# QORTI TA' L-APPELL

## (APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

**IMHALLEF**

**ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.**

**Seduta ta' nhar il-Gimgha, 15 ta' Marzu, 2002.**

**Numru**

**Rikors numru 160/98 JC**

**Rosaria Zammit**

**vs**

**Paul Sant**

**Il-Qorti**

**<u>PRELIMINARI ; IR-RIKORS PROMOTORJU</u>**

1. L-appellata Rosaria Zammit ipprezentat rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera, li permezz tieghu talbet ir-ripreza minghand l-intimat ta' fond, ossia garaxx fi Triq it-Troll, l-Imqabba, u dan stante li allegat li kellha bzonnu ghaliha u ghall-membri l-ohra tal-familja taghha ;

**IR-RISPOSTA TA' L-INTIMAT**

2. L-intimat appellant eccepixxa, fost affarijiet ohra, illi r-rikorrenti m'ghandhiex bzonn il-fond in kwistjoni kif tirrikjedi l-ligi, u ghalhekk it-talba ghar-ripreza tieghu m'hix gustifikata ;

**IS-SENTENZA APPELLATA**

3. B'sentenza tal-11 ta' Ottubru 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ddecieda billi laqa' t-talba tar-rikorrenti u ordna lill-intimat jivvaka l-fond *de quo* fi zmien xahar ;

**L-APPELL TA' L-INTIMAT**

4. L-intimat hass ruhu aggravat minn din is-sentenza u interponiet appell minnha fuq l-aggravji segwenti :

Illi l-Bord naqas li jaghmel apprezzament siewi tal-fatti kollha tal-kaz, b'dan illi d-decizjoni injorat ghal kollox il-gurisprudenza vasta u kostanti li ghandna fil-materja in kwistjoni. Huwa ormai stabbilit illi ripreza ta' garaxx mikri bil-lokazzjoni regolata mill-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, hija gustifikata biss meta minn qed jitlob din ir-ripreza huwa verament fi bzonn. L-esponenti ihoss illi dan l-element ta' bzonn, kif interpretat u

applikat mill-gurisprudenza taghna, ma giex ippruvat mir-rikorrenti appellata, u kwindi l-Bord ma messux laqgha t-talba taghha.

Ghalkemm l-appellata allegat li hija tehtieg il-garaxx lura ghall-uzu taghha u ta' wliedha sabiex tinzamm karozza, mill-provi rrizulta mod iehor.  L-appellata xehdet illi hija ma ssuqx, izda ghandha karozza (ghalkemm ma gabet l-ebda prova konkreta, jew imqar riferenza ufficjali li din fil-fatt tezisti).  Xehdet ukoll illi din il-karozza tintuza minn uhud mit-tfal taghha, precizament Michael Zammit u kultant Rose Borg. Irrizulta *ex admissis* illi dawn iz-zewgt itfal huma llum it-tnejn mizzewgin u ma jirrisjedux aktar maghha.  Irrizulta wkoll illi dawn it-tfal ghandhom ilkoll il-karozza taghhom, u li meta jkun hemm bzonn huma jwasslu lil ommhom fejn ikollha tmur,  Bhala fatt ir-rikorrenti m'hiex xi persuna impenjata li tohrog kuljum, u l-ftit drabi li jkollha bzonn tmur x'imkien, jistghu jwassluha wliedha bil-karozza taghhom.  Mis-suespost jirrizulta ampjament li r-rikorrenti appellata lanqas biss ghandha bzonn il-karozza taghha, ahseb u ara garaxx biex izommha!

