4 ta' Frar 1985

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.

Wisq Reverendu Kanonku Dun Giuseppe Zammit

versus

Francis Gatt

Fond ta' Villeġġjatura - Ħtiega għar-Ripreza tiegħu - L-Artikolu 10(b) tal-Kap. 109

L-element ta' bżonn da parti tas-sid għandu skond il-liġi u l-ġurisprudenza jiġi sodisfatt anki fil-każ ta' kawżi għar-ripreża ta' fond mikri bħala post ta' villeġġjatura.

Skond il-ġurisprudenza in materja, jekk l-intimat għandu "suitable alternative accomodation" ma hux il-każ li jiġi paragunat il-hardship rispettiv tal-partijiet.

Dan is-"suitable alternative accomodation" jista' jkun anke r-residenza ordinarja ta' l-intimat u għalhekk, dejjem skond l-istess ġurisprudenza, jinkombi fuq il-Qorti li teżamina f'din il-kawża l-punt jekk il-fond mikri lill-intimat bħala vileġġjatura għandux, fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-kaz, jitqies bħala estensjoni essenzjali tar-residenza ta' l-intimat; b'mod li mingħajru ma jistax jingħad li l-intimat għandu "suitable alternative accomodation".

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors tal-imsemmi Wisq Rev. Kanonku Dun Giuseppe Zammit preżentat fil-Bord li jirregola l-Kera li bih wara li ppremetta li huwa jikri lill-intimat il-post f'Buġibba, San Pawl il-Baħar, li qiegħed fi Triq Santa Marija u jismu "Rosie" mikri lilu bħala post tal-villeġġjatura bil-kera ta' ħamsa u disgħijn lira (Lm 95) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem l-ewwel skadenza fl-14 ta' Novembru, 1982 u illi għandu bżonn il-fond għall-użu personali tiegħu, talab li l-Bord jawtorizzah jirriprendi pussess ta' l-istess fond;

Rat ir-risposta ta' l-intimat preżentata fit-2 ta' Diċembru, 1982;

Rat id-deċiżjoni tal-Bord li jirregola l-Kera mogħtija fid-19 ta' Jannar, 1984, li biha ċaħad it-talba tar-rikorrent u ordna li l-ispejjes jiġu sopportati kollha mir-rikorrent wara li kkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-fond *de quo*, illi r-rikorrent xtara fl-1964, ġie mikri lill-intimat f'Mejju, 1966,

sabiex dan ta' l-aħħar jużah bħala fond ta' villeġġjatura ;

Illi sabiex tirnexxi l-azzjoni odjerna tar-rikorrent huwa meħtieġ, qabel xejn, illi dan *jipprova illi huwa għandu bżonn illi* jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni, u huwa paċifiku fil-ġurisprudenza tagħna illi l-kelma "*requires*" fit-*test* ta' l-Artikolu 10 (b) tal-Kap. 109 - illi fuqu hija bbażata t-talba rikorrenti - tippostula veru bżonn u mhux sempliċi xewqa jew *preferenza; mhux meħtieġ illi tiġi pruvata neċessità* assoluta iżda għandu jiġi pruvat grad raġjonevoli ta' bżonn;

Illi r-rikorrent - illi l-provi tiegħu jikkonsistu biss fix-xhieda tiegħu - xehed fit-2 ta' Diċembru, 1984 illi huwa għandu bżonn jirriprendi l-pussess tal-fond *de quo* , illi jinsab f'Buġibba, San Pawl il-Baħar, sabiex jużah bħala villeġġjatura, illi huwa m'għandu ebda fond ieħor ta' villeġġjatura u illi attwalment għall-villeġġjatura jitla' - kif għamel tul is-sajf kollu preċedenti - f'fond ieħor, ukoll f'San Pawl il-Baħar, flimkien ma tlett (3) ħutu xebbiet, proprjetarji ta' l-istess fond, u illi magħhom jabita fix-xhur tax-xitwa f'fond Ħal-Qormi. Fis-27 ta' Ottubru, 1983, imbagħad, in kontra-eżami, ir-rikorrent jagħti ''ad intendere'' illi tal-fond fuq imsemmi illi fih attwalment qed jitla' għall-villeġġjatura huwa għandu n-nuda proprjetà - waħdu jew flimkien ma' oħrajn - u illi l-istess fond huwa soġġett għall-użufrutt tat-tlett (3) ħutu xebbiet fuq *imsemmija*;

