27 ta' Mejju, 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.

Antonia Cini *et*

versus

Maria Assunta Farrugia *et*

Lokazzjoni – Remissa – Bżonn tas-Sid – Ħsara fil-Fond Mikri – Dar ta' Abitazzjoni – Ħanut

Il-mankanza ta' bżonn attwali da parti ta' sid il-fond meta jagħmel talba għar-ripreża tal-fond mikri hija konsiderazzjoni determinanti favur l-inkwilin fl-ipotesi ta' l-eżistenza ta' xi bżonn attwali u reali għall-fond da parti ta' l-inkwilin. Sid il-kera ma jistax jiġi pprivat mill-pussess u disponibbilità tal-fond meta għall-istess ma jeżisti l-ebda bżonn, la attwali u lanqas prospettiv da parti ta' l-inkwilin. Meta jirriżulta xi bżonn da parti ta' l-inkwilin (dejjem fil-każ ta' fond li mhux la kummerċjali u lanqas adibit għall-abitazzjoni) ma jistax jiġi deċiż fuq il-bażi ta' dan il-prinċipju, iżda jkun jirrikjedi eżami tal-grad u paragun tal-bżonn ta' kull waħda mill-partijiet.

Meta fond m'huwiex kummerċjali u lanqas ma hu adebit għall-abitazzjoni l-ebda limitazzjoni ma teżisti fil-liġi għad-dritt ta' preferenza tas-sid, li jekk ikun irid il-fond, għandu l-jedd jinsisti għar-ripreża tal-pussess tiegħu.

Il-Qorti: –

Rat ir-rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera għall-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna, fejn ir-rikorrenti talbu li l-Bord jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond numru tlieta u għoxrin (23) Triq il-Kapuċċini, Victoria, Għawdex, wara l-iskadenza li jmiss u ma jawtorizzax ir-rilokazzjoni ta' l-istess fond lill-intimati wara dik id-data, wara li ppremettew li l-imsemmija Antonia Cini hija proprjetarja ta' u tikri lill-intimati r-remissa, ossija, maħżen li jinsab fin-numru tlieta u għoxrin (23) ta' Triq il-Kapuċċini, Victoria, Għawdex bil-kera ta' erba' liri maltin (Lm4) fis-sena li jitħallsu bis-sena bil-quddiem fl-erbatax (14) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u erbgħa u tmenin (1984);

Illi l-esponenti għandu bżonn dan il-maħżen għalih u l-intimat ħalla l-istess maħżen żdingat u saritlu ħafna ħsara;

Rat ir-risposta ta' l-intimati fejn irrispondew illi t-talba tar-

rikorrenti hija għal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt għaliex l-ewwelnett mhux veru li r-rikorrenti għandhom bżonn dan il-maħżen ossija remissa; u t-tieni għaliex mhux veru li dan il-maħżen hu żdingat u saritlu ħafna ħsara;

Difatti tant ir-rikorrenti ma għandhomx bżonn dan il-maħżen illi huma t-tnejn residenti Malta u ftit li xejn jiġu Għawdex. Barra dan il-maħżen għandhom proprjetà oħra ġewwa Għawdex li lanqas qegħdin jużawha, u għalhekk jekk tingħatalhom ir-ripreża ta' dan il-fond, huma m'huma sejrin jagħmlu ebda użu tiegħu iżda sejrin jiżdingawh u jittraskurawh;

Illi dwar it-tieni lamentela tar-rikorrenti jingħad hawnhekk illi kemm ilhom fil-kera ta' dan il-fond huma (l-esponenti) dejjem għamlu mill-aħjar biex iġibuh 'il quddiem u anke għamlulu diversi tiswijiet li strettament u legalment kienu tenuti li jagħmluhom is-sidien, iżda l-esponenti għamluhom biex jevitaw kwistjonijiet żejda;

Illi r-rikorrenti diġà ppruvaw darb'oħra biex jirriprendu l-pussess ta' din ir-remissa, iżda kienu ċedew ir-rikors qabel laħqet ingħatat sentenza għaliex ma setgħu jġibu 'l quddiem l-ebda raġuni valida għalfejn għandha tingħatalhom din ir-ripreża u minn dak in-nhar 'l hawn ma sar ebda tibdil fiċ-ċirkostanzi tal-partijiet, anzi d-domiċilju tar-rikorrenti f'Malta a differenza ta' Għawdex kompla assoda ruħu;

