MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-14 ta' Lulju, 2004

Appell Civili - Ghawdex 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

Il-Qorti,

Fl-1 ta' Ottubru, 2003 il-Bord li Jirregola l-Kera ghal Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“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

---
[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

m'ghandux fejn imur biex jistrieh mix-xoghol u l-istorbju li 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."

L-intimati appellaw minn din is-sentenza bl-aggravji f'dawn it-termini:-

1. Il-Bord ma kienx korrett meta rrespinga minnufih l-eccezzjoni tar-'res judicata';

2. L-ezercizzju li sar mill-Bord sabiex jasal ghad-decizjoni tieghu fil-meritu kien legalment skorrett. F'dan il-kuntest l-appellanti jadducu dawn il-konsiderazzjonijiet:-

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

(a) l-ewwel ezami li kellu jaghmel il-Bord kien dak li jistabilixxi li l-htiega allegata tat-talba tar-ripreza tal-fond kienet wahda genwina. Skond huma l-provi additati ma jsostnux dan;

(b) Il-Bord ma kienx korrett meta tenna li kien il-fond ‘de quo’ li kien biss disponibbli ghal Dr. Michael Caruana;

(c) Lanqas ma kien korrett il-Bord meta skarta ghal kollox il-htigijiet taghhom u ma hax in konsiderazzjoni l-element tal-hardship ta’ l-appellanti Amelia Emanuela Ruggier.

Minn naha taghhom l-appellati wiegbu billi fl-ewwel lok sostnew illi kuntrarjament ghal dak allegat mill-appellanti l-Bord investa l-eccezzjoni taghhom tar-res judicata u kien tal-fehma illi l-fatti li fuqhom qieghed jigi bazat r-rikors odjern kienu differenti minn dawk tar-rikors l-iehor konkjuz bis-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tat-13 ta’ Jannar 1992 (kopja esebita a fol 65).

L-istess appellati kkontendew ukoll illi r-rekwizit tal-bzonn gie provat. Dan fis-sens illi ebda fond iehor ma kien disponibbli bhala villeggjatura ghal Dr. Caruana u li kien hemm ragunijiet sodi l-ghala hu kellu htiega jiehu pussess lura ta’ dan il-fond ghalih u ghall-familja tieghu.

Kwantu ghall-aggravju relattiv ghar-‘res judicata’ hi gurisprudenza pacifika fuq din il-materja illi biex din tigi eccepita b’success jehtieg li c-cirkustanzi rilevanti tal-kaz jibqghu l-istess bhal dawk tal-kaz deciz qabel. Ara in tema d-decizjonijiet fl-ismijiet “**Angelo Bartolo -vs- Concetta Lautier**”, Appell, 29 ta’ April 1966 u “**Peter Paul Muscat -vs- Giuseppe Muscat**”, Appell, 30 ta’ Gunju 1969 fejn ukoll tqajmet simili eccezzjoni f’kazijiet koncernanti domanda ghar-ripreza ta’ fond okkupat ghall-villegatura.

Ghall-iskop tal-kaz in diskussjoni titwila anke sporadika lejn it-talba tal-kawza odjerna u dik tal-kawza l-ohra manifestament turi d-differenzi fil-premessi bejn it-tnejn.

Fuq kollox ghas-success tal-eccezzjoni tal-gudikat jehtieg illi l-kwestjoni tkun giet effettivament deciza bis-sentenza ta' qabel. Proprju minn ezami tas-sentenza tat-13 ta' Jannar 1992 li fuqha jistriehu l-appellanti, d-dispozittiv tal-Qorti kien, tista' tghid, nett u car. F'dik is-sentenza it-talba giet michuda ghaliex ghal min intalab il-fond (Elvira Caruana) lahqet izzewget u sabet sistemazzjoni alternattiva b'mod li l-potenzjalita` tal-bzonn taghha kien spicca. Fil-kaz de quo t-talba tar-ripreza saret fl-interess ta' Dr. Michael Caruana.

