MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-11 ta' Frar, 2004

Appell Civili Numru. 102/2001/1

John u Maria ahwa Mercieca

vs

Andreanna Saliba

Il-Qorti,

Fis-17 ta' Frar, 2003 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-intimata prezentement tikri minghand l-esponenti, il-fond 204/205, Triq Carmel, Luqa, liema fond huwa proprjeta' ta' l-istess esponenti;

Illi l-intimata thallas kera ta’ tletin Lira Maltin (Lm30.00) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem, u l-iskadenza li jmiss, hija dovuta fl-1 ta’ Jannar, 2002;

Illi l-esponenti John Mercieca jehtieg il-fond *de quo* ghall-uzu personali tieghu, kif jista’ jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ghaldaqstant, l-esponenti, jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna lill-intimata sabiex, fi zmien prefiss mill-istess Bord, titlaq u tizgombra mill-fond 204/205, Triq Carmel, Luqa, u jawtorizza lill-esponenti illi jirriprendu l-istess fond skond il-Ligi.

Ra r-risposta

Illi qabel xejn ghandha ssir korrezzjoni fir-rikors fis-sens illi l-kunjom tar-rikorrenti huwa Mercieca u mhux Saliba.

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jigu milqugha stante illi l-fond de quo huwa l-unika residenza ta’ l-intimata.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti kollha u l-atti.

Ra n-noti ta’ osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tat-12 ta’ Novembru, 2002.

Ikkunsidra,

1. Il-korrezzjoni mitluba mill-intimata fir-risposta saret wara d-digriet tal-25 ta’ Frar, 2003.

2. B’donezzjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-6 ta’ Lulju, 1999 Iris u Albert Cauchi Gera ghaddew id-dar in kwistjoni lir-rikorrenti l-ahwa Mercieca li jigu n-neputijiet taghhom. Iris Cauchi Gera illum hija mejta. Zewgha ghadu haj. L-intimata, li hi xebba, ilha tghix fil-fond madwar hamsin (50) sena. Illum tghix wahidha. Qabel kienet tghix fil-post man-nanniet u z-zijiet taghha.

Mid-dokument a fol 17 u 18 l-intimata kienet imnizzla bhala votant fuq il-fond in kwistjoni kemm f'April, 1998 kif ukoll f'April, 2002. F'April, 1998 fil-fond kienet toqghod ukoll Carmela Zammit li ma tidhirx fuq ir-registru elettorali ta' April, 2002. Din hija z-zija li l-intimata tghid li mietet fl-1999.

3. L-ewwel haga li trid tigi kunsidrata hija l-element tal-bzonn imressaq mir-rikorrenti. Il-gurisprudenza tghallem illi biex jirnexxi fl-azzjoni tieghu is-sid mhix biss irid jagixxi in buona fede imma ukoll jipprova li ghandu certu grad ragonevoli ta' bzonn u mhux biss semplici xewqa jew preferenza, b'dan pero', li m'hemmx ghal fejn jipprova necessita' assoluta (ara 'Ganado vs Mizzi', 20/1/64; 'Pisani vs Bugeja', 21/2/64; 'Debattista vs Preca', 20/3/78; 'Curmi et vs Sciortino', 16/10/81; 'Sultana vs Mamo', 23/3/83; 'Azzopardi vs Spiteri', 18/1/84; 'Cristina vs Micallef', 12/11/84; 'Tanti vs Caligeri, 3/12/84; 'Zammit vs Gatt', 4/2/85; (kollha appelli civili). Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid, ikun xi jkun il-fond (ara 'Muscat et vs Dingli', 24/2/97 u sentenzi hemm imsemmija, App. Mill-Bord, 'Cauchi vs Bartoli' App. Mill-Bord, 2/6/00. Il-bzonn tas-sid irid ikun 'wiehed reali u ippruvat' ('Zammit vs Sant' App. Mill-bord, 15/3/02). Tapplika l-massima li l-prova "incumbit ei qui dicit non ei qui negat. ('Callus noe vs Galea', App. Mill-Bord 10/1/00).

4a. Mid-dokumenti esebiti mill-intimata jirrizulta li fit-8 ta' Jannar, 1997 l-awtur tar-rikorrenti, Cauchi Gera baghat ittra liz-zija ta' l-intimata fejn qallha li kien qed jibghatilha ricevuta flimkien ma'

"2 agreements to be signed by you, and to be retained by you and the other to be sent to me.

The agreement states that you are the sole occupier during the current and future years" (fol 40-41).

Iz-zija ta' l-intimata ma ffirmat xejn. <u>L-intimata kienet toqghod maghha</u>. Iz-zija mietet fl-4 ta' Mejju, 1999. (fol 42).

