10 ta' Ġunju, 1987

Imħallfin: –

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. – President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Joseph Darmanin *et*

versus

Emmanuel Axisa

Rikors quddiem il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' – Żvilupp ta' Parti mir-Raba' – Drittijiet ta' l-Inkwilin

F'każ ta' talba mis-sid ta' għalqa li jirriprendi l-pussess ta' l-istess għalqa għall-iżvilupp tal-bini, huwa s-sid li jrid jagħmel il-provi kollha opportuni u mhux il-kerrej. Il-liġi tagħti l-fakoltà lill-kerrej li jitlob li jġedded il-qbiela għall-parti li ma tkunx ser tiġi żviluppata mis-sid, jekk din il-parti tkun tal-kejl ta' iktar minn tomna.

Il-Qorti: –

Rat ir-rikors fil-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' li bih ir-rikorrenti ppremettew li l-intimat jikri l-għalqa f'St. Simon Street, Fgura, imsejħa "Il-Bur", bil-qbiela ta' lira u sitta u sittin ċenteżmi fis-sena pagabbli f'Santa Maria b'lura, l-ewwel skadenza fil-15 ta' Awissu, 1980, u liema għalqa fiha ċirka tlitt (3) itmiem u li r-rikorrenti għandhom bżonn l-istess għalqa għall-iżvilupp għall-bini. Ir-rikorrenti talbu li jiġu awtorizzati ma jġeddux l-imsemmija lokazzjoni favur l-intimat u jirriprendu l-

pussess ta' l-istess għalqa u jiġi llikwidat kull kumpens dovut lill-intimat a tenur tal-liġi;

Rat ir-risposta ta' l-intimat fejn issottometta illi r-rikorrenti għandhom qabel xejn jippruvaw li ser isir bini u li hemm il-permessi relattivi. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Bord tad-9 ta' Diċembru, 1985, li permezz tagħha dak l-istess Bord, fil-waqt li ċaħad l-eċċezzjonijiet ta' l-intimat kif ukoll it-talba ta' l-istess intimat kif ikkontenuta fil-verbal a fol. 26 tal-proċess, laqgħa t-talba tar-rikorrenti u awtorizzahom jirriprendu l-pussess ta' l-għalqa msemmija fir-rikors u għall-fini ta' l-iżgumbrament ipprefiġġa lill-intimat fit-terminu sal-15 ta' Awissu, 1986, u ddikjara illi, skond kif jirriżulta mill-anness rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord tas-17 ta' Marzu, 1981, liema rapport għandu jifforma parti integrali minn dik id-deċiżjoni, m'hux dovut ebda kumpens lill-intimat; l-ispejjeż kollha kontra l-intimat;

Omissis;

Illi permezz tal-verbal magħmul fis-seduta tal-15 ta' Ottubru, 1980 (a fol. 26 tal-proċess) l-intimat issottometta illi l-għalqa in kwistjoni fiha aktar minn tomna u wara li r-rikorrenti jlestu l-bini intiż huwa probabbli li jibqa' aktar minn tomna (IT) raba' u għalhekk ma jistgħux jitolbu r-ripreża tal-pussess ta' l-għalqa kollha peress illi bil-preżenti l-istess intimat qed jitlob li jżomm bi qbiela r-rimanenti parti. L-intimat kompla jissottometti fis-seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 1985 illi l-art indikata fis-*site plan* a fol. 11 tal-proċess, ċertament mhux tal-kapaċità ta' tlitt itmiem (3T) u għalhekk ir-rikorrenti mhux ser jibnu fuq it-territorju kollu in kwistjoni;

Illi b'dawn is-sottomissjonijiet l-intimat jidher li qed jinvoka l-provvedimenti ta' l-artikolu 4(3) ta' l-istess Att ta' l-1967 u difatti huwa fl-imsemmi verbal tas-seduta tal-15 ta' Ottubru, 1980, talab li jżomm bi qbiela r-rimanenti parti mill-għalqa li huwa allega li mhix ser tinbena;

Omissis;

Rat ir-rikors ta' l-intimat Emanuel Axisa li appella minn dik id-deċiżjoni u talab lil din il-Qorti tirriforma l-istess deċiżjoni billi fil-waqt li tilqa t-talbiet tar-rikorrenti appellati limitatament għal dik il-parti ta' l-għalqa li dwarha nġabet il-prova rikjesta mil-liġi dwar l-iżvilupp tagħha, tiċħadha fir-rigward tar-rimanenti parti ta' l-istess għalqa u tilqa' t-talba tiegħu sabiex ikompli jiddetjeni bi qbiela l-bqija ta' l-għalqa in kwistjoni u għalhekk tordna li l-qbiela tiġi mġedda fir-rigward ta' din il-parti ta' l-għalqa taħt dawk il-kondizzjonijiet li jidhrilha xierqa a tenur ta' l-artikolu 4(3) ta' l-Att XVI ta' l-1967; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrenti appellati;

Rat ir-risposta ta' l-appellati Joseph u Theresa Darmanin li ssottomettew illi d-deċiżjoni appellata hija ekwa u ġusta u timmerita li tiġi kkonfermata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellant;

Rat l-atti kollha rilevanti u opportuni;

Ikkunsidrat:

Kif jirriżulta mill-atti tal-proċess u anke mill-istess rikors ta' l-appell, fil-każ preżenti l-intimat appellant ma jikkontestax li r-rikorrenti jridu jirriprendu l-pussess ta' l-għalqa mhux għal

skopijiet ta' bini, imma jissottometti illi l-bini li jridu jagħmlu r-rikorrenti ma jokkupax l-għalqa kollha iżda se jibqa' parti mill-għalqa li mhix se tiġi żviluppata u din probabbilment se jkun fiha l-kejl ta' iktar minn tomna. Għalhekk, skond l-artikolu 4(3) ta' l-Att XVI ta' l-1967, għandu dritt jitlob lill-Bord għat-tiġdid tal-qbiela ta' din il-biċċa ta' l-għalqa li mhux se tiġi żviluppata;

