MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tat-28 ta' Frar, 2007

Appell Civili Numru. 37/2001/1

**Carmelo Bonello, Mario Bonello, Raymond Bonello u Carmen Cachia**

**vs**

**Concetta *sive* Connie Farrugia**

**Il-Qorti,**

Fis-27 ta’ April, 2006, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat mir-rikorrenti fl-4 ta’ Mejju, 2001 fejn espona:

Illi l-ahwa Mario Bonello, Raymond Bonello u Carmen Cachia huma ko-proprjetarji tal-fond maghruf bl-isem ta’ “Olive” bin-numru 56 li jinsab fi Triq Guze’ Maria Camilleri,

Hamrun, liema fond huwa mikri lill-intimata bil-kera ta' hamsa u ghoxrin lira Maltija (Lm25) fis-sena pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem u l-iskadenza li jmiss taqa' fit-30 ta' Gunju, 2001.

Illi r-rikorrenti ghandhom bzonn l-imsemmi ghall-esigenzi familjari taghhom.

Illi r-rikorrenti sabiex jagevolaw l-posizzjoni ta' l-intimata offrewlha fond alternattiv liema offerta giet rifjutata. Dan il-fond huwa maghruf bl-isem ta' "Charley", li jinsab fi Triq Mimosa, Hamrun, ghadu disponibbli ghall-intimata.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

1. Jawtorizzahhom jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi maghruf bl-isem ta' "Olive" bin-numru 56 li jinsab fi Triq Guze' Maria Camilleri, Hamrun, ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija.

2. Jipprefiggi lill-intimata zmien qasir perentorju sabiex tizgombra mill-istess fond hawn fuq imsemmija.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimata.

Ra li l-intimata pprezentat ir-risposta taghha fil-31 ta' Mejju, 2001 fejn esponiet:

Illi fl-ewwel lok in-nullita' tar-rikors peress li ma jistax jintalab l-izgumbrament tal-esponenti minghajr ma ssir talba ohra sabiex jigi lilha allokat fond alternattiv;

Illi fit-tieni lok ma hux minnu li l-esponenti ghandhom esigenzi familjari biex jitolbu l-fond de quo u fi kwalunkwe kaz il-fond offert ma hux adegwat u ma joffrix l-istess vantaggi tal-fond de quo li minnu qed tintalab tizgombra l-esponenti.

Ra d-digriet tieghu tas-7 ta' Novembru, 2001 li bih gew mahtura bhala periti teknici l-AIC Fredrick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti.

Ra n-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri (fol45).

Ikkunsidra:

1. Il-Bord ihoss li ghandu jiccara kwistjoni li qamet fil-bidu bejn il-partijiet. Fit-twegiba l-intimata eccepiet in-nullita' tar-rikors billi ma saritx talba biex biha jigi allokat il-fond alternattiv. Din l-eccezzjoni twiegbet lura fis-seduta tal-14 ta' Gunju, 2001 billi zdiedet 'prevja akkomodazzjoni alternattiva skond il-ligi".

2. F'kazi bhal dan, ta' bzonn ta' dar minn naha tas-sid, mikrija lill-kerrej il-ligi ma timponix fuq is-sid li joffri suitable alternative accommodation. B'avviz legali numru 327 tat-13 ta' Lulju, 1945 kien dahal regolament fis-sehh illi:

"for the purpose of article 10(b) of then Reletting of Urban Property Regulation Ordinance, 1931 as amended by Ordinance No XXI of 1942, it shall always be conclusively deemed that greater hardship would be caused by granting the application of the lessor to recover possession of the premises than by disallowing such application when the lessor is reasonably suitably accommodated and suitable alternative accommodation is not readily available to the tenant." Dan l-avviz legali tnehha bl-avviz numru 741 tas-26 ta' Novembru, 1948.

3. Skond il-gurisprudenza 'l-offerta ta' alternative accommodation' mhix kondizzjoni 'sic qua non' biex is-sid ikun jista' jiehu pussess tal-fond tieghu" (Gauci vs Cachia, Appell Civili 12 ta Frar, 1954, 'Micallef vs Scerri' Appell Civili "15 ta' Mejju, 1953; 'Gauci vs Abela' Appell Civili 30 ta' Jannar, 1976; 'Azzopardi vs Triganza' 20 ta' Ottubru, 2003).