4b. Fl-10 ta’ Mejju, 1999 Cauchi Gera kiteb lill-intimata biex taghtih ic-cwievet tal-post ‘de quo’ billi kienet qeghda izzommu “minghajr ebda dritt billi bil-mewt ta’ Carmela Zammit il-kirja ta’ l-istess fond giet terminata” (fol 43).

4c. L-intimata fis-16 ta’ Mejju, 1999 wiegbet permezz ta’ l-avukat taghha li l-kirja wara l-mewt taz-zija ghaddiet fuqha.

4d. Cauchi Gera bl-avukat tieghu wiegeb fl-4 ta’ Gunju, 1999 fejn wara li qal lill-intimata li kellha disponibbli ghaliha l-fond 119/120 Triq il-Karmnu, Luqa, rega’ talabha c-cwievet (fol 45). L-intimata wiegbet li l-ahhar imsemmi post ma kienx taghha u lanqas kien disponibbli ghaliha – 10 ta’ Gunju, 1999 (fol 46) – sottolinear tal-Bord.

5. Cauchi Gera kien qed jaghmel minn kollox biex wara l-mewt ta’ Carmela Zammit jiehu l-post f’idejh. Ghalhekk riedha tiddikjara li hija kienet l-unika kerrejja. Wara mewtha kiteb lill-intimata li kienet fil-post bla titolu. Fl-ahhar qallha li ghandha post iehor fejn tmur. Fir-rikors ir-rikorrenti ahwa Mercieca li dahlu fiz-zarbun ta’ Cauchi Gera fis-6 ta’ Lulju, 1999 qed jgharfu lill-intimata bhala l-kerrejja tal-post.

6. F’dan l-isfond il-Bord li sema’ x-xhieda u flieha ma jistax jistrieh fuq dak li jallega bhala bzonn ir-rikorrent John Mercieca.

a. “Jiena ha nitgharras u qed infittex post, sirt naf li ghandha dan il-post u ghidt ghandi bzonn nipprova niehdu (fol 9)

b. Ghandu tletin (30) sena, joqghod ma’ ohtu r-rikorrenti u ommu u missieru. “U dik ohra nixtieq nohrog mid-dar ghax iddejjaqt” (ibid).

c. Jahdem Hal Luqa u jixtieq imur hemm, qrib ix-xoghol. Ma jiflahx jissellef mill-banek u ahjar juza l-flus ghall-familja.

7. Hija xhieda, li l-Bord ma jistax jghid b'konvinciment morali li hija perswaziva jew li twassal li turi li hemm 'il-bzonn' li ssemmi l-ligi. Minn erba' snin minn qabel il-prezentata tar-rikors Cauchi Gera u warajh ir-rikorrenti ta' llum qed jaghmlu kull sforz biex jiehdu l-fond f'idejhom. Joholqu 'htiega' wara 'htiega' biex jiehdu l-pussess f'idejhom. M'hemmx lanqas il-buona fede li t-tribunal ghandu jedd jistenna f'rikors bhal dan.

8. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti jinghad illi

"il-ligi mkien u b'ebda mod ma timponi fuq sid il-kera l-obbligu illi jipprova illi r-raguni moghtija ghar-ripreza tal-fond, tkun wahda determinanti jew ta' necessita', u effettivament, l-uniku obbligu tas-sid f'dan il-kaz, kif anke jirrizulta mill-Gurisprudenza ……, huma illi juri li l-fond ser jintuza minnu personalment jew minn membru tal-familja tieghu fil-gradi msemmijin mill-artikolu 9(b), u dan minghajr ma tirrikjedi kwalifika ulterjuri ta' l-istess uzu. Fil-fatt, l-istess dispozizzjoni tirrikjedi sic et sempliciter illi s-sid irid il-fond ghalih innifsu jew ghal (familja tieghu)".

Fil-fehma tal-Bord din is-sottomissjoni hija vaga meta titqabbel ma dak li tghallem il-Gurisprudenza dwar il-provi li jrid iressaq sid. L-istess jinghad dwar is-sottomissjoni.

"illi l-htiega ghar-ripreza tal-fond de quo da parti tas-sid tkun ta' natura personali".

9. Minn kif imxiet il-kawza ir-rikorrenti sehqu hafna li l-intimata ghandha post iehor fl-istess triq, li huwa mikri imma li l-kerrej jista' jitkecca ghax mhux imhares mill-Kap 69. Imma f'kazijiet bhal dan l-ewwel irid jigi ppruvat il-bzonn. Jista' jkun, imma dejjem jista' jkun u xejn aktar, li r-rikorrenti iridu jbieghu jew jinnegozzjaw il-fond u l-art ta' warajh.

