MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Lulju, 2007

Appell Civili - Ghawdex Numru. 6/2001/1

Michael Mizzi

vs

Alfred u Maria konjugi Bianchi

Il-Qorti,

Fit-12 ta’ Ottubru 2006, il-Bord li Jirregola l-Kera ghall-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 s-sid tal-fond numru tlieta (3) drabi ohra maghruf bin-numru erbgha (4), fi Triq Ramon Perellos, Ghajnsielem, Ghawdex;

Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimati versu l-kera ta’ mija u sebghin lira Maltin (Lm170) fis-sena pagabbli kull sitt xhur u bil-quddiem fil-25 ta’ Mejju u fil-25 ta’ Novembru ta’ kull sena;

Illi l-intimati m’humiex juzaw il-fond u rari hafna jekk mhux qatt huma ghamlu uzu minnu f’dawn l-ahhar hames jew sitt snin;

Illi l-esponenti qieghed ghalhekk iressaq it-talba tieghu sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond minghand l-intimati billi n-nuqqas ta’ uzu minnhom jikkostitwixxi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera billi l-iskop tal-kirja mill-awtur fit-titolu tar-rikorrent kien li l-fond jigi wzat, kif wara kollox hu wkoll l-ispirtu tal-ligi li tirregola l-kera ta’ fondi urbani;

U b’digriet tat-3 ta’ Mejju 2006 zdiedu l-kliem: “Illi l-esponenti jehtieg il-fond ghall-uzu u abitazzjoni tieghu”;

Talab illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzah ma jgeddidx il-lokazzjoni wara l-iskadenza li jmiss u jawtorizzah jirriprendi l-pussess teighu minghand l-intimati wara tali skadenza.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra r-Risposta ta’ l-intimati fis-sens illi:

1. it-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandha tigi michuda;

2. illi kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti, l-intimati ma kisru l-ebda kundizzjoni tal-kera, in kwantu huma baqghu u ghadhom juzaw il-fond in kwestjoni.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

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-rikorrent qed jitlob it-terminazzjoni tal-kirja tal-fond indikat fir-rikors u r-ripresa tieghu ghax:

(i) l-intimati m'humiex juzaw il-fond; u

(ii) jehtieg il-fond ghall-uzu u abitazzjoni tieghu.

Dwar in-non uso:

Il-ligi ma ssemmix espressament din ir-raguni partikolari ghar-ripresa. Imma kif insibu fil-gurisprudenza lokali: "Min izomm il-fond maghluq jaghmel uzu divers minnu, billi hu maghruf li **non si fa uso del fondo secondo la sua destinazione non usandone**." (app.civ.8.ii.1954, Schembri v Bonnici). Ghalhekk dan in-nuqqas ta' uzu jinkwadra ruhu wkoll taht ir-raguni imsemmija fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 u cioe' li l-inkwilin "*ikun uza l-fond xort' ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kiri*."

Fil-kaz taghna qed jigi allegat illi l-intimati m'humiex juzaw il-fond mikri u rari hafna jekk mhux qatt huma ghamlu uzu minnu fl-ahhar hames u sitt snin qabel ma gie ntavolat dan ir-Rikors. In sostenn ta' din l-allegazzjoni r-rikorrent ipproduca diversi xhieda fosthom rapprezentant tal-Water Services Corporation sabiex jesebixxi l-kontijiet tas-servizi tad-dawl u l-ilma fil-fond in kwistjoni, [1]kif ukoll xi girien biex jghidu kemm ta' spiss jaraw lill-intimati fl-inhawi. Gie ppruvat illi l-intimati tassew m'humiex qeghdin jaghmlu uzu

