Bord li Jirregola l-Qbejjel
Ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna

Chairman: Magistrat Dottor Paul Coppini LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgha 14 ta' Marzu 2001

Rikors Numru 12/1992

Anthony Zammit

vs

Francis Carnemolla.

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.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

(ft.) Maureen Xuerb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur