MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta ta' l-1 ta' Ottubru, 2003

Rikors Numru. 2/1996/1

Joseph Caruana u b'digriet tal-24 ta' April 2002 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Giuseppa armla Caruana, Anton, Dr Michael, Frank, Tarcisia mart John Haber, Maria Vella, Doreen Bugeja, Elvira Portelli u Josette Portelli lkoll ahwa Caruana stante l-mewt ta' Joseph Caruana fil-mori tal-kawza

vs

Amelia Emanuela Ruggier xebba; Maria mart George Cassar, Giuseppe Ruggier u Maria Cassar li b'digriet tat-8 ta' Mejju 1996 giet nominata kuratrici deputata sabiex tirraprezenta lill-imsefrin Mario Adolfo, u Erminia mart William McGoey

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors fejn ir-rikorrent, wara li ppremetta illi huwa kien kera bhala villeggjatura lill-mejjet Giuseppe Maria Ruggier, illum mejjet, u missier l-intimati kollha, il-mezzanin li jgib in-numru sitta (6) f'Ulysses Street, Marsalforn, Ghawdex bil-kera ta' hamsa u ghoxrin lira Maltija (Lm25) kull sitt xhur, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi l-esponenti jixtieq jirriprendi l-pusses ta' dan il-fond ghaliex ghandu bzonnu ghalih u u ghall-membri tal-familja tieghu;

Illi inoltre l-intimati arrekaw danni ingenti fil-fond lokatizju peress illi abbandunawh ghal kollox u ma hadux kura tieghu;

Illi fl-ahharnett l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond lokatizzju billi m'ghadhomx jaghmlu uzu minnu u abbandunawh ghal kollox matul dawn l-ahhar snin.

Talab illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond mikri wara li jiskadi l-perjodu ta' lokazzjoni korrenti, fit-tnax ta' Mejju 1996 u dan prevja l-awtorizzazzjoni illi ma jgeddidx il-lokazzjoni.

Ra r-Risposta ta' l-intimati fis-sens illi r-res judicata ghal dak li jirrigwarda fatti u cirkostanzi antecedenti ghar-rikors fl-istess ismijiet numru 12/1985 deciz minn dan il-Bord fil-hmistax ta' Gunju 1998 u sussegwentement kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell.

Illi ma hux minnu illi l-fond imsemmi fir-rikors huwa mikri ghall-skop ta' villegjatura. Infatti dan il-fond huwa mikri lill-esponenti ghall-finijiet ta' abitazzjoni.

Illi huwa kkontestat li r-rikorrenti jinhtieg dan il-fond ghall-uzu personali tieghu jew ta' membri tal-familja tieghu.

Illi fi kwalunkwe kaz stante l-uzu fuq imsemmi jinhtieg illi l-htiega tar-rikorrenti tkun ikbar minn dik ta' l-intimati u fuq kollox illi l-hardship li suppost qieghed jigi soffert mir-rikorrenti ikun ikbar minn dak li jigi soffert mill-intimat

kemm-il darba r-rikorrenti jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-fond imsemmi.

Illi l-inqas huwa minnu li dan il-fond gie zdingat jew inbidlet id-destinazzjoni tieghu kif qed jigi allegat.

Ra wkoll l-atti tar-Rikors Nru 12/1985 fl-istess ismijiet, deciz mill-Qorti ta' l-Appell fit-13 ta' Jannar 1992, liema atti gew allegati mar-Rikors prezenti permezz tad-digriet tieghu tat-12 ta' Gunju 1996.

Ra n-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ra l-atti l-ohra kollha tal-process, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrenti (ghaliex ir-rikorrent originali miet fil-mori tal-kawza) qeghdin jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja tal-fond indikat fir-rikors u r-ripresa tieghu ghax ghandhom bzonnu ghalihom. Il-kawzali l-ohra gew irtirati fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet taghhom.