Una volta stabbilit li r-rikorrenti appelllata m'ghandhiex dan il-bzonn ghall-garaxx, wiehed irid bilfors jezamina jekk dan il-bzonn jezistix fil-konfront ta' wliedha.  Irrizulta illi mill-hames ulied taghha mhux kollha isuqu, u huma tnejn biss li kultant juzaw din il-vettura.  Dawn iz-zewgt ulied, Michael Zammit u Rose Borg, illum huma mizzewgin (wahda minnhom kienet mizzewga qabel ma gie ntavolat ir-rikors u l-iehor

izzewweg fil-mori tal-kawza) u ghalhekk lanqas biss ghadhom jirrisjedu maghha. Inoltre rrizulta illi ghandhom il-vettura taghhom bil-garaxx taghhom ukoll. Ghalhekk anke l-bzonn taghhom huwa fir-realta' inezistenti. Inoltre, ladarba l-appellata qed tippretendi illi huma wliedha li ghandhom bzonn il-garaxx, wiehed kien jistenna li huma stess jghidu x'inhu da il-bzonn. Madankollu huma lanqas biss xehedu. Li kieku dawn verament kellhom bzonnu, certament dan kienu jghidu huma stess. Ghaldaqstant dan il-fatt jista' biss jikkonferma n-nuqqas ta' bzonn da parti taghhom.

Issa l-Qrati taghna ppronunzjaw ruhhom kemm-il darba fil-materja in kwistjoni, b'dan illi hemm sensiela ta' sentenza illi jiddeskrivu l-bzonn rikjest sabiex talba simili tigi milqugha. Din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-28 ta' Mejju 1962 (App Civili) fl-ismijiet **Anthony Saliba vs Mary Caruana**, kienet irriteniet illi "…….. il-kelma *requires* tindika bzonn, mhux semplici xewqa jew preferenza ……. jehtieg illi jigi ppruvat grad ragjonevoli ta' bzonn." Certament fil-kaz odjern dan ma jirrizultax, anzi jirrizulta, kif ser jinghad aktar 'il quddiem, li dan huwa proprju kaz ta' xewqa jew preferenza.

Illi jirrizulta wkoll *ex admissis* illi r-rikorrenti appellata ghandha apparti l-garaxx *de quo*, garaxx iehor li jinsab adjacenti (sottolinear tal-esponent) r-residenza taghha gewwa l-Qrendi, li huwa wkoll mikri lil terzi. Madanakollu hija mhux qed titlob ir-ripreza tieghu, izda ghazlet ghal xi

raguni, titlob li tiehu lura l-garaxx de quo. Il-ghala din il-preferenza ghal fond li huwa fil-fatt ferm aktar inkonvenjenti minn iehor li jmiss mad-dar, ir-rikorrenti biss taf. Huwa stramb kif hija disposta tassuma minn jedda l-inkonvenjent li tuza garaxx li huwa l-boghod meta ghandha garaxx iehor aktar vicin. L-appellant huwa fil-fatt sbalordit b'din l-ghazla. Semmai wiehed kien jistenna li taghzel il-garaxx l-aktar konvenjenti ; li kieku kellha verament bzonn kienet tuza dak l-aktar vicin tar-residenza taghha, u mhux wiehed li jinsab sahansitra f'pajjiz differenti! Minn din l-ghazla wiehed jista' jiddeduci haga wahda biss, u cioe' illi r-rikorrenti qieghda taghmel dan kollu b'kapricc u sabiex tahqar lill-appellant, li bir-rispett kollu, mhuwiex ammissibbli u m'ghandux jigi ttollerat ;

Illi madankollu, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jibqa' l-fatt illi r-rikorrenti appellata qieghda tagixxi a bazi ta' xelta jew prefereza. Ma hemmx dubbju illi l-appellata kellha x-xelta minn fejn taghzel, (xelta, cioe' bejn zewg fondi mikrija lil terzi, dan in kwistjoni, li jinsab 'il boghod mir-residenza taghha, u l-iehor ezatt magemb ir-residenza taghha). Ma hemmx dubbju wkoll illi ghal xi raguni r-rikorrenti ppreferit dak mikri lill-appellant. Ir-rikorrenti trid tifhem pero' illi mhuwiex permess li wiehed jitlob ripreza ghal din ir-raguni fuq semplici xewqa jew preferenza **(Wisq Reverendu Kanonku Dun Guzepp Zammit vs Francis Gatt – Appell Civili – 4/2/85).**