Tajjeb ukoll pero` li jigi osservat illi f'kazijiet ta' din ix-xorta meta c-cirkostanzi jkunu tali li jiddemostraw tibdil ma' dawk ta' l-ewwel kawza, "dan jista' jwassal ghal kambjament fl-oggett meritu tal-kawza ghaliex id-definizzjoni tad-drittijiet reciproci tal-kontendenti jkunu jiddependu proprju mill-apprezzament tal-gudikant tac-cirkostanzi godda li jkunu ssopravenew. Ir-res tal-haga ma jibqax allura l-istess kif kien meta giet deciza l-ewwel kawza. … … Kawzi ta' din ix-xorta fejn it-talba ta' dipendenti fuq elementi ta' fatt li jistghu jvarjaw minn zmien ghal zmien huma ghal kollox soggettivi u personalizzati, u jimportaw apprezzament mit-Tribunal ta' element ta' 'bzonn' li jvarja skond l-esigenzi u c-cirkostanzi li jistghu jinbidlu minn zmien ghal zmien" - "**Giuseppe Mizzi et –vs- Joseph Sacco**", Appell, 31 ta' Mejju 1996.

Il-Qorti ghalhekk in bazi ghal dawn il-konsiderandi ssib illi d-decizjoni tal-Bord f'dan il-kuntest u li biha cahad l-eccezzjoni tar-res iudicata hi gusta u timmerita konferma. L-ewwel aggravju qieghed ghalhekk jigi respint.

Ghall-iskop ta' approfondiment ahjar tat-tieni aggravju ma jkunx barra minn loku jekk jigu delinejati certi aspetti sinifikativi li jikkoncernaw in partikolari kirjiet ta' fondi ad uzu ta' villeggjatura.

Bl-intendiment ghall-ahjar kjarezza tal-materja dawn l-aspetti bl-ghajnuna ta' gurisprudenza affermata ser jigu nkwadrati skond l-ordni li ssegwi:-

1. Ibda biex huwa pacifiku li l-ligi li tirregola l-Kera (Kap 69) ma teskludiex mid-disposizzjonijiet taghha l-kiri ta' post ta' villeggjatura (**Kollez. Vol XXXVI pI p94**). Ghalhekk "dar ta' villeggjatura ghandha tigi konsidrata, fin-nuqqas ta' eskluzjoni espressa tal-ligi, bhala li taqa' taht il-kliem "dar ta' abitazzjoni" uzati fl-art. 2 tal-Kap 69" – "**Carmelo Cioffi -vs- Sammy Darmanin**", Appell, Sede Inferjuri, 6 ta' Mejju 1986;

2. Fil-parti rilevanti tieghu l-Art 9(b) tal-imsemmi Kap 69 jikkontempla r-ripreza ta' pussess mil-lokatur meta hu jehtieg il-fond ghalih innifsu jew ghall-axxendent jew dixxendent tieghu mid-demm jew bi zwieg, jew ghal huh jew ohtu;

3. In linea ta' massima generali biex jirriprendi pussess tal-fond, kompriz allura dar ta' villeggjatura, sid il-post irid jipprova <u>grad ragonevoli</u> ta' bzonn biex jirriprendih ghall-oggett li ghalih ghamel it-talba (**Kollez. Vol. XLVII pI p70**). Mhux semplici xewqa jew preferenza (**Kollez. Vol. XLVI pI p254**), u lanqas li jkun bzonn ivvintat jew kapriccjuz ("**Joseph Borg -vs- Josephine Breckon**", Appell, 24 ta' Jannar 1997);

4. Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li qed jagixxi in buona fede imma anki illi hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond (**Kollez. Vol. XLVII pI p299**). Anke jekk mhiex mehtiega li tigi provata necessita` assoluta pero` dejjem hu mehtieg il-prova tal-veru bzonn ("**Yolanda Camilleri -vs- Francesco Saverio Fava**", Appell, 18 ta' Marzu 1974). Ukoll, kif ritenut, fil-kaz ta' fond ta' villeggatura, dan il-bzonn jista' jkun fi grad anqas milli fil-kaz ta' kirjiet ta' residenzi ordinarji ("**Anthony Cauchi et –vs- Joseph Bartoli et**", Appell, 2 ta' Gunju 2000);