[1] Ara xhieda ta' Mark Formosa a fol.95 -96 tal-process

daqstant frekwenti minn dan il-fond. Imma wiehed ma jridx jinsa illi dan il-fond kien gie mikri lill-intimati bhala villeggjatura u mhux bhala r-residenza ordinarja taghhom. Minkejja dak li jsostni r-rikorrent fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tieghu fis-sens illi villeggjatura normalment tkun fejn il-bahar, m'hemm xejn xi jzomm lil xi hadd milli jkollu post ta' villegjatura f'xi post ghall-kwiet gewwa rahal. Infatti llum il-gurnata huwa maghruf illi sar hawn hafna Maltin li jfittxu post ta' villegjatura gewwa Ghawdex anke f'xi *farmhouse* jew appartament fl-irhula, u mhux necessarjament fejn il-bahar. Bhala post ta' vileggjatura, ghalhekk mhux mistenni illi l-inkwilini ha jaghmlu uzu kontinwu mill-post mikri, imma dan ikun jiddependi mill-*leave* disponibbli f'kaz ta' xi hadd li jkun jahdem u minn hafna fatturi ohra. L-intimat stqarr li hu u martu jigu f'din id-dar ta' villeggjatura meta jkollhom hin liberu. Qal ukoll illi ghamel hafna spejjez biex jirrendi l-fond abitabbli ghax kien malandat hafna meta hadu l-ewwel darba, u sahansitra anke biddel xi soqfa li minnhom kien jiskula l-ilma a spejjez tieghu.[2] Assunta Zerafa li taghmel il-facendi fid-dar mikrija lill-intimati qalet illi tmur tnaddaf qisu ghaxar darbiet fis-sena, l-iktar fix-xhur tas-sajf.[3] Mill-access illi c-Chairman ghamel fuq il-post, jirrizulta illi l-fond huwa mizmum sew u kien jidher illi qed jintuza. Isegwi ghalhekk illi ghalkemm mhux qed isir hafna uzu minn dan il-post, ma jistax jinghad illi l-intimati hallewh abbandunat u m'huma qed jaghmlu ebda uzu minnu. Kif gie stabilit mill-gurispudenza, ma kien hemm l-ebda regola fissa sabiex jigi stabbilit in-*non uso*. Kull kaz irid jigi deciz ghalih skond ic-cirkostanzi partikolari tieghu, u n-natura ta' l-attivita' li ssir fil-fond. Uzu limitat ma jammontax ghall-abbandun tal-fond mikri.[4] Safejn ghalhekk it-talba hija bbazata fuq din ir-raguni, qed tigi ghalhekk michuda.

---

[2] Ara affidavit ta' Alfred Bianchi a fol. 260 -261 tal-process
[3] ara deposzzjoni tahhha a fol.143 -155
[4] Appell: Zammit vs Abela:7.10.1996 u Alan Kyle noe. et vs Mary la Rosa et.:23.11.2005

Il-bzonn tar-rikorrent:

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*." [5]

Il-bzonn fis-sid irid jigi sodisfatt anke fil-kaz fejn qed tintalab ir-ripresa ta' fond mikri ghall-villeggjatura, bhal ma ghandna fil-kaz taghna. 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' villeggjatura. Skond il-gurisprudenza in materja, jekk l-intimat ghandu 'suitable alternative accommodation' m'hux il-kaz li jigi paragunat il-hardship rispettiv tal-partijiet. Dan is-'suitable alternative accommodation' 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 villeggjatura ghandux, fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, jitqies bhala estensjoni tar-residenza ta' l-intimat; b'mod li*

[5] Edgar S.Galea vs Alfred Camilleri:Kollez.Vol.LXXVII.ii.212

> *minghajru ma jistax jinghad li l-intimat ghandu ‘suitable alternative accommodation’*.”[6]

Fil-kaz in ezami nsibu li r-rikorrent isostni illi ghandu bzonn il-fond in kwistjoni sabiex joqghod fih hu u t-tfal tieghu meta jkunu f'dawn il-gzejjer, billi normalment jirrisjedi fl-Istati Uniti. Bhal issa ghandu ghad-disposizzjoni tieghu semplicement zewgt ikmamar fuq il-bejt ta' blokk ta' appartamenti kantuniera 'l boghod mill-fond in kwistjoni. Huwa jikkontendi illi dawn iz-zewgt ikmamar m’humiex adattati bhala residenza u infatti saru anke proceduri amministrattivi mill-Awtorita' dwar l-Ambjent u Zvilupp dwar dawn il-kmamar, billi kienu awtorizzati biss ghall-uzu bhala *washrooms*.[7] Ic-Chairman kellu l-opportunita' jara b'ghajnejh illi dawn il-kmamar tassew m’humiex addattati bhala residenza lanqas temporanja, ghax jikkonsistu biss f'kamra attrezzata bhala kcina u *living room* flimkien, *shower* zghira u kamra tas-sodda, bil-hitan skuntrati.[8]