Illi inoltre lanqas m'hu permissibbli li wiehed jitlob ir-ripreza ta' fond meta hemm involuti fondi ohra li jghoddu ghal min qed jaghmel dik it-talba. F'dan ir-rigward il-Qrati taghna gja kellhom okkazjoni jippronunzjaw ruhhom. Fil-kawza fl-ismijiet **Perit Joseph Agius Bonello vs Evelyn Magri**, deciza minn din il-Qorti fl-20 ta' Ottubru 1986 (App. Civili), il-Qorti kellha sitwazzjoni identika quddiemha, fejn minn kien qed jitlob ir-ripreza ta' fond kellu fond iehor aktar vicin u aktar adattat ghall-bzonnijiet tieghu. Fic-cirkostanzi l-Qorti rriteniet illi gjaladarba kien jezisti dan il-fond, ma setghetx takkorda r-rilaxx tal-fond mitlub. Isegwi illi t-talba ghar-ripreza tal-garaxx *de quo* mhix gustifikata, appuntu ghaliex l-appellata ghandha garaxx iehor li jghodd aktar ghaliha.

Illi huwa wkoll stabbilit illi ghalkemm mhux mehtieg illi minn qed jitlob ir-ripreza ghall-uzu personali, jew tal-familja tieghu, jrid jipprova necessita assoluta, madankollu jrid juri grad ragjonevoli ta' bzonn, sabiex tirnexxi l-azzjoni tieghu (**Wisq Reverendu Kanonku Dun Guzepp Zammit vs Francis Gatt – Appell Civili – 4/2/85** u **Perit Joseph Agius Bonello vs Evelyn Magri – Appell Civili – 20/10/86).** Jigi sottomess illi l-bzonn tal-fond huwa rifless fl-uzu li jsir mill-fond mitlub. Ghalhekk wiehed bilfors jistaqsi, jekk kemm-il darba r-rikorrenti appellata tirriprendi l-garaxx, kif ser taghmel biex tuzah. Wiehed ma jridx jinsa illi l-bzonn irid ikun ragjonevoli. Biex wiehed jistabbilixxi dan irid bilfors jezamina l-uzu ta' dan il-fond f'kaz ta' ripreza, haga li sfortunatament il-Bord naqas li

jaghmel. Ladarba gie stabbilit illi huma ulied ir-rikorrenti li semmai juzaw din il-karozza, wiehed irid jara x'uzu jistghu jaghmlu huma mill-garaxx. Issa jekk huma ghandhom il-karozza taghhom, ma hemm l-ebda raguni ghaliex biex jigbru l-mama taghhom u jsuquha fejn tixtieq, dawn ghandhom juzaw il-karozza taghha specjalment meta biex juzaw il-karozza taghha jridu l-ewwel imorru l-Imqabba bil-karozza taghhom, johorgu l-karozza tal-appellata mill-garaxx *de quo*, ihallu l-karozza taghhom hemm, u jmorru jigbru l-mama gewwa l-Qrendi, u jergghu jaghmlu dan l-esercizzju bil-kuntrarju x'hin ilestu. Semmai jaghmel ferm u ferm aktar sens li minn ikun imur direttament ghand il-mama, jigbor il-karozza u jitilqu mid-dar taghha fil-Qrendi. Di piu', huwa inkoncepibbli kif jistqa' jitqies ragjonevoli il-bzonn tal-appellata, meta

1. ma ssuqx,

2. il-familjari taghha ghandhom il-karozza taghhom,

3. ghandha garaxx iehor ferm aktar adatatt ghaliha,

4. u meta l-uzu li bi hsiebha taghmel minnu l-appellata, kif qed tallega, ma jaghmilx sens !

Ghalhekk huwa lampanti li l-uzu propost huwa irragjonevoli ghall-ahhar. Din il-Qorti certament tapprezza illi l-bzonn mehtieg huwa

intrinsikament marbut mal-uzu tal-fond, u ladarba l-uzu propost huwa irragjonevoli isegwi li l-istess bzonn huwa daqstant irragjonevoli. Huwa evidenti ghalhekk illi dan l-element essenzjali ghal kawza simili ma giex sodisfatt.