4. F'kaz ta' hardship "il-Bord ghandu jqis ic-cirkostanzi kollha tal-kaz komprizi dik ta' "any alternative accomodation available for the landlord or the tenant" (Micallef vs Scerri, Appell Civili 15 ta' Mejju, 1953).

5. “Jekk kerrej ghandu suitable alternative accomodation ma hemmx bzonn u ma kienx il-kaz li jigi paragunat il-hardship rispettiv tal-partijiet u s-sid ghandu jigi moghti l-pussess tal-fond jekk hu jipprova li ghandu grad ragonevoli ta’ bzonn li jiehdu ghall-okkupazzjoni tieghu jew ta’ persuni msemmija fil-ligi” (‘Zammit vs Gatt’, Appell Civili 4 ta’ Frar, 1985).

6. Il-Bord se jghaddi issa ghal dak li jrid jipprova s-sid. L-ewwel haga li trid tigi kunsidrata hija l-element tal-bzonn imressaq mir-rikorrent. Il-gurisprudenza tghallem illi biex jirnexxi fl-azzjoni tieghu s-sid mhux biss irid jagixxi in buona fede imma wkoll jipprova li ghandu certu grad ragonevoli ta’ bzonn u mhux biss semplici xewqa jew preferenza, b’dan pero’ li mhemmx ghalfejn jipprova necessita’ assoluta, (ara ‘Ganado vs Mizzi, 20 ta’ Jannar, 1964; ‘Pisani vs Bugeja’ 21 ta’ Frar, 1964, ‘Debattista vs Preca’ 20 ta’ Marzu, 1978; ‘Curmi et vs Sciortino’, 16 ta’ Ottubru, 1981; ‘Sultana vs Mamo’, 23 ta’ Marzu, 1983; ‘Azzopardi vs Spiteri’ 18 ta’ Jannar, 1984; ‘Tanti vs Caligari’, 3 ta’ Dicembru, 1984; ‘Zammit vs Gatt’, 4 ta’ Frar, 1985; 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 ta’ Frar, 1997 u sentenzi hemm imsemmija, Appell mill-Bord kif ukoll ‘Cauchi vs Bartoli’, Appell mill-Bord 2 ta’ Gunju, 2000. Il-bzonn tas-sid irid ikun “wiehed reali u ppruvat” (‘Zammit vs Sant’, Appell mill-Bord, 15 ta’ Marzu, 2002). Tapplika l-massima li ‘incumbit ei qui decit, non ei qui negat’ (‘Callus noe vs Galea’, Appell mill-Bord, 10 ta’ Jannar, 2000). In re ‘Mercieca et vs Saliba’, Appell 11 ta’ Frar 2004 il-Qorti wissiet li ‘wiehed irid joqghod ferm attent f’kawzi ta’ din ix-xorta, mhux biss minhabba –istess natura taghhom u l-posizzjonijiet dijementikament kuntrastanti mill-partijiet, daqskemm mill-insidji u t-trabokki li spiss, sfortunatament, ikollu jiffaccja gudikant fl-apprezzament tal-verzjonijiet, il-konflittwalita’ u l-kredibilita’ tax-xhieda”.

7. F’dawn il-proceduri jissemmew erba’ fondi:
*(i)* 15, Triq Fra Diegu,l-Hamrun fejn joqghod ir-rikorrent Carmelo Bonello.

*(ii)* Ivan, 58 Triq Guze’ Maria Camilleri, li hu terran
*(iii)* 56, Olive, Triq Guze’ Maria Camilleri fejn toqghod l-intimata.
*(iv)* Charlie, Triq Mimosa, Hamrun fejn joqghod ir-rikorrent Raymond Bonello.

8. Ir-rikorrent irid imur fil-fond Ivan, 58 Triq Guze’ Maria Camilleri. Ibnu Raymond Bonello imur fil-fond 56, l-istess triq. Dawn il-fondi imissu ma’ xulxin u fejn irid imur l-iben hu mikri lill-intimata. Ir-rikorrenti qed jitolbu biex l-intimata tmur fil-fond Charlie, Triq Mimosa, Hamrun fejn bhalissa hemm ir-rikorrent Raymond Bonello u hu jmur flokha. Il-fond li dwaru jittratta r-rikors hu 56, Olive, Triq Guze’ Maria Camilleri, l-Hamrun.