Imma rrizulta illi r-rikorrent ghad ghandu wkoll bi proprjeta' l-fond 26, 27 Triq Fuq il-Ghajn, Ghajnsielem, u l-intimati jikkontendu illi dan il-fond huwa disponibbli ghar-rikorrent jekk irid li jkollu residenza f'dawn il-gzejjer. Gara pero' illi dwar dan il-fond ir-rikorrent kien dahal f'konvenju ta' bejgh ma' certu Anthony Rapa, u l-fond gia jinsab fil-pussess tal-propost kumpratur, li anke hallas il-parti l-kbira tal-prezz tieghu u ghamel diversi xogholijiet fih. Ir-rikorrent spjega illi gie kostrett ibiegh dan il-fond minhabba ragunijiet familjari, fejn bhala parti mill-ftehim ta' divorzju milhuq ma' l-ex-mara tieghu, kellu jaghtiha somma

[6] Rev.Kan.Giuseppe Zammit v. Francis Gatt;Kollez.vol.LXIX.ii..159
[7] ara Dok.MM4 a fol.380
[8] ara verbal ta' l-access relattiv a fol.354 tal-process

konsiderevoli ta' flus, u r-rikavat minn dan il-bejgh kellu jservi ghal dan il-ghan.[9]

L-intimati jikkontendu madankollu illi dan il-konvenju m'ghadux fis-sehh ghaliex ma giex registrat fiz-zmien stipulat fl-artikolu 3(6) tal-Kap. 364. Huwa minnu illi jekk konvenju ma' jigix hekk registrat fiz-zmien stipulat, jitlef il-validita' tieghu,[10] u jidher illi hekk gara fil-kaz in ezami, ghax l-istess konvenju gie registrat biss, wara li kien lahaq skada z-zmien stipulat minn din il-ligi. Imma min-naha l-ohra m'hemm xejn xi jzomm lill-kontraenti illi jergghu jidhlu fi ftehim iehor sabiex jirregolaw il-posizzjoni taghhom, kif fil-fatt ghamlu, sabiex xorta wahda jintlahaq il-ghan li kellu r-rikorrent li jigbor fondi sufficjenti sabiex ikollu mnejn ihallas lill-ex-mara tieghu dak li kien dovut lilha fis-*settlement* tad-divorzju. Jirrizulta ghalhekk illi dan il-fond ta' Triq Fuq il-Ghajn m'ghadux disponibbli ghar-rikorrent, mhux ghal raguniet ta' spekulazzjoni, imma minhabba l-htigijiet hawn imfissra u sodisfacentement ippruvati.

Stabbilit il-bzonn tar-rikorrenti, skond il-gurisprudenza hawn fuq citata irid pero' jsir ezami wkoll sabiex jigi nvestigat jekk id-dar mikrija lill-intimati ghandhiex titqies bhala *extension* tar-residenza ordinarja taghhom. Anke dwar dan il-punt il-gurisprudenza lokali hija rikka hafna. Hekk per ezempju nghad illi:

> "*Mhux kull utilita' hija bizzejjed biex taghmel villeggjatura estensjoni essenzjali ta' l-akkommodazzjoni adegwata ta' l-inkwilin*."[11]

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

---

[9] ara deposizzjoni tar-rikorrent in kontroezami a fol.340 -352, u Nota tieghu a fol.381 b'Dok.MM5 maghha annessa a fol.382-384

[10] ara Prim'Awla: Catherine Galea noe. vs.Joseph Saliba pro et noe.et: 9.2.2006

[11] Carmela Galea v.Giuseppe Sacco: Appell: Kollez.vol.XVII.ii.129

> "*Ghax inkella l-kazijiet specjali jsiru l-kazijiet normali u l-kaz specjali jibqa' biss dak fejn il-post ta' villeggjatura ma jkollu ebda utilita' ghall-inkwilin*."[12]

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*."[13]