Illi apparti dan kollu, l-esponenti għandhom ferm bżonn din ir-remissa għaliex hija estensjoni naturali tad-dar tagħhom u anke fiha sorsi ta' l-ilma li l-esponenti jsibuha ferm utili meta tinqata' l-provvista ta' l-ilma;

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Bord tat-3 ta' Diċembru, 1986, li permezz tagħha l-imsemmi Bord ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħhom, wara li kkunsidra illi:

Għal dak li jirrigwarda l-premessa tal-bżonn għall-ħtiġijiet tiegħu, ir-rikorrent Joseph Cini xehed li għandu bżonn ir-remissa għaliex "forsi" jkun hemm xi tifel minn tat-tifla jrid jagħmel kummerċ fiha;

Kompla jixhed hekk: "Dan ma nafx meta sejjer ikun billi t-tifla tiegħi u wliedha jgħixu Malta. Jekk ma jkunx it-tifel tat-tifla nista' niddeċiedi niftħu jiena stess. Jien ngħix Malta temporanjament";

Din id-dikjarazzjoni ma tantx timmerita konsiderazzjonijiet fil-fond billi twassal iżjed għal ammissjoni ta' nuqqas ta' bżonn milli ta' veru bżonn; infatti l-istess rikorrent bil-kelma "forsi" u bil-kliem "nista' niddeċidi" qiegħed jafferma li l-bżonn mhux attwali imma dak li hu attwali huwa biss ħsieb fuq xi possibbilità ta' bżonn futur u dan il-ħsieb ma jammontax għal bżonn li tirrkjedi l-liġi;

Għal dak li jirrigwarda l-allegazzjoni li l-intimat ħalla l-istess fond żdingat u kkawża ħafna ħsara r-rikorrent Joseph Cini llimita ruħu biex allega li l-intimati ħallew il-fond fi stat ħażin mingħajr ma indika almenu f'hix kien jikkonsisti n-nuqqas ta' l-intimati jew in-natura tal-ħsarat riżultanti;

Nonostante l-allegazzjoni ġenerika tar-rikorrent il-membri tekniċi tal-Bord żammew aċċess fil-5 ta' Diċembru, 1984 u mir-rapport relattiv hawn anness ma rriżulta ebda stat ħażin jew ħsara u, għalkemm irriżulta wkoll li l-intimat kien għamel xogħol ta'

manutenzjoni fil-fond ftit żmien qabel l-aċċess u dejjem fil-mori tar-rikors (ċirkostanza li f'każijiet oħra kienet iddagħjjef il-posizzjoni ta' l-intimat) jirriżulta li m'hemmx provi dwar l-allegazzjoni tal-ħsarat u stat ħażin;

Rat ir-rikors ta' l-imsemmija rikorrenti Antonia mart Joseph Cini u l-istess Joseph Cini li appellaw minn dik id-deċiżjoni u talbu lil din il-Qorti tirrevoka l-istess deċiżjoni u tilqa' t-talba tagħhom għar-ripreża tal-pussess tal-fond imsemmi;

Rat ir-risposta ta' l-intimati appellati li ssottomettew illi s-sentenza illi minnha qed isir l-appell hija ġusta u timmerita li tiġi kkonfermata, u għalhekk l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-appellanti;

Rat l-atti kollha rilevanti u opportuni;

Semgħet it-trattazzjoni ta' l-appell;

Ikkunsidrat:

Omissis;

Għal dak li jirrigwarda l-mertu ta' l-appell, mill-provi prodotti u senjatament mir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord jirriżulta li l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'remissa bi *"split levels"*, ċjoè, is-sezzjoni ta' quddiem għandha l-paviment merfugħ 'il fuq, b' *"headroom"* pjuttost baxx;

Ma hemm l-ebda kwistjoni li din ir-remissa setgħet kienet ġiet mikrija għal skopijiet ta' abitazzjoni, jew li f'xi żmien setgħet intużat jew qiegħda tintuża mill-intimati għal skopijiet ta'

abitazzjoni. L-anqas ma jirriżulta, u fil-fatt l-anqas ma ġie eċċepit, illi din ir-remissa hija xi estensjoni meħtieġa għall-abitazzjoni b'mod li mingħajrha ma jkunx jista' jingħad li l-intimati ma jkunux *"reasonably suitably accomodated"*;