Billi r-rikorrenti ma ppruvawx li ghandhom bzonn il-fond, il-Bord qed jichad it-talba taghhom bl-ispejjez kontrihom."

Minn din id-decizjoni appellaw ir-rikorrenti bl-aggravju illi l-Bord li Jirregola l-Kera ghamel apprezzament kompletament erroneu tal-fatti u tac-cirkostanzi tal-kaz u li mbaghad il-Bord ghamel ukoll applikazzjoni skorretta tar-rekwiziti legali ghal dawn l-istess fatti u cirkostanzi. Huma jissottomettu illi l-element tal-bzonn gie minnhom ipprovat u jsostnu li dan tant hu hekk illi ma ngiebet l-ebda prova kuntrarja mill-intimata sabiex tattakka l-kredibilita` tar-rikorrenti John Mercieca. Jillanjaw ukoll illi l-Bord ma dahalx fl-element tal-hardship izda baqa' biss fuq l-ghatba tal-bzonn.

Opportunement tinhass il-htiega, b'introduzzjoni ghall-ezami tal-aggravji sollevati, illi jigi ri-affermat il-principju in materja tal-element tal-bzonn rikjest mil-ligi. Fir-rigward jinsab dedott fis-silta hawn riprodotta mis-sentenza "**Yolanda Camilleri –vs- Francesco Saverio Fava**", Appell, 18 ta' Marzu 1974 is-segwenti osservazzjoni:-

"Hija gurisprudenza ormaj pacifika li l-ewwel kondizzjoni sine qua non biex talba ghar-ripreza ta' pussess ta' fond mikri, hu x'inhu, tista' ssir taht l-artikolu 10 (b) tal-Kapitolu 109 (illum Art 9 (b)) tal-Kap. 69), hu li jigi pruvat grad ragonevoli ta' bzonn da parti tar-rikorrenti, u li din il-prova tmiss lilu (sottolinejar ta' din il-Qorti).

Dik l-istess Qorti mbaghad ghaddiet biex tirribadixxi l-interpretazzjoni kaptata mis-sentenza fl-ismijiet "**Anthony Saliba –vs- Mary Caruana**", Appell, 28 ta' Mejju 1962 u l-bosta sentenzi li segwewha. Dik cjoe rijaffermata b'dawn il-kliem:-

"Huwa car illi l-kelma "requires" tindika "bzonn", mhux semplici xewqa jew preferenza. Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid, li jehtieg juri mhux biss illi hu qieghed jagixxi in buona fede, imma anki illi hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg li tigi pruvata necessita` assoluta, izda ugwalment hu cert illi jehtieg jigi pruvat grad ragjonevoli ta' bzonn".

Fl-esperjenza ta' din il-Qorti wiehed irid joqghod ferm attent f'kawzi ta' din ix-xorta, mhux biss minhabba l-istess

natura taghhom u l-posizzjonijiet dijametrikalment kuntrastanti tal-partijiet, daqskemm mill-insidji u t-traboketti li spiss drabi, sfortuntament, ikollu jiffaccja gudikant fl-apprezzament tal-versjonijiet, il-konflittwalita` u l-kredibilita` tax-xhieda.

Il-gudikant ma ghandu jitlaq minn ebda prekoncetti billi dawn ghandhom it-tendenza joffuskaw ir-ragonament ghaqli u l-interpretazzjoni sana u korretta tal-provi. Invece, jinhass aktar konsiljabbli illi wara ezami bir-reqqa tal-istess provi jigi determinat jekk l-ispjegazzjoni tar-raguni tal-bzonn hijiex possibbli fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja u fuq kollox hijiex perswasiva u sodisfacenti. Forsi l-kwestjoni l-izjed sostanzjali f'kazijiet ta' dan il-generu huwa jekk il-gudikant ghandux jemmen l-allegazzjoni centrali tar-rikorrenti sidien dwar il-grad tal-bzonn jew almenu jaccettax il-versjoni taghhom bhala wahda verosimili. Fuq kollox jekk irnexxielhomx jiddisimpenjaw adegwatament l-"onus probandi" tal-bzonn impost fuqhom biex jirnexxu fit-talba taghhom. Altrimenti, l-gudikant ikollu jsostni lill-kerrej biex dan ma jigix bla bzonn disturbat fil-godiment tal-fond lokat lilu, ghax kwalunkwe zgumbrament igib tbatija u dan irid allura jkun gustifikat.