5. Jinsab insenjat b'illustrazzjoni tal-bzonn illi l-fatt li familja ghandha bzonn ta' villeggjatura ghaliha jew ghall-membri tal-familja huwa bzonn ragonevoli li jintitola lis-sid f'kazijiet normali u fil-maggoranza tal-istess biex jirriprendi pussess ("**Amalia Murgo et -vs- Agostino Agius et**", Appell, 30 ta' April 1997). Dan jikkombacja mal-

osservazzjoni illi "sid ta' post mikri li jkun uzat ghall-villeggjatura ghandu jkun preferit ghall-inkwilin, u kwindi f'kondizzjonijiet pari, s-sid ghandu dritt jiehu l-post ghall-villeggjatura tieghu" (**Kollez. Vol. XXXIII pI p178**).

6. Biex ma jkunx hemm lok ghal din il-preferenza jenhtieg li l-kaz ikun tassew gravi u prattikament insolvibbli b'mod iehor, biex l-inkwilin, li juza l-post ghall-villeggjatura, jigi antepost ghas-sid, li genwinament ghandu bzonn il-fond, partikolarment meta jkollu bzonnu bhala residenza permanenti ("**Falzon -vs- Turban**", Appell, 4 ta' Gunju 1971).

7. Jirrizulta li t-tribunali ma akkordawx lis-sid ir-ripreza ta' fond ta' villeggjatura meta fil-kwadru ta' cirkostanzi eccezzjonali nstab li d-dar ta' residenza ordinarja tal-inkwilin ma tikkostitwiex "suitable alternative accomodation" minghajr il-fond ta' villeggjatura (Ara "**Caruana noe -vs- Casaletto**", Appell, 2 ta' Gunju 1970; "**Emanuel Schembri -vs- Joseph Cefai**", Appell, 17 ta' Mejju 1971).

Premessi dawn il-konsiderazzjonijiet ta' dritt huwa bil-wisq logiku illi r-ricerka primarja li trid issir mill-ezami tal-fatti hi dik biex jigi stabbilit jekk ir-rikorrenti appellati ssodisfawx bi prova kredibbli u attendibbli l-estrem tal-bzonn li l-appellanti jissoktaw jikkontestawlhom anke f'din is-sede.

Fir-rikors ta' l-appell taghhom l-appellanti jissuggerixxu illi din il-prova ma saretx. Dan jiggustifikawh fuq l-istregwa tal-argoment dwar il-mod konfuzjonarju u konfliggenti kif l-appellati pproducew il-prova tal-bzonn taghhom. Huwa allura d-dover ta' din il-Qorti illi taghmel rivizita tal-provi u analizi mill-gdid taghhom biex tara jekk konvincentement jezistux motivi gravi li jwassluha biex tiddissenti mill-apprezzament li ghamel dwarhom il-Bord.

Ghall-fini ta' dan l-ezercizzju jokkorri li jigu senjalati dawn l-elementi emergenti mill-provi in kwantu dawn jistghu jkollhom piz fuq id-determinazzjoni tal-kwestjoni hawn dibattuta.

i. A priori tal-istanza odjerna l-appellati kienu gja ntentaw proceduri ohra ghar-ripreza tal-pussess tal-fond bazat ukoll fuq il-kawzali tal-bzonn. L-iskop imfisser f’dawk il-proceduri kien biex tmur tghammar fih bint is-sid li kienet ser tizzewweg u ma kellhiex fejn toqghod. Erba’ snin fuq id-decizjoni finali (13 ta’ Jannar 1992) li cahdet talba bhal din l-appellati ntentaw l-odjerna kawza. Fiha avvanzaw diversi kawzalitajiet li in extremis qabel is-sentenza rrinunzjaw ghalihom biex zammew ferm il-kawzali biss tal-bzonn fl-interess ta’ Dr. Michael Caruana.