Ir-raguni ghaliex il-villeggjatura ghandha titqies bhala estensjoni essenzjali ta' l-akkommodazzjoni 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[14] 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 ttehdietilhom 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' villeggjatura. Kif gie ribadit mill-Qorti ta' l-Appell:

> "…. *Skond il-gurisprudenza l-aktar ricenti f'materja ta' djar ta' villeggjatura, gie ritenut illi ma jistax jigi accettat bhala principju generali assolut, illi meta l-kwistjoni tirrigwarda fond fil-post ta' villeggjatura, hi bizzejjed wiehed jara jekk l-intimat ghandux dar permanenti ohra biex senz'altro jinghad illi kwindi hu ghandu*

[12] Carlo Vella v,Marion Pace;Appell:22.1.82
[13] Caruana v.Caruana ;Appell:8.1.1968
[14] 30.6.1967;vol.LI.i.399

> *'available suitable alternative accommodation', ghax jistghu jigu sinjalati kazijiet fejn ghall-esigenzi partikolari ta' l-inkwilin u konsiderevoli c-cirkostanzi specjali tal-kaz, il-fond fil-post tal-villeggjatura hu parti essenzjali mill-accommodation necessarja ghall-inkwilin b'mod illi minghajru ma jkunx jista' jnghad illi l-inkwilin tassew ghandu 'available suitable alternative accommodation.' F'dawk il-kazijiet specjali allura tidhol il-kwistjoni tal-hardship….*"[15]

Fil-kaz taghna ma jidher illi teziti ebda raguni ghaliex din id-dar ta' villeggjatura ta' l-intimati ghandha titqies ukoll bhala estensjoni tar-residenza ordinarja taghhom, u lanqas saret ebda alleggazzjoni f'dan ir-rigward. Huma jridu jzommu din id-dar semplicement sabiex ikollhom fejn jigu jistriehu Ghawdex, u ghall-ebda raguni ohra. Din ir-raguni wahedha pero' ma tista' qatt twassal ghall-htiega li l-fond *de quo* jitqies bhala estensjoni essenzjali ta' l-akkommodazzjoni taghhom, kif giet stabilita fil-gurisprudenza hawn fuq citata. M'huwiex lanqas ghalhekk il-kaz li jigi komparat xi *hardship* rispettiv tal-partijiet.

Kif gie stabbilit mill-Qrati taghna:

> '*Is-sid ta' post mikri li jkun uzat ghall-villeggjatura ghandu jkun preferit lill-inkwilin; u ghalhekk f'kundizzjonjiet pari s-sid ghandu dritt jiehu l-post ghall-villeggjatura tieghu*."[16]

Hekk ukoll intqal illi:

> *"….l-Ligi tal-Kera… ma teskludix espressament il-kiri ta' djar ghall-villeggjatura; imma l-istess ligi ghandha tigi nterpretata fis-sens illi l-limitazzjoni tad-dritt ta' preferenza*

[15] Emanuel Schembri v.Joseh Cefai; Appell:17.5.1971
[16] Appell: Dr.Edgar Ellul v.Francesca Galea et. kollez.vol.XXXIIIB.I.i.178

> *mposta lil-lokatur minn dik il-ligi ma hix applikabbli fil-kaz li d-dar tkun qeghdha tigi wzata ghall-villeggjatura. Ghaldaqstant is-sid ta' post mikri li jkun uzat ghall-villeggjatura ghandu jkun preferut ghall-inkwilin, u f'kundizzjonijiet pari ghandu jkollu dritt il-post ghall-villeggjatura tieghu…. F'dawn il-kazijiet lanqas ikun hemm lok li tigi moghtija lill-inkwilin 'alternative accommodation' kif lanqas ma jkunu rilevanti l-provi li l-inkwilin ikun irid igib biex juri li s-sid huwa 'reasonably accommodated'.*"[17]