Mill-provi processwali kif evalwati mill-Bord fis-sentenza appellata ma jidherx li dan kien sodisfatt mill-bzonn invokat mir-rikorrenti sidien. Jidher evidentement illi dak il-Bord ma kienx konvint illi r-rikorrenti John Mercieca ried il-fond verament ghalih, u mhux ukoll ghal xi skop ulterjuri ta' spekulazzjoni. Cirkostanza din li l-Bord qies li kellha timmilita kontra l-versjoni tar-rikorrenti li ried il-fond ghalih ghax ser jitgharras u ried li jkollu dan il-fond ghax kien vicin il-post tax-xoghol tieghu mal-Bank fil-fergha ta' l-Airport. Jidher ukoll illi l-Bord ma emminx bhla fededenja d-dikjarazzjoni l-ohra tal-imsemmi rikorrenti, mitfugha minnu bhal zieda sussidjarja tal-bzonn, illi huwa ried johrog mid-dar tal-genituri "ghax iddejjaqt", jew dik l-ohra li ma jiflahx jissellef mill-banek.

Mill-analisi taghha tal-istess provi din il-Qorti tinklina versu r-ragonament u l-konkluzjoni tal-Bord. Tajjeb li jigi sottolinejat illi s-semplici dikjarazzjonijiet, minghajr is-

sostenn ta' provi sostanzjali ohra, mhux dejjem u bilfors, jservu bhala prova konkreta ta' genwinita`. Kuntrarjament ghal dak ritenut mill-appellanti r-rizoluzzjoni tal-kwestjoni ma kienetx dipendenti fuq kemm il-kontroparti jirnexxielha tattakka o meno l-kredibilita` ta' xi dikjarazzjoni izda pjuttost fuq kemm l-istess dikjarazzjoni giet sorretta minn provi ohra genwini u konkreti. Qatt ma ghandu jigi minsi illi "incumbit probatio ei qui dicit non ei qui negat".

Dan ghaliex il-bzonn kellu jkun sodisfacentement pruvat. Bzonn li ghandu iva bhala fatt jirrizulta, ma jkunx ivvintat jew kapriccjuz. Mhux mehtieg li jkun relatat ma' xi kriterji partikolari, izda fl-istess hin ghandu jkun bzonn reali u mhux b'xi skop ulterjuri, li mal-bzonn "ghall-uzu personali tieghu" ma jkollu x'jaqsam xejn. Ara a propozitu decizjoni fl-ismijiet "**Maria Muscat et –vs- Benny Dingli**", Appell, 24 ta' Frar 1997.

Bhall-Bord qabilha hi wkoll il-fehma ta' din il-Qorti illi ma jirrizultax b'mod konvincenti illi s-sid ghandu veru bzonn tal-fond in kwistjoni u ghalhekk fin-nuqqas ta' din il-kondizzjoni prestabilita mil-ligi ghall-akkoljiment tat-talba ghar-ripreza tal-pussess tal-fond mis-sid, it-talba tar-rikorrenti ma tistax tigi milqugha.

Fl-ahharnett irid jinghad ukoll illi anke kieku kellha din il-Qorti tinoltra ruhha fl-ezami tal-hardship rispettiv l-istess ma ssibx raguni biex issostni t-talba tas-sidien lokaturi. Fl-ewwel lok il-Qorti ma tista' titlaq minn ebda presunzjoni illi l-hardship tas-sid, jekk ma jkollux dar, ghandu ghal daqshekk jitqies aktar minn dak tal-inkwilina jekk tigi zgumbrata (Kollez. **Vol XLIX pI p318**). Fit-tieni lok anqas ma jista' jinghad f'dan il-kaz illi hemm verament "suitable alternative accomodation" ghall-intimata ghaliex biex "alternative accomodation" jista' jitqies disponibbli ghaliha, jehtieg, kif bostra drabi ritenut, illi hi tkun tista' tokkupah bi dritt, b'titolu li legalment jaghtiha sigurta`. (**Vol XLIV pI p141**; "**Joseph Murgo et –vs- Maria Assunta Grech**", Appell, 23 ta' Marzu 1970). Fil-kaz de quo l-fond l-iehor, ghalkemm proprjeta` tal-intimata b'wirt minghand zijuha, ma tistax taqbad u tokkupah in kwantu dan jinsab mikri lil

terzi, u allura f'dan is-sens l-uniku fond verament disponibbli ghaliha hu dak in lokazzjoni, meritu tal-kawza.

Fl-ambitu ta' dawn il-konsiderazzjonijiet mhux il-kaz li din il-Qorti tiddisturba s-sentenza appellata. Fic-cirkustanzi ghalhekk tal-fattezzi partikolari, u wara li kif gja nghad gew meqjusa mill-gdid il-provi kollha in atti, l-appell tar-rikorrenti ma jisthoqqlux jigi milqugh.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell interpost u b'hekk tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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