ii. Jirrizulta illi oltre l-fond in diskussjoni l-appellati ghandhom hames fondi ohra f’Marsalforn. Jinghad pero` li l-appellati qeghdin tmien ahwa u lkoll jixtiequ li jkollhom villeggjatura f’Marsalforn. F’dawn ic-cirkostanzi l-Bord deherlu li, gjaladarba l-fondi huma jew posseduti mill-omm u whud mill-ahwa, jew ghax fond minnu hu zghir biex jokkupa fih lil Dr. Caruana u l-familja diretta tieghu komposta minn hames membri b’kollox, ergo “ma jidherx li hemm xi postijiet ohra disponibbli ghalih”.

iii. In effetti Dr. Michael Caruana jistqarr illi f’Marsalforn ma ghandhomx bizzejjed proprjeta` ghall-ahwa kollha (fol 176) pero` hu jrid il-post okkupat mill-intimata Amelia Ruggier biex iniffdu mal-post iz-zghir adjacenti ghalih u jaghmlu post wiehed ghalih. Dan allavolja, kif ukoll dikjarat minnu, l-ahwa kollha “nixtiequ li jkollna post kull wiehed Marsalforn” (fol 20). Din hi wkoll ix-xewqa ta’ missieru Joseph Caruana (fol 36).

iv. L-istess xhud jghid ukoll illi huwa jrid il-post ghal mistrieh u “nahseb illi, mhux nahseb, hekk huwa, l-post irridu ghalija” (fol 20). Aktar tard, f’seduta ohra, semma li ried iniffdu mal-post iz-zghir.

v. Jirrizulta li post iehor magenb dak in ezami jintuza minn Doreen, oht Dr. Caruana li tirrisjedi Malta u li, kif inghad, tinzel fih kemm joghgobha. Skond Maria Vella, oht ohra ta’ Dr. Caruana, anke dan il-post iz-zghir hutha jistghu juzawh x’hin joghgobhom (fol 184). Dwar il-post l-iehor fi Qbajjar Road, skond il-missier, dak hu destinat ghal ibnu Frankie (fol 37), skond Maria Vella, Frankie u

Anton, u bl-istess mod, skond din ix-xhud, "x'hin joghgobhom jistghu jmorru". Dan allavolja, dejjem skond il-missier, il-fond ma fihx servizzi ta' dawl u ilma (fol 47).

vi. Li hu zgur hu li fi kliem Maria Vella "ahna traskurati, ahna maintenance ma naghmlux, id-djar taghna kollha hziena" (fol 188). Dan hu hekk kjarament ikkonfermat mill-atti tal-access (fol 196).

Minn dawn il-fatti, u ohrajn attendibbli rilevati mill-atti processwali, din il-Qorti tistqarr bla ezitazzjoni ta' xejn illi ma hijiex daqstant perswaza, bhal ma kien il-Bord, illi l-allegat bzonn hu tabilhaqq wiehed genwin. Fir-rigward din il-Qorti taghmel dawn ir-riflessjonijiet:-

1. Ma ssibx raguni konvincenti illi l-appellati jzommu ghal tant snin fondi ohra li ghandhom f'Marsalforn in dizuzu u fi stat ta' deterjorament biex imbaghad jippretendu minn fuq li ghandu jkollhom aditu ta' rikjam genwin ghar-ripreza tal-pussess tal-fond tal-inkwilina appellanti. Kien facli ghalihom li jsewwu, jikkonservaw u jirrendu abitabbli dak li ghandhom ghall-iskop ta' uzu minnhom jew ta' uhud fosthom, u allura din il-Qorti ma tistax taccetta bhala korrispondenti ghall-verita` d-dikjarazzjoni mistqarra ta' Dr. Michael Caruana illi qed jistennew biex jirrangaw il-postijiet taghhom "ghax irridu nirrangaw il-postijiet kollha f'daqqa" (fol 173).