Hekk alllura fejn ghandna l-kaz illi is-sid irid il-fond in kwistjoni bhala residenza tieghu f'dawn il-gzejjer, u l-inkwilini jriduh ghall-villeggjatura taghhom, f'cirkostanzi fejn m'huma ser ibatu ebda *hardship* kif stabbilit mill-Qrati taghna jekk jittehdilhom il-post, ghax ma jistax jitqies bhala estensjoni essenzjali ta' l-akkommodazzjoni taghhom, 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-rikorrent ma jgeddidx il-kirja tal-fond indikat fir-Rikors wara l-iskadenza li jmiss tal-25 ta' Novembru 2006, jawtorizzah ukoll sabiex jiehdu lura l-pussess tieghu wara dik id-data.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.**"**

Minn din is-sentenza appellaw l-intimati b' sensiela ta' aggravji. Bl-ewwel obbjezzjoni taghhom huma jimpunjaw b' nullita` d-digriet tal-Bord tat-3 ta' Mejju 2006 li permezz tieghu akkolja t-talba tar-rikorrenti ghaz-zieda tal-kawzali tal-bzonn. Dan ghaliex, skond huma, it-talba tar-rikorrenti ghal din iz-zieda ma setghetx tigi akkonsentita meta r-rikors tieghu tal-5 ta' April 2006 ma giex notifikat lilhom,

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

ma nghatawx l-opportunita` li jressqu eccezzjonijiet ulterjuri, u l-istadju tal-provi kien gja konkjuz. Huma jsostnu ghalhekk illi dak li ghamel il-Bord kien irregolari, *extra* u *ultra petita* u leziv tad-dritt ta' gustizzja naturali *audi alteram partem*;

Huwa evidentement distingwibbli minn ezami ta' l-atti illi dan l-aggravju huwa ghal kollox insostenibbli, jekk mhux ukoll fieragh. Jidher in effetti mill-inkartament tal-kawza illi l-kronologija li wasslet ghall-ammissjoni tal-precitata kawzali gdida kienet din:-

(i) B' rikors introdott fit-2 ta' Jannar 2002 (fol. 14) l-appellat talab iz-zieda ta' raguni ohra ghar-ripreza tal-fond bazata fuq il-bzonn tieghu;

(ii) Skond il-verbal tad-9 ta' Jannar 2002 (fol. 22) Dr Rachel Montebello ghall-intimati tat ruhha b' notifikata b' dak ir-rikors ta' l-appellat u rrizervat li ddahhal risposta. Fil-fatt iddahhlet risposta ulterjuri (fol. 23) ta' opposizzjoni ghall-akkoljiment tat-talba in kwantu bazata fuq il-kawzali gdida tal-bzonn;

(iii) Hu manifest illi fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza tressqu provi mill-partijiet in mertu ghal din il-kawzali gdida. Dan hu sahansitra rifless mill-Affidavit ta' l-appellanti Alfred Bianchi innifsu (fol. 260) mahluf fil-25 ta' Mejju 2005;

(iv) Gara li r-rikors imsemmi tat-2 ta' Jannar 2002 baqa' ma giex degretat mill-Bord u ghalhekk b' rikors iehor tal-5 ta' April 2006 (fol. 363) ir-rikorrent appellat attira l-attenzjoni tal-Bord dwaru;

(v) Kuntrarjament ghal dak ritenut mill-appellanti dan ir-rikors gie debitament notifikat u relattivament dwaru ddahhlet risposta mill-appellanti fis-27 ta' April 2006 (fol. 396). Fiha jinghad testwalment illi "l-esponenti ma joggezzjonax mar-rikorrenti li din it-talba tigi dekretata u accettata bhala talba ulterjuri ta' l-istess rikorrent", b' dan li fl-istess waqt kienet qed tinzamm ferma r-risposta ulterjuri

(dik a fol. 23). Kien ukoll in konsegwenza ta' dan li l-Bord ghadda ghad-digriet tieghu tat-3 ta' Mejju 2006 (fol. 397);

Huwa car bosta minn din is-sekwela illi ma jezisti ebda difett procedurali fid-digriet moghti mill-Bord. Anzi, pjuttost, difett bhal dan jirrizulta fl-appell innifsu ghax mentri l-appellanti jattakkaw b' nullita l-imsemmi digriet huma jonqsu mbaghad milli jitolbu wkoll ir-revoka tieghu flimkien ma' dik tad-decizjoni fil-mertu;