Illi fid-dawl ta' dak illi ingħad fil-paragrafu ta' qabel dan u tal-provi kollha proċesswali il-Bord huwa tal-fehma illi r-rikorrent ma ppruvax illi huwa għandu il-grad raġġjonevoli ta' bżonn rikjest *mil-liġi biex jintitolah jirriprendi il-pussess tal-*fond in kwistjoni;

Illi jidher anzi illi l-vera raġuni illi għaliha ir-rikorrent ippropona l-kawża odjerna hija illi l-intimat ma aċċetax it-talba tar-rikorrent illi l-kera attwali ta' Lm95.00,0 (ħamsa u disgħin lira) fis-sena tal-fond in kwistjoni jiġi amendat għal mitejn lira (Lm200.00,0) fis-sena. Huwa sinjifikattiv illi tul il-kirja favur l-intimat il-kera tal-fond *de quo* ġjà ġie awmentat darbtejn bi ftehim bonarju bejn il-kontendenti, l-ewwel darba minn dak oriġinali ta' Lm40.00,0 fis-sena għal Lm80.00,0 fis sena u t-tieni darba għal dak attwali ta' Lm90.00,0 u illi sakemm l-intimat aċċetta ż-żieda fil-kera r-rikorrent ma jidhirx illi ħass il-ħtieġa illi jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni;

Rat ir-rikors ta' l-appell tar-rikorrent Wisq Rev. Kanonku Dun Giuseppe Zammit preżentat fis-26 ta' Jannar, 1984 li bih għar-raġunijiet hemm sottomessi talab li din il-Qorti tirrevoka l-imsemmija sentenza tal-Bord billi tilqa' it-talba tar-rikorrent bl-ispejjeż;

Rat ir-risposta ta' l-intimat preżentat fil-21 ta' Ġunju, 1984;

Rat l-atti l-oħra rilevanti u opportuni;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Mhux kontestat bejn il-kontendenti li l-fond li jrid jieħu lura r-rikorrent appellant huwa mikri lill-intimat appellat bħala post ta' villeġġjatura. Dan jingħad mir-rikorrent appellant fid-deposizzjoni tiegħu tat-2 ta' Diċembru,1982 u huwa aċċettat minn Mary Gatt, mart l-intimat appellat fid-deposizzjoni tagħha tat-12 ta' Mejju,1983 meta qalet li l-kirja tal-fond *de quo* kien sar

permezz tagħha u li l-iskop tal-kirja kien sabiex il-fond jintuża bħala villeġġjatura;

Jeħtieġ għalhekk fl-ewwel lok li r-rikorrent appellant jipprova li hu għandu bżonn li jakkwista l-fond in kwistjoni, liema element ta' bżonn da parti tas-sid għandu skond il-liġi u l-ġurisprudenza (Appell, Maria Xuereb *et vs* Callus, 19 ta' Ottubru,1983), jiġi sodisfatt anke fil-każ ta' kawżi għar-ripreża ta' fond mikri bħala post ta' villeġġjatura;

Ikkunsidrat:

Kif jidher mid-deċiżjoni appellata, il-Bord irriġetta t-talba tar-rikorrent appellant billi kkonkluda li hu ma ppruvax illi huwa għandu dak il-grad raġjonevoli ta' bżonn rikjest mill-liġi li jintitolah jirriprendi l-pussess tal-fond. Jidher minn eżami ta' l-istess deċiżjoni li dak li wassal lill-Bord għall-imsemmija konklużjoni kien il-fatt li r-rikorrent appellant, li normalment igħix ma ħutu xebbiet f'dar Ħal-Qormi, kien fis-sjuf preċedenti jitla' magħhom f'post tagħhom ġewwa San Pawl il-Baħar, u l-fatt li r-rikorrent appellant, ftit qabel ma għamel il-kawża odjerna, kien talab żieda sostanzjali fil-kera tal-fond *de quo* u din it-talba ma kinitx ġiet aċċettata;