9. Fejn joqghod ir-rikorrent illum 15, Triq Fra Diegu Hamrun hu proprjeta’ ta’ wliedu. L-istess il-fond, Ivan, 58, Triq Guze Camilleri Hamrun u n-numru 56 fl-istess triq. Il-fond mikri lill-intimata hu in parti tieghu u in parti ta’ wliedu.

10. Ir-rikorrent jghid li jehtieg id-dar mikrija lill-intimata:

“Jiena ghandi dan it-terran (Ivan, 58 Triq Guze’ Maria Camilleri) li sejjer go fih........ magemb din id-dar....... ikun hemm it-tifel u nkunu ta’ ghajnuna ta’ xulxin’ (fol 11).

Jghid li fejn joqghod illum hu ‘ddemmigjat’ ghax ‘is-soqfa ha jaqghu ghax travi tal-hadid ghandi’ (fol 12) u ‘ha nhallieh biex jirrangwh” (ibid). Dan il-post hu kbir bizzejjed biex jakkomoda aktar nies ghax ir-rikorrent joqghod wahdu (fol 11).

Mistoqsi mill-avukat tieghu: “U tiddejjaq ikollok in-nies madwarek.... fir-residenza tieghek”

Twegiba: “U zgur u jiena anke ghat-tifel, ghax kien jidholli bil-lejl”

Ifisser ruhu ahjar meta jghid (fol 13):

“Mhux jien ha noqghod fil-post taghha (l-intimata)....... ha jigi joqghod it-tifel, flok dak il-post fejn joqghod, issa t-tifel jigi izjed qrib tieghi biex inkunu bieb ma’ bieb” (fol 13). Ser jiftah bieb bejn it-terran u l-post, illum f’idejn l-intimata (fol14).

11. Ir-rikorrenti Carmen Cachia bint ir-rikorrenti Carmelo Bonello issemmi li darba fil-fond fejn joqghod missierha llum “zgassawlu l-bieb ta’ barra, biex jidhlu jisirquh”. (fol 51). Ma tafx x’ser jigri minnu dan il-post jekk it-talba fir-rikors tigi milqugha (fol 56). Izjed li l-post skond perit li gabu ‘ma nistghux nghixu fih’ (ibid).

12. Ir-rikorrent Raymond Bonello jghid li lest imur fil-fond mitlub biex ikun hdejn missieru imma mhux fl-istess dar ghax irid l-indipendenza tieghu u hadd ma jippretendi li hu ghadu joqghod ma’ missieru u ommu’ (fol 76).

13. Il-Bord li semgha x-xhieda mill-pedana u fliha kemm-il darba bir-reqqa ma jhossx li r-rikorrenti ppruvaw ‘il-bzonn’ kif imfisser mill-gurisprudenza. Huma t-tfal li qed imexxu lil missierhom li donnu ma jafx l-affarijiet tieghu, ‘semplici dikjarazzjonijiet, minghajr is-sostenn ta’ provi sostanzjali ohra, mhux dejjem u bil-fors, juru bhala prova konkreta ta’ genwinita” (‘Mercieca et vs Saliba’ moghtija mill-Bord kif presedut u konfermata fl-Appell fil-11 ta’ Frar 2004). Bil-kelma ‘jmexxu’ l-Bord, bla ma jonqos lejn hadd, irid ifisser li l-ulied ghandhom il-hsibijiet taghhom dwar il-proprjeta’ li wirtu (fol 65-70). F’xi zmien ir-rikorrent Raymond Bonello kien joqghod ma’ missieru fil-fond 15, Triq Fra Diegu, l-Hamrun. Missieru kien jiddejjaq ghax jidhollu tard. B’xi mod u f’xi zmien l-iben mar fil-fond fi Triq Mimosa, dejjem il-Hamrun. Hemm l-asserzjoni li r-residenza tar-rikorrent Carmelo Bonello hi perikoluza. Jissemma perit li ma ttellax jixhed. Il-Bord jaf li r-rikorrenti skond ir-rikors iridu l-fond lura mhabba raguni ohra imma la semmew il-hsara hu fid-dmir li jikkummenta fuqha. Jekk tassew din id-dar fejn ir-rikorrent qal dak kollu li jehtieg hi f’dan l-istat ghaliex ir-rikorrent ma marx diga’ fit-terran u hekk ihejji t-triq ghal dak li qed ighid dwar ‘bzonn’. Jinghad ukoll li fejn joqghod Raymond Bonello hu ferm qrib ta’ fejn hu missieru llum’ (fol 81).