Eliminat it-terren minn dan l-ewwel aggravju, l-appellanti javvanzaw ukoll tliet aggravji ohra li lkoll ghandhom korrispondenza ma' dik il-parti tas-sentenza appellata li laqghet il-kawzali tal-bzonn kif impustata mill-appellat. Skond l-appellanti, il-fondament tat-talba fuq din il-kawzali, kif koncepita fir-rikors tat-2 ta' Jannar 2002, kienet mera kongettura u l-appellat naqas milli sodisfacentement jipprova l-bzonn tieghu. Barra minn hekk, u f' kull kaz, il-fond okkupat minnhom anke jekk wiehed ta' villeggjatura, kellu jitqies bhala estensjoni essenzjali tar-residenza taghhom;

Jibda biex jigi osservat illi kif jirrizulta mis-sentenza attakkata l-Bord affronta, u accetta wkoll, il-proposizzjoni tal-bzonn fuq din il-bazi duplici. Il-wahda, illi l-fond ghad-disposizzjoni tar-rikorrenti ma kienx wiehed adattat, anke minhabba l-problema ma' l-Awtorita dwar l-Ambjent u Zvilupp illi l-ambjenti ma kellhomx jigu intizi bhala residenzjali imma bhala *washrooms*. Fit-tieni lok, anke jekk b' att ta' konvenju, l-appellat kien iddispona minn proprjeta` ohra tieghu (26, 27 Triq Fuq il-Ghajn, Ghajnsielem) ghaliex kien kostrett jaghmel dan minhabba "d-*divorce settlement*" ma' l-ex-mara tieghu;

Dan premess, il-Qorti thoss li ghandha b' preliminari tirriproduci din is-silta mis-sentenza taghha in re: "**John Mercieca *et* -vs- Andreanna Saliba**", 11 ta' Frar 2004:

> "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 ta' l-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, il-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."

Ri-affermat dan bhala principju ta' dritt in materja tal-bzonn u tal-valutazzjoni tieghu, ukoll fil-kaz ta' fond ghall-villeggjatura, anke jekk talvolta fi grad anqas, sid il-fond li jkun jridu ghal uzu tieghu jehtieglu jipprova li dan il-bzonn tieghu mhux sempliciment "xewqa" jew "preferenza" imma "htiega", anke jekk mhux assoluta. Ara "**Anthony Saliba -**

vs- Mary Caruana", Appell, 28 ta' Mejju 1962. Prova din li, kif issokta jinghad anke ghal kaz ta' post ta' villeggjatura, "kellha tkun kredibbli u attendibbli" ("**Anthony Cauchi *et* -vs- Joseph Busuttil *et***", Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera, 2 ta' Gunju 2000);

Naturalment fl-istharrig apprezzattiv ta' dan il-bzonn ma ghandux lanqas jintnesa dak ritenut f' bosta sentenzi tal-Qrati taghna illi "s-sid ta' post mikri ghall-villeggjatura ghandu jkun preferut ghall-inkwilin" ("**Dr. Edgar Ellul M. D. -vs- Francesca Galea *et***", Appell, 30 ta' Gunu 1947) u "f' kundizzjonijiet pari ghandu jkollu d-dritt jiehu l-post ta' villeggjatura tieghu; aktar u aktar ghandu dritt jiehu l-post meta huwa jridu ghar-residenza permanenti tieghu" ("**Carmelo Portelli -vs- Giuseppe Abela**", Appell, 5 ta' Mejju 1952). Issokta jinghad illi "biex ma jkunx hemm lok ghal din il-preferenza jehtieg li l-kaz ikun tassew gravi u prattikament insolvibbli b' mod iehor, biex l-inkwilin, li juza l-post ghal villeggjatura, jigi antepost ghas-sid, li genwinament ghandu bzonn il-fond partikolarment meta ghandu bzonnu bhala residenza permanenti" ("**Anthony Buhagiar -vs- Joseph Baldacchino**", Appell, 23 ta' Frar 1973);