Dan kollu, apparti li ma jiggustifikax ir-ripreza, jikkonferma s-suspett tal-appellanti illi dawn huma kongetturi u skuzi banali sabiex ir-rikorrenti tiehu lura l-fond *de quo* biex tuzah ghal skopijiet ulterjuri u ben diversi minn dawk li jiggustifikaw ripreza. Barra minn hekk, lanqas ma jista' jinghad li l-bzonn tal-appellata huwa wiehed attwali u reali, kif gie ritenut li ghandu jkun fis-sentenza **Antonia Cini et vs Maria Assunta Farrugia et 27/5/87 – Appell Civili.**

U allura fid-dawl tas-suespost, u b'mod partikolari fic-cirkostanzi li tinsab fihom ir-rikorrenti appellata, din il-Qorti malajr tinnota illi l-bzonn rikjest huwa fil-verita' nieqes. Isegwi ghalhekk illi fin-nuqqas ta' prova sodisfacjenti f'dan ir-rigward, il-Bord ma messux laqgha t-talba ghar-ripreza tal-garaxx in kwistjoni.

Ghaldaqstant l-appellant intimat talab lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-11 ta' Ottubru 2001 fir-rikors bl-ismijiet fuq premessi, u minflok tichad it-talba tar-rikorreti appellata ghar-ripreza tal-garaxx *de quo*, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellata.

**IR-RISPOSTA TAL-APPELL TA' ROSARIA ZAMMIT**

5. L-appellata wiegbet kif gej :-

i) L-aggravju tal-appellant donnu hu msejjes fuq l-asserzjoni, alwantu zbaljata, illi l-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza appellata injora l-gurisprudenza affermata u pacifika relattiva ghall-element tal-bzonn li sid jehtieg jipprova biex jirnexxi fit-talba tieghu ghar-ripreza ta' garaxx ad uzu ta' karozza privata.

Meta mbaghad l-appellanti jaghmel l-analizi ta' dan l-element ta' bzonn avvanzat mill-esponenti fil-kaz de quo huwa jiddisassocja ruhu mill-veduta tal-Bord u jsejjah il-gustifikazzjoni mressqa mill-esponenti bhala mera "kongetturi" u "skuzi banali".

ii) Forsi jkun opportun ghall-ahjar zvolgiment tad-dibattitu illi wiehed jibda biex janalizza certi decizjonijiet interprettativi tal-Qrati fil-kaz ta' kirjiet ta' 'garages'.

iii) Tezisti gurisprudenza li ssostni illi ghax semplicement fond ma jkunx "hanut" jew "dar ta' abitazzjoni" ma jfissirx li allura dak il-fond mhux protett mil-ligi specjali. L-argoment wara dan il-hsieb kien li l-ligi tipprotegi kull fond urban. Naturalment kien jinghad ukoll illi anke jekk il-protezzjoni moghtija lill-hwienet u lill-fondi residenzjali hi, f'xi

disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, specjali, diversi protezzjonijiet ohra huma generali ghal kull premises, definita dina l-kelma bhala "any urban immovable property" ("Carmelo Borg vs Giovanna Xuereb" App. Civ. 26 Jannar 1970 ; "John Darmanin vs Joseph Grima" App. Civ. 4 ta' Marzu 1980.

iv) Jinsab ritenut ukoll f'bosta sentenzi illi trattandosi ta' garage ghandu jigi osservat illi l-limitazzjoni mposta mil-ligi ghad-dritt ta' preferenza tas-sid fl-Artikolu 9 (b) tal-Kapitolu 69 mhix applikabbbli u f'kaz ta' garage ghandha tapplika biss l-ewwel parti tal-imsemmi artikolu billi l-kliem li jigi wara din il-parti u li gew introdotti bl-Ordinanza XXI tal-1942, bil-limitazzjoni hemm kontenuti huma applikabbli biss ghall-kaz ta' djar ta' abitazzjoni ("R. Cassar Torreggiani vs Daniele Agius", App. Civ. 28 ta' Gunju 1984 ; "Joseph Micallef et vs Gamri Mifsud", App. Civ. 6 ta' Gunju 1994 ; "Salvu Scicluna vs Rosaria Maria Savona", App. 29 ta' Mejju 1995.