Fl-ewwel lok l-intimati jeccepixxu r-*res judicata* peress illi bejn l-istess partijet gia kien hemm sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, li hija dik gia msemmija aktar 'l fuq. Kif spjegat il-Qorti ta' l-Appell:

"*Ma jistax ikun lecitu lill-appellant li jerga' jipproponi l-istess domanda biex jinnewtralizza l-imsemmija decizjoni precedenti billi igib ragunijiet jew provi li kien jaf bihom u li seta' u messu gieb fil-kors tal-process l-iehor. Jekk ma ghamilx hekk, 'imputet sibi'…. Kif sewwa kellha okkazjoni tafferma din il-Qorti fis-sentenza tas-6 ta' Marzu 1960 in re. 'Bonello vs Cuschieri ne' b'referenza ghal sentenza tal-Qorti ta' l-Appell ta' Firenze tat-30 ta' Lulju 1907, 'il giudicato si forma non solo in ordine a cio' che fu espressamente discusso, ma ancora a quanto avrebbe dovuto discutersi e non fu discusso dalla parte che*

doveva discutere la propria istanza od eccezione (vol.XXXIV.I.74)."[1]

Imma m'hemm xejn fil-ligi illi jzomm lis-sid milli jerga' jittenta jitlob ir-ripresa tal-fond mikri jekk wara dik is-sentenza jinqalghu cirkostanzi ohra li jkunu jimmeritaw konsiderazzjoni mill-gdid ta' talba simili. Infatti fir-Rikors originali Joseph Caruana kien talab ir-ripresa tal-fond *de quo* ghax riedu ghal bintu Elvira li kienet ser tizzewweg. F'dak odjern ir-raguni moghtija b'mod generiku fir-Rikors hija: "*ghaliex ghandu bzonnu ghalih u ghall-membri tal-familja tieghu*", u b'mod specifiku, kif anke rrizulta waqt il-kors tas-smiegh ta' l-istess Rikors, ghax riedu r-rikorrent Dr Michael Caruana ghalih u ghall-familja tieghu bhala villegjatura.

Din l-ewwel risposta ta' l-intimati qed tigi ghalhekk minnufih respinta.

Mhux kontestat illi mill-intimati kollha hija biss Amelia Ruggier illi trid izzomm il-fond in kwistjoni ghaliha, wkoll bhala villegjatura taghha. Mill-ahwa kollha intimati, Amelia Ruggier u ohtha Maria Cassar biss joqghodu Ghawdex. Maria Cassar ghandha l-post tal-villegjatura partikolari taghha f'Marsalforn u l-ohrajn kollha jinsabu l-esteru u nfatti qed tirapprezentahom f'dawn il-proceduri l-istess Maria Cassar. Irrizulta illi Amelia Ruggier ghandha r-residenza ordinarja taghha fil-fond numru 110 Triq Sant Ursola, Victoria, Ghawdex, li minnu hija ghandha sehem indiviz flimkien ma' hutha l-ohra u fuqu tgawdi wkoll l-usufrutt *durante vita* [2]. Ghalhekk ma tezisti ebda possibilita' li din tigi qatt disturbata fil-pussess ta' dan il-fond minn hutha. Mill-access li ghamel ic-Chairman f'dan il-fond, rrizulta illi din hija dar pjuttost kbira u komda, mizmuma tajjeb hafna u evidentement abitata regolarment[3].

---

[1] App.civ.2.iii.1956, C.Camillelri vs S.D'Amato
[2] ara testment Giuseppe Ruggier in atti Nutar A.Galea tat-23.6.1975 Dok.JC fl-ati tar-Rikors Nru.12/1985 fl-istess ismijiet
[3] ara access relatttiv tad-9.4.2003

F’kazijiet simili ta’ talbiet ghar-ripresa ta’ fond mikri bbazati fuq il-bzonn tas-sid jew ta’ membri tal-familja tieghu, ic-Chairman irid qabel xejn jezamina x’tip ta’ bzonn huwa dak reklamat mis-sid u jekk dan skond il-ligi jikkwalifikahx li jiehu lura l-fond mikri. Gie stabbilit mill-gurisprudenza lokali in materja illi:

“ *Il-kliem ‘ikun irid’ fil-Kap.69 jimplika grad ragonevoli ta’ bzonn u mhux semplici xewqa jew preferenza.*
Huwa veru li s-sid li jkun irid jiehu lura l-pussess tal-fond jinhtieglu jipprova grad ragonevoli ta’ bzonn, izda ma jfissirx li huwa mehtieg jipprova necessita’ assoluta.” [4]