14. Ir- rikorrenti fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom jghidu”

“Illi wahda mir-ragunijiet principali, ghaliex dan (il-fond) huwa mehtieg huma li, kif gie ppruvat, l-fond residenza odjerna tar-rikorrent Carmelo Bonello, kienet soggetta f’attentat ta’ serq minn nies mhux maghrufa’

Saret asserzjoni mir-rikorrent, imma asserzjoni biss. X’gara. Sar rapport lill-pulizija? Jekk sar imessu ttella l-pulizija li ha r-rapport. Ghal raguni jew ohra jmissu ttella l-perit li gie mqabbad zmien ilu (fol 57). Tqabbad zmien ilu u ghal xi raguni ma’ sar xejn. Dan kollu jolqot il-kredibilita’ tar-rikorrenti.

15. L-aktar haga importanti hi li r-rikorrenti kellhom jippruvaw b’mod konvincenti li huma in buona fede u ghandhon ‘bzonn’. Xi haga qed jahbu u l-Bord hu tal-fehma li f’dan l-isfond kollhu il-bzonn, li ssemmi l-ligi kif imfisser minn gurisprudenza konkordi ma giex pruvat.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom.”

Ir-rikorrenti jikkontestaw din is-sentenza bl-aggravju illi l-valutazzjoni tal-fatti mill-Bord hi soggettiva u mhux ibbazata fuq l-ekwita. Huma jikkontendu illi l-kriterju tal-bzonn ghall-iskop tar-ripreza tal-fond lokat minghand l-intimata gie pprovat u konsegwentement il-Bord kellu jakkolji t-talba taghhom;

It-talba tar-rikorrenti hi manifestament maghmula taht l-Artikolu 9 (b) tal-Kapitolu 69 li fil-parti rilevanti tieghu jikkontempla r-ripreza ta’ pussess mis-sid meta, trattandosi ta’ fond ta’ abitazzjoni, dan hu mehtieg “ghalih innifsu” jew “ghall-axxendent jew dixxident tieghu mid-demm jew bi zwieg” jew “ghal huh jew ohtu”. Minn dan jikkonsegwi illi l-lokatur, biex jirnexxi fit-talba tieghu, jrid jipprova l-bzonn. Mhux dan biss pero`. L-istess disposizzjoni trid ukoll illi apparti l-bzonn, il-Bord irid ikun

sodisfatt ukoll illi, (i) "il-kerrej jista' jsib dar ohra fejn joqghod li tkun tghodd ghall-mezzi tieghu u tal-familja", u (ii) "li wara li jqis ic-cirkostanzi kollha tal-kaz flimkien mal-fatt li jkun hemm dar ohra tajba ghal sid il-kera jew ghall-kerrej, illi l-aggravju jkun akbar jekk il-permess ghall-ksib lura tal-pussess jigi michud milli kieku jigi moghti." Naturalment, minn dan jidderivi illi l-ewwelnett u qabel kollox sid il-fond irid, konvincentement, jeghleb l-iskoll primarju tal-bzonn ghax altrimenti t-talba tieghu tigi arenata u l-Bord ma jkollux ghalfejn jintrattjeni ruhu fuq l-elementi l-ohra li tippreciza l-ligi ghas-sodisfaciment tieghu;

Hi introduzzjoni siewja ghall-punt tal-bzonn hawn involut din is-silta kaptata mis-sentenza "**Yolanda Camilleri -vs- Francesco Saverio Fava**", Appell, 18 ta' Marzu 1974:-

"Skond il-ligi mhux bizzejjed is-sid ikun irid u jixtieq jiehu taht idejh fond mikri lil haddiehor, izda jinhtieg li juri li tassew ghandu bzonn dak il-fond partikulari, altrimenti l-inkwilin ma ghandux jigi disturbat bla bzonn fid-dgawdija tal-fond mikri, ghax kwalunkwe zgumbrament igib hardship ta' l-izgumbrament u jrid ikun gustifikat."