v) Ifisser illi fil-kazijiet ta' garages il-ligi hija ferm anqas rigoruza milli fil-kazijiet ta' djar ta' abitazzjoni jew fil-kazijiet ta' hwienet ("J. Aquilina vs G. Sammut" App. Civ. 13 ta' April 1994).

Kif jinsab enuncjat garage ma jgawdix il-protezzjoni specjali li jgawdi hanut fit-termini tal-Kapitolu 69. Igawdi biss dak il-minimum ta' protezzjoni li l-inkwilin ghandu taht il-ligi. Dak li hu essenzjalment rikjest

huwa biss li jigi provat l-element ta' bzonn ragonevoli ("Micallef vs Mifsud" App. 6 Gunju 1994).

Issokta jinghad li ghalkemm huwa veru li bhala fatt dan il-bzonn ghandu jirrizulta, b'danakollu "ma hux mehtieg li jkun relatat ma' xi kriterju partikolari" (Joseph Borg vs Josephine Breckon et", App. 24 ta' Jannar 1997).

vi) Fil-kaz in disamina l-esponenti stqarret illi hi tehtieg tirriprendi pussess tal-garage lokat lill-appellant biex fih izzomm il-karozza registrata f'isimha u misjuqa minn wliedha. Ma ngiebet l-ebda prova kontrarja mill-appellanti biex tiskossa din l-istqarrija. Anzi l-esponenti ssoktat tistqarru anke meta giet kontro-ezaminata fl-udjenza tas-26 ta' Gunju 2001.

Rinfaccjat b'decizjoni avversa ghalih l-appellanti issa qed jittanta jadombra l-prova tal-esponenti dwar l-element tal-bzonn billi jirrikorri ghall-argomenti cinici fl-isforz li jipprova jikkonvinci illi l-apprezzament li ghamel il-Bord hu zbaljat. Huwa ormai pacifiku illi l-Qorti tat-tieni istanza ma ghandux iwarrab l-apprezzament li jkun ghamel l-ewwel tribunal jekk mhux ghall-motivi gravi. Dan mhux il-kaz in disamina u ghalhekk din il-Qorti ghandha tirrigetta l-appell – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat appellant.

**IS-SENTENZA TA' DIN IL-QORTI**

6. L-aggravji ta' l-intimat fuq riportati huma, in succint, dawk li l-Bord li Jirregola l-Kera ghamel apprezzament zbaljat tal-provi fattwali li gew prodotti mill-kontendenti u li inoltre injora sensiela ta' sentenzi in materja li jissuffragaw it-tezi ta' l-appellant billi dawn isostnu li f'kazi simili fejn il-bzonn tas-sid ma jkunx evidenti l-inkwilin ghandu allura jibbenefika mill-protezzjoni moghtija mil-ligi fil-Kap. 69 u tichad it-talba ghal fini ta' ripreza.

7. Skond l-appellant l-element ta' bzonn, kif rispekkjat fil-gurisprudenza kopjuza minnu citata fir-rikors ta' appell ma giex ippruvat, la fil-konfront taghha u lanqas fil-konfront ta' uliedha, illum mizzewgin u joqghodu band'ohra. Dan il-bzonn, isostni l-appellant, zgur ma jezistix tenut kont tal-fatt li l-appellata

(i) ma ssuqx ;

(ii) il-familjari taghha ghandhom il-karozza taghhom ;

(iii) ghandha garaxx iehor ferm aktar addattat ghaliha ;

(iv) l-allegat uzu li gie ndikat ma jaghmilx sens.