Il-bzonn fis-sid irid jigi sodisfatt anke fil-kaz fejn qed tintalab ir-ripresa ta’ fond mikri ghall-villegjatura. Fil-kaz taghna il-fond *de quo* kien gie originarjament mikri lil Giuseppe Ruggier ghal dan il-ghan u wara l-mewt tieghu baqa’ jigi okkupat minn bintu Amelia ghall-istess fini. Kif qalet il-Qorti ta’ l-Appell:

“*L-element ta’ bzonn da parti tas-sid ghandu skond il-ligi u l-gurisprudenza jigi sodisfatt anki fil-kaz ta’ kawzi ghar-ripresa ta’ fond mikri bhala post ta’ villegjatura. Skond il-gurisprudenza in materja, jekk l-intimat ghandu ‘suitable alternative accomodation’ ma hux il-kaz li jigi paragunat il-hardship rispettiv tal-partijiet. Dan is-‘suitable alternative accomodation’ jista’ jkun ir-residenza ordinarja ta’ l-intimat u ghalhekk, dejjem skond l-istess gurisprudenza, jinkombi fuq il-Qorti li tezamina f’din il-kawza l-punt jekk il-fond mikri lill-intimat bhala villegjatura ghandux, fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, jitqies bhala estensjoni tar-residenza ta’ l-intimat; b’mod li minghajru ma jistax jinghad li l-intimat ghandu ‘suitable alternative accomodation’*.”[5]

Fil-kaz in ezami nsibu li l-avukat Caruana, bhala wiehed mill-komproprjetarji, jghid li ghandu bzonn il-fond in kwistjoni sabiex iniffdu ma’ fond iehor zghir ma’ genbu u hemmhekk jistabilixxi l-post ta’ villegjatura ghall-familja tieghu, konsistenti fih, il-mara u tlett itfal. Fil-prezent m’ghandux fejn imur biex jistrieh mix-xoghol u l-istorbju li

[4] Edgar S.Galea vs Alfred Camilleri:Kollez.Vol.LXXVII.ii.212
[5] Rev.Kan.Giuseppe Zammit v. Francis Gatt;Kollez.vol.LXIX.ii..159

jkun hemm fejn ir-residenza tieghu, li tinsab proprju fuq l-imhazen tan-negozju tal-familja fi Triq l-Imgarr, l-arterja principali ta' Ghawdex. Irrizulta illi l-familja Caruana, apparti dak in kwistjoni ghandha hames (5) postijiet ohra proprjeta' taghha f'Marsalforn, u allura l-intimati jargumentaw illi Dr Caruana jista' facilment jokkupa xi wiehed minn dawn il-fondi minghajr il-htiega li tigi zgumbrata l-ntimata Amelia Ruggier minn dak in kwistjoni. Imma Dr Caruana m'huwiex tifel uniku u ghandu seba' ahwa li lkoll jixtiequ li jkollhom il-villeggjatura taghhom f'Marsalforn. Infatti fir-realta' ma jidhirx illi hemm xi postijiet ohra disponibbli ghalih. Dan ghaliex dak ta' Triq il-Wied jinsab okkupat minn ommu, kamra f'Volcano Street qeghdha f'idejn terzi, il-post fuq in-naha tan-nosfinhar ta' dak in kwistjoni fi Triq Ulisse qieghed f'idejn wahda minn hutu l-bniet, dak fuq in-naha tat-tramunatana huwa zghir wisq, kif anke rrizulta mill-access relattiv[6] u l-iehor tal-Qbajjar qieghed f'idejn huh Frankie. Il-fatti l-ohra msemmija mill-intimati fin-Nota taghhom huma ghal kollox irrilevanti. Ma jista' jfisser xejn illi kumpanija tal-familja Caruana ghandha ishma fil-Lukanda Calypso gewwa Marsalforn jew li ghandha diversi proprjetajiet ohra mxerrdin ma' Ghawdex. Il-ligi bl-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tirrikjedi li s-sid ikun irid il-fond mikri ghalih jew ghal xi membru tal-familja tieghu. Dottor Caruana huwa wiehed mis-sidien u gie muri kif irid dan il-fond ghall-villegjatura tieghu.