Fid-deċiżjoni appellata l-Bord irrileva illi l-intimat "ma ġieb l-ebda prova in sostenn ta' l-allegazzjonijiet tiegħu sabiex jipprova illi fil-fatt se jibqa' parti mill-art in kwistjoni li mhux ser tinbena li fil-fatt din il-parti ser tkun bħala kejl aktar minn tomna (LT)";

Din il-Qorti ma tħossx li tista' taqbel ma' dan ir-raġunament tal-Bord, il-għaliex huwa s-sid li jrid jieħu lura l-għalqa għal skopijiet ta' bini li jrid jagħmel il-provi kollha opportuni, u mhux il-kerrej. Il-liġi, bl-imsemmi artikolu 4(3), tagħti l-fakoltà lill-kerrej li jitlob li jġedded il-qbiela għall-parti li ma tkunx ser tiġi żviluppata jekk din il-parti tkun tal-kejl ta' iktar *minn tomna*. L-*intimat*, fil-każ preżenti, bil-verbal tiegħu tal-15 ta' Ottubru, 1982, wara li rrileva li l-art in kwistjoni fiha aktar *minn tomna*, u li wara li r-rikorrent ilesti l-bini intiż huwa probabbli li jibqa' aktar *minn tomna raba'*, *issottometta illi għalhekk* ir-rikorrent ma jistax jitlob ir-ripreża tal-pussess ta' l-għalqa kollha peress illi huwa, ċjoè l-intimat jitlob li jżomm bi qbiela r-rimanenti parti;

Kif *jidher minn* dan l-istess verbal, il-Bord iddifferixxa l-kawża għall-10 ta' Diċembru, 1982 "sabiex ir-rikorrent jippreżenta (fil-fehma ta' din il-Qorti) pjanta ta' l-għalqa kollha u jindika fuqha l-parti intiża għall-*bini*". Il-Bord evidentement ma kienx qiegħed jirriferixxi għall-pjanta annessa mal-permess tal-bini "Dok. A", kemm għax din kien ilha esebita fil-proċess iktar minn sentejn, u kemm għax minn din il-pjanta ma tistax

tittieħed l-informazzjoni li l-Bord manifestament u loġikament ried jottjeni bl-imsemmija ordni tal-15 ta' Ottubru, *1982*, *lir*-rikorrent, ċjoè l-konstatazzjoni preċiża tal-kejl kollu ta' l-għalqa u tal-parti tagħha li se tiġi koperta bil-bini;

Wara dan il-verbal tal-15 ta' Ottubru, 1982, ir-rikorrent, jew aħjar ir-rikorrenti ma ppreżentaw l-ebda pjanta u l-ebda prova fis-sens indikat. Kull ma sar kien illi b'verbal tat-28 ta' Ottubru, 1985 (fol. 47) id-Difensur tar-rikorrenti ddikjara li r-rikorrenti ottenew permessi biex jibnu l-art kollha in kwistjoni, u barra minn hekk talab lill-Bord jinnota illi mill-istess art iridu jgħaddu żewġ toroq. Dak li ġie rreġistrat b'dan il-verbal kien ovvjament jirrikjedi l-prova skond il-liġi, u l-verbal waħdu, bla ebda prova, ma jista' qatt jikkostitwixxi prova valida li setgħet tissodisfa lill-Bord;

Fuq il-bażi tal-provi li kellu quddiemu, għalhekk, il-Bord ma seta' bl-ebda mod jissodisfa ruħu la li r-rikorrenti kellhom permess biex jibnu l-art kollha, u l-anqas li parti li kien ser jibqa' mill-għalqa wara li jsir il-bini kienet se tkun tal-kejl ta' anqas minn tomna. Bla ma kellu l-ebda prova in materja, għalhekk, anzi minkejja li r-rikorrenti naqsu milli jobdu l-ordni tiegħu biex jipproduċu l-prova rilevanti, u minkejja l-fatt li l-unika prova li hemm fil-proċess jekk tfisser xi ħaġa tfisser proprju l-kuntrarju, il-Bord iddeċieda li jew il-bini li jridu jagħmlu r-rikorrenti jkopri l-art kollha, jew almenu se jibqa' biċċa mill-għalqa mhix koperta mill-bini, però din se tkun tal-kejl ta' anqas minn tomna. Fil-fehma tal-Qorti, għalhekk, il-Bord wasal għal deċiżjoni meta ma kellux il-provi meħtieġa biex jasal għal deċiżjoni, f'sens jew f'ieħor;

Fl-aħħarnett, huwa appena neċessarju jingħad illi l-fatt li

r-raba' in kwistjoni jinsab żdingat, kif allegat fir-risposta ta' l-appell tar-rikorrenti, ma jista' jinċidi bl-ebda mod fuq il-mertu ta' din il-kawża li hija intavolata biss fuq il-bżonn tar-rikorrenti biex jiżviluppaw l-art għall-bini;

Għal dawn il-motivi, għalhekk *tiddisponi mill-appell* billi tirrevoka d-deċiżjoni appellata u, in ossekwiju għall-prinċipju tal-benefiċċju *tad-'doppio esame'* li ma għandhomx jiġu pprivati minnu l-partijiet, tordna li l-attijiet jiġu rrinvjati lill-Bord imsemmi għall-kontinwazzjoni fis-sens tal-konsiderazzjonijiet premessi. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ, l-ispejjeż kollha, kemm tal-prim'istanza u kemm ta' din l-istanza, jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.