhala komprensiva ta' "kull art li tkun principalment mikrija ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, sigar tal-frott jew dwieli u ghal skopijiet li ghadhom x'jaqsmu ma' l-agrikoltura, inkluz it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames, izda ma tinkludix art intiza biex jirghu l-annimali".

Kif imfisser fid-decizjoni fl-ismijiet "**Victor Licari nomine –vs- Joseph Mary Zammit**", Appell, 12 ta' Frar 1992, l-kelma 'raba' hija marbuta biex tfisser anqas minn dak li normalment tfisser u hija marbuta mal-produzzjoni agrikola 'ut sic' tant li hemm eskluza kull raba li hija mqabbla ghat-trobbija ta' l-annimali jew kacca, jew ghal pastorizja.

Huwa pacifiku fil-kaz de quo illi l-fond mikri lill-appellat huwa raba. Eppure, d-definizzjoni ta' raba ma tistax fic-cirkostanzi emanenti mill-provi tiggjova lill-appellanti.

Fil-mument li xehed (seduta, 2 ta' Gunju 1993) huwa stqarr kategorikament hekk:- "*Irrid ir-raba biex nibni garage fuqu*" (fol 19). Ma qalx li dan il-garage intiz minnu kellu jkun servjenti ghall-hazna fih tal-ghodda jew l-attrezzi tar-raba jew tal-ucuh tar-raba. Ma offra l-ebda

spjegazzjoni plawsibbli li dan il-garage kellu jservih ghal xi progett konness mar-raba. U allura, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-ebda akrobazija interpretattiva, issa proposta mill-appellanti f'din is-sede, ma tista' taghti tifsira xort'ohra lill-kelma 'garage' minn dik li din il-kelma ordinarjament tfisser. Dan anke meta l-kliem mistqarr, u fuq riportat, jinqara fil-kuntest shih tieghu. Kif tajjeb rilevat mill-appellat, "*id-dikjarazzjoni tal-appellanti illi jrid ir-raba ghal bini ta' garage hija konsistenti mal-kumplament tad-deposizzjoni tieghu u turi u timmanifesta l-vera intenzjoni tieghu*".

L-appellanti seta', kieku ried, jitlob ir-ripreza ghal skop ta' bini, anke ta' garage, billi dan hu konsentit lilu bis-sub-paragrafu (b) ghall-Artikolu 4 (2). Anke hawn pero`, kif sewwa rimarkat mill-Bord, kien jenhtieg li r-rikorrenti jkun munit preventivament b'permess appozitu mill-Awtorita` kompetenti. Permess li kellu jkun jirrivesti "full development permit" u disponibbli fil-proceduri ("**Alfred Manduca et –vs- Philip Vella et**", Appell, 26 ta' April 2002). Cirkostanza din assenti ghal kollox f'din il-kawza.

Minn dan kollu dedott jista' jinghad illi kienet ghal kollox flokha u korretta l-evalwazzjoni tal-Bord, u l-konkluzjoni bazata fuq din l-istess valutazzjoni tal-provi fis-sens illi r-rikorrenti appellant ma ppruvax sodisfacentement ir-rekwizit tal-bzonn u allura l-kawzali tieghu.

L-aggravju ghalhekk huwa mhux biss fattwalment mankanti izda addirittura priv minn kull bazi legali. Gustament allura ma kienx il-kaz, kif hekk mill-Bord rilevat, illi jigi konsiderat jekk ir-raba kienx fonti importanti ta' ghixien kif ukoll il-'hardship' rispettiv tal-kontendenti.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi respint u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellant.

< Sentenza Finali >

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