Amelia Ruggier ukoll qed tuza l-fond in kwistjoni bhala villegjatura u ghalhekk zgur li mhux il-kaz illi jekk titkecca ser tispicca barra fit-triq. Anzi kif gia gie stabilit, ghandha t-tgawdija ta' dar kbira u attrezzata bil-kumditajiet kollha gewwa r-Rabat. Skond il-gurisprudenza hawn fuq citata irid pero' jsir ezami sabiex jigi nvestigat jekk id-dar ta' Marsalforn ghandhiex titqies bhala *extension* tar-residenza ordinarja taghha. Anke dwar dan il-punt il-gurisprudeza lokali hija rikka hafna. Hekk per ezempju nghad illi:

[6] ara verbal ta' l-access li sar fil-5.3.2003

"*Mhux kull utilita' hija bizzejjed biex taghmel villegjatura estensjoni essenzjali ta' l-akkomodazzjoni adegwata ta' l-inkwilin*."[7]

U kompla jigi enfasizzat f'kawza ohra fejn gie citat dan il-bran illi:

"*Ghax inkella l-kazijiet specjali jsiru l-kazijiet normali u l-kaz specjali jibqa' biss dak fejn il-post ta' villegjatura ma jkollu ebda utilita' ghall-inkwilin*."[8]

Inghad ukoll illi:

"…*il-fatt li kull individwu jixtieq u ghandu dritt li jkollu post li fih jigu distezi n-nervi tezi tal-hajja attwali ma jirrendix b'daqshekk inadattata d-dar ta' residenza permanenti*."[9]

Ir-raguni ghaliex il-villegjatura ghandha titqies bhala estensjoni essenzjali ta' l-akkomodazzjoni ta' l-inkwilin trid tkun aktar gravi minn hemm. Fil-fatt kaz tipiku huwa dak li kien jezisti fil-kawza P. P. Muscat v. G. Muscat[10] fejn minhabba l-lokalita' u l-posizzjoni tar-residenza permanenti ta' l-inkwilin (appartament il-Belt), specjalment it-tarag u l-fatt li omm il-mara tieghu kienet *wheelchair bound*, ma kienx possibbli ghaliha li tohrog ghax-xemx u l-arja. Ghalhekk il-Qorti ta' l-Appell irrevokat id-decizjoni tal-Bord u halliet lill-inkwilini fil-post, peress illi kieku ttehditilhom id-dar kien jinholoq *hardship* akbar lill-inkwilini, milli kieku kien ser isofri s-sid li ma kellux problemi simili.

Huwa appuntu ghalhekk li f'kazijiet bhal dawn biss jigi komparat il-*hardship* rispettiv tal-partijiet dwar post ta' villegjatura. Kif gie ribadit mill-Qorti ta' l-Appell:

"…. *Skond il-gurisprudenza l-aktar recenti f'materja ta' djar ta' villegjatura gie ritenut illi ma jistax jigi accettat bhala principju generali assolut, illi meta l-kwistjoni*

[7] Carmela Galea v.Giuseppe Sacco: Appell: Kollez.vol.XVII.ii.129
[8] Carlo Vella v,Marion Pace;Appell:22.1.82
[9] Caruana v.Caruana ;Appell:8.1.1968
[10] 30.6.1967;vol.LI.i.399

tirrigwarda fond fil-post ta' villegjatura, hi bizzejjed wiehed jara jekk l-intimat ghandux dar permanenti ohra biex senz'altro jinghad illi kwindi hu ghandu 'available suitable alternative accomodation', ghax jistghu jigu sinjalati kazijiet fejn ghall-esigenzi partikolari tal-inkwilin u konsiderevoli c-cirkostanzi specjali tal-kaz, il-fond fil-post tal-villegjatura hu parti essenzjali mill-accomodation necessarja ghall-inkwilin b'mod illi minghajru ma jkunx jista' jnghad illi l-inkwilin tassew ghandu 'available suitable alternative accmodation.' F'dawk il-kazijiet specjali allura tidhol il-kwistjoni tal-hardship…."[11]

Fil-kaz taghna Amelia Ruggier tghid illi trid izzomm dan il-post ta' villegjatura taghha ghax id-dar tar-Rabat kbira wisq u hemm l-istorbju billi qeghdha fuq triq traffikuza,specjalment x'hin tigi biex torqod. Tahdem Malta bhala instructor ma' tfal bi bzonnijiet specjali li jridu hafna attenzjoni u allura l-post ta' Marsalfron iserviha ta' serhan specjalment fil-vaganzi tas-sajf. Hemmhekk tkun fejn ohtha li ghandha l-post ta' villegjatura taghha wkoll. Dwar l-istorbju fid-dar tar-Rabat, ic-Chairman seta' jikkonstata fl-access mizmum fuq il-post illi tezisti kamra tas-sodda li taghti ghal fuq il-gnien fuq in-naha ta' wara, illi zgur tista' tghin sabiex bil-lejl l-intimata ma tismax daqstant storbju. Ir-ragunijiet l-ohra mressqa mill-intimata naturalment huma kollha hwejjeg illi jghinuha tghix hajja aktar komda u rilassanti, imma ma jistghu qatt iwasslu ghall-htiega li titqies bhala estensjoni essenzjali ta' l-akkomodazzjoni taghha kif giet stabilita fil-gurisprudenza hawn fuq citata. M'huwiex lanqas ghalhekk il-kaz li jigi komparat xi *hardship* rispettiv tal-partijiet.

Kif gie stabilit mill-Qrati taghna:

'*Is-sid ta' post mikri li jkun uzat ghal villegjatura ghandu jkun preferit lill-inkwilin; u ghalhekk f'kundizjonjiet pari s-sid ghandu dritt jiehu l-post ghall-villegjatura tieghu*."[12]

Hekk ukoll inqtal illi:

---

[11] Emanuel Schembri v.Joseh Cefai; Appell:17.5.1971

[12] Appell: Dr.Edgar Ellul v.Francesca Galea et. kollez.vol.XXXIIIB.I.i.178

"….l-Ligi tal-Kera… ma teskludix espressament il-kiri ta' djar ghall-villegjatura; imma l-istess ligi ghandha tigi nterpretata fis-sens illi l-limitazzjoni tad-dritt ta' preferenza mposta lil-lokatur minn dik il-ligi ma hix applikabbli fil-kaz li d-dar tkun qeghdha tigi uzata ghall-villegjatura. Ghaldaqstant is-sid ta' post mikri li jkun uzat ghall-villegjatura ghandu jkun preferut ghall-inkwilin, u f'kundizzjonijiet pari ghandu jkollu dritt l-post ghall-villegjatura tieghu…. F'dawn il-kazijiet lanqas ikun hemm lok li tigi moghtija lill-inkwilin 'alternative accomodation' kif lanqas ma jkunu rilevanti l-provi li l-inkwilin ikun irid igib biex juri li s-sid huwa 'reasonably accomodated'."[13]

Hekk alllura fejn ghandna l-kaz illi wiehed mill-komproprjetarji jrid il-fond *de quo* ghall-villeggjatura tieghu u l-inkwilin ukoll tridu ghall-villeggjatura taghha, f'cirkostanzi fejn m'hi ser tbati ebda *hardship* kif stabilit mill-Qrati taghna jekk jittehdilha l-post, ghax ma jistghax jitqies bhala estensjoni essenzjali ta' l-akkomodazzjoni taghha, it-talba ghat-terminazzjoni ta' din il-kirja u r-ripresa tal-fond ghandha tigi milqugha.

Ghal dawn il-motivi jiddeciedi r-Rikors billi jilqa' t-talba u filwaqt illi jawtorizza lir-rikorrenti ma jgeddux il-kirja tal-fond indikat fir-Rikors wara l-iskadenza li jmiss ta' l-1 ta' Mejju 2004, jawtorizzahom ukoll sabiex jiehdu lura l-pussess tieghu wara dik id-data.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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

[13] Appell:Carmelo Portelli v.Giuseppe Abela;vol.XXXXVI B .i.94