8. Din il-Qorti tibda billi tosserva li, trattandosi ta' apprezzament ta' provi ta' fatt da parti tal-Bord li Jirregola l-Kera, hija prassi ormai ben stabbilita li din il-Qorti ma tiddisturbax leggerment dak l-istess apprezzament maghmul mill-ewwel Qorti jew Tribunal, li jkun, jekk mhux ghal raguni serja jew gravi li tkun tiddetta xort'ohra.

9. Illi dwar il-provi ta' fatt, is-sid iddikjarat kjarament li kwantu ghat-talba taghha ghal fini ta' ripreza (fol 12),

> "Jiena, t-tifel, kieku nistghu ndahhlu l-karozza taghna hemm, ghax ghandi garage mikri, u r-ragel tat-tifla wkoll qieghda barra (il-karozza)"

Dan qalitu wara li semmiet ukoll li l-intimat ghandu garaxx iehor tieghu fl-Imqabba. Din il-parti tax-xhieda ma gietx kontradetta minimament. In segwitu (ara deposizzjoni in data tas-26 ta' Gunju 2001, fol 38-39 tal-process), l-appellata regghet xehdet fejn kompliet telabora hekk :-

> "Il-garage ghandi bzonnu ghall-karozza tieghi ……. Meta jkolli bzonn lill-ibni huwa jigi. Il-karozza tieghi ma juzahiex biss ibni imma jsuqha min irid. Bhalissa l-karozza juzaha t-tifel imma jekk ikollha bzonnha ohtu tuzaha wkoll …… Jien ghandi hamest itfal u anke hemm it-tifla ohra li wkoll tuza din il-karozza ……"

10. Illi, fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, l-element ta' bzonn fit-termini tal-ligi f'dan il-kaz gie ppruvat. Minkejja li l-Qorti kellha okkazjoni tinnota li l-abili patrocinant legali tal-appellant ipprezenta rikors ta' appell ferm studjat u avanza fih diversi punti ta' interess, madankollu xorta wahda jidhrilha li d-diversi argomenti hekk abilment imqanqla u

esposti huma pero' ribattibbli. Sid ghandu dritt li jekk stess ghandu zewg garaxxijiet mikrija lil terzi li jaghzel wiehed u mhux iehor – dan hu dritt insitu fil-kuncett ta' proprjeta'. Lanqas m'hu imperattiv jew necessarju li s-sid ikun isuq il-karozza tieghu hu. Sid ghandu kull dritt li jzomm il-vettura tieghu f'garaxx – illum proprjeta' li taf tqum anke eluf ta' liri – u jitlob lil haddiehor, f'dan il-kaz lill-uliedha stess, li jsuquha huma. Il-fatt li l-ulied ikunu mizzewgin u marru joqghodu band'ohra mhux bizzejjed biex tigi respinta t-talba ghal fini ta' ripreza. Il-bzonn xorta wahda jista' jitqies illi jissussisti f'kazi simili.

11. Fil-fehma tal-Qorti l-ebda wiehed mill-aggravji ma huwa ggustifikat ghax il-bzonn tas-sid f'dan il-kaz huwa wiehed reali u pprovat. Dan apparti l-fatt li, kif semmiet l-appellata, l-Qrati dejjem kienu anqas rigoruzi ghal fini ta' protezzjoni meta kellhom in konsiderazzjoni bzonn ghal ripreza ta' garaxx li mhux fil-kummerc u mhux fond ghal fini ta' abitazzjoni. Il-bzonn tas-sid f'dan il-kaz jirrizulta li jmur oltre semplici xewqa jew preferenza kapriccjuza kif argomenta l-appellant.

Ghal dawn ir-ragunijiet ;

Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fil-kawza fl-ismijiet premessi moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-11 ta' Ottubru 2001 <u>tichad</u> l-appell ta' l-intimat bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra

tieghu, u b'dana li ghall-fini ta' zgumbrament mill-fond, ossija garaxx, fi Triq it-Troll, Imqabba, lokat lill-appellant qieghda tipprefiggi terminu perentorju ta' xahar zmien mil-lum.

Dep/Reg mg