Din il-Qorti eżaminat bir-reqqa il-provi kollha tal-proċess u tirritjeni li ma tikkondividix l-imsemmija konklużjoni raġġunta mill-Bord. Infatti r-rikorrenti appellant xehed li huwa ma għandu ebda fond ieħor ta' villeġġjatura u li huwa bħala villeġġjatura jitla' f'post li għandhom ħutu f'San Pawl il-Baħar. Huwa xehed ukoll illi huwa jrid jirriprendi l-pussess tal-fond *de quo* biex jużah bħala villeġġjatura. Il-Qorti hi tal-fehma li l-fatt li hu kien jitla' għall-villeġġjatura f'post ta' ħutu ma jipprekludix lir-

rikorrent appellant li jkun irid l-uniku fond li hu tiegħu - l-fond *de quo* - bħala villeġġjatura għalih. Il-provi juru li l-fond fejn fis-sjuf preċedenti r-rikorrent appellant kien jitla' għal villeġġjatura jappartjeni b'titolu ta' użufrutt lil ħutu xebbiet u kwindi ma jistax jingħad li hu għandu legalment it-tgawdija jew il-pussess ta' dan il-fond. Dan jinsab f'idejn ħutu xebbiet u jekk ir-rikorrent appellant fis-sjuf preċedenti għamel użu minnu dana għamlu bil-kunsens tagħhom. Għalkemm ir-rikorrent appellant kien fl-imgħoddi jagħmel użu bħala villeġġjatura ta' fond li tiegħu għandhom l-użufrutt ħutu, fil-fehma tal-Qorti, huwa dejjem intitolat li jitlob li jieħu lura l-pussess ta' fond tiegħu nnifsu mikri bħala villeġġjatura;

Iċ-ċirkostanza mbagħad mhux negata mir-rikorrent appellant li hu kien talab żieda fil-kera qabel ma inizja l-proċeduri preżenti ġiet spjegata minnu. Skond l-istess rikorrent appellant, huwa kien qed ifittex post ta' villeġġjatura tiegħu u fil-fatt sab xi fondi iżda l-kera li talbuh kien ta' ċirka mitejn lira Maltin (Lm200) fis-sena, liema kera kien għoli wisq għalih. Huwa kien talab lill-intimat appellat bejn mija u tmenin lira (Lm180) u mitejn lira (Lm200) kera u dana peress li daqshekk talbu lilu meta fittex post ta' villeġġjatura u kieku l-intimat appellat aċċetta dak l-ammont, kien iħallih fil-fond de quo u jikri l-post li sab. Din l-ispjegazzjoni tar-rikorrent appellant ma tidhirx li ġiet kontestata mill-intimat appellat billi ma jidhirx li, kif seta faċilment isir, ikkontroeżaminah fuqha jew billi tella xi provi biex jikkombattiha, u fiċ-ċirkostanzi, għalhekk il-Qorti ma tara l-ebda raġuni l-għala m'għandhiex taċċettha;

Il-Qorti għalhekk tirritjeni, kuntrarjament għal dak li qal il-Bord, li r-rikorrent appellant ipprova l-element tal-bżonn, konsistenti dan il-bżonn fil-fatt li r-rikorrent appellant, li

m'għandux post, proprjetà tiegħu, ta' villeġġjatura, irid il-fond *de quo* biex jużah bħala post ta' villeġġjatura;

Ikkunsidrat:

Skond il-ġurisprudenza in materja, jekk l-intimat appellat għandu "*suitable alternative accomodation*" ma hux il-każ li jiġi paragunat il-"*hardship*" rispettiv tal-partijiet (Appell, Carmela Galea et vs Sacco, 12 ta' Ottubru,1983 u Appell Camilleri et vs Vella, 28 ta' Novembru, 1983). Dan is- "*suitable alternative accomodation*" jista' jkun anke r-residenza ordinarja ta' l-intimat u għalhekk, dejjem skond l-istess ġurisprudenza, jinkombi fuq il-Qorti li teżamina f'din il-kawża l-punt jekk il-fond mikri lill-intimat appellat bħala villeġġjatura għandux, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jitqies bħala estensjoni essenzjali tar-residenza ta' l-intimat appellat; b'mod li mingħajru ma jistax jingħad li l-intimat appellat għandu "*suitable alternative accomodation*";

Mill-proċess jirriżulta li r-residenza ordinarja ta' l-intimat hija l-Furjana u mid-deposizzjoni ta'mart l-intimat jirriżulta li hi u l-familja tagħha iqattgħu fil-fond *de quo* minn tlieta sa erba' xhur fis-sajf u jużawh fix-xitwa fil-ħdud u anke xi kultant għall-"*weekends*". Dan huwa, fil-fehma tal-Qorti, użu normali li wieħed jistenna minn min jikri post ta' villeġġjatura u għalhekk il-fond *de quo* ma jistax għal din ir-raġuni, cjoè minħabba dan l-użu, jiġi kunsidrat bħala estensjoni tar-residenza normali ta' l-intimat appellat ġewwa l-Furjana;

Mart l-intimat appellat kompliet tgħid li hi tbati minn pressjoni għolja li taffetwalha qalbha u li fil-fond tal-Furjana hemm sittin tarġa mentri fil-fond *de quo* hemm biss tmintax -il tarġa u anke ipproduċiet ċertifikat mediku fis-seduta tat-12 ta'

Mejju,1983. F'din id-data il-kawża ġiet differita għall-provi kollha li fadal għas-seduta tas-27 ta' Ottubru,1983 iżda l-intimat appellat, wara li reġa' xehed, iddikjara li m'għandux provi aktar x'jipproduċi u l-kawża tħalliet għas-sentenza. Jidher għalhekk li għalkemm kellu l-opportunità li jipproduċi bħala xhud it-tabib li rrilaxxa ċ-ċertifikat, l-intimat appellat dana ma għamlux. Din il-Qorti diġa kellha okkażjoni tiddeċidi li fin-nuqqas ta' konferma bil-ġurament ta' ċertifikat mediku mit-tabib li jkun irrilaxxjah, ma jistax jingħad li dak iċ-ċertifikat jikkostitwixxi prova (ara Appell fuq ċitat Xuereb vs Callus) u għalhekk il-Qorti ma tistax tqis dak iċ-ċertifikat. Lanqas ma l-Qorti hija ppreparata li toqgħod fuq is-sempliċi asserzjoni ta' persuna interessata li tgħid li hi marida. Il-Qorti għandha dritt li teżiġi l-aħjar prova u din il-prova, għalkemm setgħet saret, ma saritx;

Għalhekk il-Qorti hi tal-fehma li ma rriżultalhiex sodisfaċentement li l-fond *de quo* huwa estensjoni essenzjali tar-residenza normali ta' l-intimat appellat ġewwa l-Furjana u li, fl-istat tal-provi, għandu jiġi ritenut li l-intimat appellat għandu "*available*" għalih "*suitable alternative accomodation*" konsistenti fl-imsemmija residenza ordinarja tiegħu u għaldaqstant mhux il-każ li jiġi paragunat il-"*hardship*" rispettiv tal-partijiet;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka d-deċizjoni appellata, tilqa' t-talba tar-rikorrent appellant għar-ripreża tal-pusess tal-fond imsemmi fir-rikors tiegħu tal-14 ta' Ġunju, 1982 u tordna l-iżgumbrament tal-intimat appellant mill-imsemmi fond fi żmien xahrejn mill-lum. L-ispejjeż, sija ta' l-ewwel istanza kif ukoll ta' din l-istanza, jitħallsu mill-intimat appellat.