Barra minn dan la jirriżulta mill-provi u l-anqas ma ġie allegat li l-fond in kwistjoni huwa protett mil-liġi bħala "ħanut" fis-sens ta' l-artikolu 2 tal-Kapitolu 109;

Stabbilit, għalhekk, li l-fond *'de quo'* la huwa dar ta' l-abitazzjoni jew meħtieġ għall-intimati għal skopijiet ta' abitazzjoni u l-anqas ma huwa "ħanut" fis-sens tal-liġi, il-każ preżenti għandu jsib is-soluzzjoni tiegħu fuq il-bażi ta' kriterji li la huma dawk applikabbli għall-każ ta' djar ta' l-abitazzjoni u l-anqas dawk applikabbli għal fondi kummerċjali;

Omissis;

Kif tajjeb qal il-Bord fid-deċiżjoni appellata, dak li jirriżulta mix-xiehda tar-rikorrent huwa "biss ħsieb fuq xi possibilità ta' bżonn futur", u mhux xi bżonn attwali. Mill-banda l-oħra, però, l-anqas jista' ma jiġix osservat li jekk ma jirriżulta l-ebda bżonn attwali min-naħa tar-rikorrent, daqstant ieħor ma jirriżulta l-ebda bżonn għall-fond min-naħa ta' l-intimat, li fil-konfront tiegħu l-anqas ma jista' jingħad lil jeżisti xi "ħsieb fuq xi possibilità ta' bżonn futur", bħal ma rrileva l-Bord li jeżisti fil-każ tar-rikorrent;

Il-mankanza ta' bżonn attwali da parti tar-rikorrent kienet tkun neċessarjament konsiderazzjoni determinanti favur l-intimat fl-ipotesi ta' l-eżistenza ta' xi bżonn attwali u reali għall-fond mill-intimat. Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, però, il-

Qorti ma tħosshiex ġustifikata tippriva lir-rikorrenti mill-pussess u disponibbilità tal-fond, meta għall-istess fond ma jeżisti l-ebda bżonn, la attwali u l-anqas prospettiv, da parti ta' l-imtimat;

Fis-sentenza tagħha tat-23 ta' Marzu, 1955, *in re* "Cassar *vs* Meilak" (Vol. XXXIX.I.200) din il-Qorti (diversament komposta) kienet irriteniet illi "la darba l-fond mhux kummerċjali u l-anqas ma hu adibit għall-abitazzjoni, l-ebda limitazzjoni ma teżisti fil-liġi għad-dritt ta' preferenza tas-sid, li, jekk ikun irid il-fond, għandu l-jedd jinsisti għar-ripreża tal-pussess tiegħu";

A skans ta' kull ekwivoku jew miżinterpretazzjoni, però, din il-Qorti tħoss li għandha tirrileva li fil-waqt li taqbel li din il-proposizzjoni hija ammissibbli f'każijiet bħal dak in eżami, fejn ma jirriżulta l-ebda bżonn ta' l-intimat għall-fond mikri lilu (u li ma jkunx fond kummerċjali jew adibit għall-abitazzjoni), dan l-istess prinċipju ma jistax isib l-applikazzjoni assoluta fil-każijiet kollha bla ebda distinzjoni. Il-każ ta' fond li għalih ikun jirriżulta xi bżonn da parti ta' l-inkwilin (dejjem fil-każ ta' fond li mhux la kummerċjali u l-anqas adibit għall-abitazzjoni) ma jistax jiġi deċiż fuq il-bażi ta' dan il-prinċipju, iżda jkun jirrikjedi eżami tal-grad u paragun tal-bżonn ta' kull waħda mill-partijiet;

Għal dawn il-motivi, għalhekk, tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka d-deċiżjoni appellata u tilqa' t-talba tar-rikorrenti appellanti għar-ripresa tal-pussess tal-fond in kwistjoni, ċjoè r-remissa ossija maħżen fin-numru tlieta u għoxrin (23), Triq il-Kapuċċini, Victoria, Għawdex, u għall-finijiet ta' l-iżgumbrament tippreffiġġi lill-intimati appellati t-terminu ta' xahar mil-lum. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ, l-ispejjeż ta' l-ewwel istanza jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet u dawk ta' din l-istanza,

kompriżi dawk relattivi għad-deċiżjoni dwar iż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari ta' l-appellanti miċħuda b'din is-sentenza, jitħallsu mill-intimati appellati.