Certament f' din l-enuncjazzjoni taghha dik il-Qorti kienet ispirata minn dak ritenut fil-*locus classicus* fuq is-suggett, jigifieri, illi "l-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss illi hu qieghed jagixxi in bwona fede, imma anki illi huwa ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond" (**Kollez. Vol. XLVI P I p 254**). Huwa desumibbli minn dan l-estratt illi *in primis* "il-bzonn tar-rikorrenti, ghalkemm mhux assolut, irid ikun reali u genwin" ("**Dottor Carmel Attard M.D. -vs- Victor Farrugia**", Appell, 12 ta' Mejju 1972). Sekondarjament, ir-ripreza ghall-oggett li ghalih issir it-talba trid tkun fondata fuq il-prova tal-grad ragonevoli ta' bzonn. (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 70**);

Opportunement minn dawn l-insenjamenti gurisprudenzjali din il-Qorti tiddelineja bhala aspett ta' importanza fundamentali l-enfasi li jaghmlu dawn id-decizjonijiet, u

ohrajn ta’ l-istess portata, fuq il-principji tal-bwona fede u tal-bzonn genwin;

Il-“bwona fede” ma ghandhiex biss valur merament teoriku. Din, anzi, ghandha, f’ sens oggettiv, tkun intiza bhala regola komportamentali ta’ ragonevolezza u, fuq kollox, ta’ lealta u ta’ korrettezza. B’ mod generali tikkostitwixxi principju etiku-guridiku fl-ezercizzju tad-drittijiet. Hekk kif ezemplarment espress fl-Artikolu 2 tal-Kodici Civili Svizzeru, “kull wiehed fl-ezercizzju tad-drittijiet proprji u fl-adempiment ta’ l-obbligazzjonijiet tieghu ghandu jgib ruhu bil-bwona fede”. Espress f’ dawn it-termini l-principju tal-bwona fede jimponi limitu fl-ezercizzju tad-drittijiet. Dan kemm ghaliex ghall-pretendent tad-dritt f’ rapport ma’ haddiehor il-bwona fede tirraprezenta l-metru ta’ mgieba, kif ukoll hi kejl siewi ta’ valutazzjoni mill-gudikant;

Dan kollu dedott iwassal ghall-punt illi l-gudikant irid jipprocedi b’ attenzjoni ghall-analisi tal-fatti u jistabilixxi minnhom liema hu s-sinjifikat objettiv li fuqu il-lokatur, in rapport ghac-cirkostanzi konkreti, kien qed jaghmel affidament;

Jidher mir-ricerka kondotta mill-Bord, dejjem s’ intendi b’ riferiment ghall-karatteristici specifici tal-kaz, illi r-rikorrenti ma rnexxielhomx jiskarikaw minn fuqhom il-piz li jipprovaw li dak il-bzonn taghhom kien verament genwin u in bwona fede. Jidher li huwa annetta importanza lill-fatt illi certi dikjarazzjonijiet - l-ezistenza ta’ perikolu strutturali fil-fond attwalment okkupat minn Carmelo Bonello, l-allegazzjoni ta’ l-attentat ta’ serq minn dan l-istess fond - ma gewx konkretament sorretti minn provi ohra perswasivi. F’ kuntest ta’ gudizzju *ex fide bona* din il-Qorti tikkonkorda mar-ragonament espress mill-Bord illi l-kondotta tar-rikorrenti ghas-sostenn ta’ l-element tal-bzonn mhix ghal kollox cara u inekwivoka. Anzi fil-kwadru komplessiv tal-provi hi l-fehma ponderata tal-Qorti illi dak li jridu jottjienu r-rikorrenti mhux realment bzonn ragonevoli ta’ okkupazzjoni daqs kemm forsi s-semplici rimozzjoni ta’

certi inkonvenjenti u li huma fil-poter taghhom li jissuperaw, *rebus sic stantibus*, bir-riparazzjonijiet utili tal-fond hekk dikjarat ta' perikolu, u bl-okkupazzjoni tal-fond-terran Numru 48, Triq Guze` Maria Camilleri, li hu battal u disponibbli. Dejjem utli li jigi mfakkar illi meta ghar-rikorrenti hemm disponibbli postijiet ohra ghalihom jonqos fihom il-bzonn. Ara "**Galea -vs- Decesare**", Appell, 30 ta' Gunju 1964 u "**Tabone -vs- Tanti**", Appell, 13 ta' Novembru 1964, it-tnejn inediti.

Ghal dawn il-motivi kollha superjorment dedotti, komprizi wkoll dawk tal-Bord, din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti appellanti.

**< Sentenza Finali >**

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