2. Il-mod kif xehdu l-appellati ma hux xejn konvincenti. Hekk per ezempju r-rikorrenti Joseph Caruana lanqas jaghraf jaghti risposta preciza jekk kienx applika ghall-permess (fol 56) u ma kien xejn car jekk wara l-allegazzjoni vantata kienx hemm l-intenzjoni biex il-postijiet jinhattu u ssir rikostruzzjoni gdida flokhom (fol 55).

3. Difficilment imbaghad jista' jitwemmen illi l-appellat Dr. Caruana verament irid jirriprendi post li dwaru r-rikors promotur jitlaq mill-premessa li dan thalla zdingat u fi stat ta' telqa u abbandun, u meta sahansitra tant maqdru, anke bl-esebizzjoni ta' ritratti. Dan ghall-Qorti jhalli sapur illi l-intenzjoni vera mhiex dik dikjarata izda dik velata tat-

twaqqiegh eventwali tieghu u rikostruzzjoni ta’ stabili li jkopri t-tliet fondi.

4. Hi l-fehma konsiderata ta’ din il-Qorti illi mill-assjem tal-provi, kompriz l-inkonsistenza u l-imprecizar ta’ certa xhieda, l-verita` sostanzjali li donnha tanima lill-appellati ma hijiex dik pretestuozament vantata ta’ xi bzonn veru u genwin tar-ripreza tal-fond okkupat mill-appellanti Amelia Ruggier. Pjuttost, issib li hu aktar verosimili u jqarreb lejn il-verita` dak sottomess mill-istess appellanti illi wara t-talba tal-appellati hemm celat il-hsieb li huma jhottu l-fond biex flimkien ma’ fondi ohra, attwalment fi stat imkabghra, jizviluppaw blokka gdida.

5. Il-Qorti ghalhekk thoss li ma ghandhiex tammetti talba propulsa biex jintlahaq dan l-iskop lanqas fejn si tratta ta’ fond ta’ villeggjatura billi dan hu riprivevoli kemm ghall-intelligenza kemm ghal-ligi. L-ebda pretest jew manuvra arkitettata ma ghandha sservi biex kerrej, anke ta’ fond ta’ villeggjatura, jigi estromess mill-godiment tal-fond. Meta l-gurisprudenza u l-ligi jirrikjedu l-veru bzonn jew il-bzonn genwin jeskludu supposizzjonijiet ohra ta’ bzonn li jirrazentu l-artificjalita`.

Gjaladarba minn dan premess din il-Qorti ssib li t-tentattiv ta’ l-appellanti li joholqu sembjanza ta’ bzonn ma hu xejn konvincenti, car u inekwivoku, li ma jhalli l-ebda dubju, mhux il-kaz li l-Qorti tinoltra ruhha f’dibattitu u rizoluzzjoni tal-aspetti l-ohra sollevati mill-appellanti, u li dina l-Qorti kien ikollha sa certu punt tidhol fihom kieku l-prova tal-bzonn giet sodisfatta.

Fl-isfond tal-fattezzi tal-kaz din il-Qorti ghandha l-konvinciment morali, in bazi ghar-riflessjonijiet kollha suespressi, u wara li kkunsidrat l-atti kollha processwali attendibbli, illi l-provi prodotti ma kellhomx iwasslu ghall-konkluzjoni li ghaliha wasal il-Bord dwar ir-rekwizit tal-bzonn. Ghaldaqstant ser tghaddi biex takkolji l-appell interpost in kwantu, altrimenti, fil-fehma konsiderata taghha, tkun ser tigi kagjonata ingustizzja manifesta.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa’ l-appell ta’ l-intimati appellanti u b’hekk thassar u tirrevoka s-sentenza appellata. Tichad ghalhekk it-talba tal-appellati ghar-ripreza tal-fond 6, Ulysses Street, Marsalforn, bl-ispejjez ta-zewg istanzi jitbatew mill-appellati.

Onor. Imhallef Philip Sciberras LL.D.

Deputat Registratur

< Sentenza Finali >

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