Dejjem f' dan l-istess kuntest jinsab enuncjat ukoll illi "naturalment l-fatt li sid ikollu post iehor disponibbli fl-istess lokalita fejn ikun il-post ta' villeggjatura ta' l-inkwiln mhux necessarjament jinnewtralizza l-bzonn tieghu bhala tali". Hekk irravvizat il-Qorti ta' l-Appell f' kazijiet fejn is-sid kellu fondi tnejn fl-istess lokalita mikrija ghan-negozju jew precedentement mikrija bhala "*furnished*" ghan-negozju. . Ara "**Mose Fenech -vs- Arturo Buttigieg**", 5 ta' Frar 1971 u "**Paul Lino Agius -vs- Alfred Antignolo**", 16 ta' Frar 1973;

Predominantement, pero`. "il-bzonn irid ikun ragonevoli u mhux rizultat ta' xi pretest jew kapricc da parti tas-sid" ("**Carmelo Aquilina -vs- Joseph Baldacchino**", Appell,

21 ta’ Ottubru 1988). Hu dan li din il-Qorti ser tghaddi biex tinvestiga fil-fattispeci;

Ir-rikorrenti appellat quddiem il-Bord jitlaq mill-punt illi l-bzonn tat-tehid lura tal-fond mikri lill-appellant gie impost fuqu mill-fatt ta’ l-attakk terroristiku tal-11 ta’ Settembru 2001 fl-Amerka, fejn hu emigrat, u jekk l-impjieg tieghu ghal dik ir-raguni kien jisfa’ perikolat hu jiritorna lura Ghawdex. Qaghda din li, evidentement, minn dakinhar sal-lum baqghet immutata, tant li ghadu sal-lum f’ dak il-pajjiz. Ara r-rikors tieghu tat-2 ta’ Jannar 2002. Aktar ‘il quddiem jghid li l-post ghandu bzonnu ghax ghandu l-hsieb li meta jigi jghix Malta permanentament ikollu fejn joqghod. Naturalment hu dejjem jittama li dan il-hsieb tieghu mhux fil-boghod. Ara Affidavit tieghu (fol. 121) prezentat fis-26 ta’ Dicembru 2003 u x-xhieda tieghu in kontro-ezami moghtija fit-23 ta’ Frar 2006 a fol. 340. Ta’ min jirrileva illi l-appellat ilu emigrat l-Amerka ghal ben sbatax-il sena u jigi Malta ghal vakanzi darbtejn fis-sena ghal durati qosra. Meta jigi, jew imur id-dar ta’ ommu jew fil-*penthouse* li dwaru l-Bord iddetermina li ma kienx adattat;

Irrizulta wkoll mill-provi illi l-appellat kellu fl-istess rahal ta’ Ghajnsielem proprjeta` ohra li hu akkwista b’ xiri, jew b’ wirt mis-successjoni ta’ missieru jew b’ donazzjoni minghand ommu. Hekk, ad ezempju, qabel il-kawza (30 ta’ Awissu 2001) hu kellu proprjeta` fl-istess triq tal-fond lokat li waqqa’ u zviluppa mill-gdid f’ zewg appartamenti u hwienet sottostanti. Huwa ddispona miz-zewg appartamenti b’ kuntratt ta’ permuta tat-18 ta’ Ottubru 2000 (fol. 204) ma’ porzjoni diviza ta’ art, ukoll f’ Ghajnsielem, li aktar tard fil-mori tal-kawza hu ttrasferixxa lil terzi b’ kuntratt tas-27 ta’ Awssu 2003 (fol. 202). L-istess appellat kellu wkoll fond iehor (Numru 27 Triq il-Ghajn, Ghajnsielem) li dwaru jinghad li gie trasferit fuq konvenju tas-27 ta’ Ottubru 2000 lil habib tieghu Anthony Rapa. Jirrizulta mid-dokument a fol. 378 illi dan il-konvenju rega’ gie ravvivat b’ konvenju iehor tal-31 ta’ Awissu 2005 (fol. 378). Dwar dan il-fond l-appellat jispjega

illi hu ddispona minnu ghax kellu problema mal-mara tieghu u kellu jbieghu biex jghaddilha l-provenjent minnu. Spjegazzjoni din li sabet l-adezjoni favorevoli tal-Bord;

Ikollu jinghad li din il-Qorti mhix tant konvinta minn dan. Meta wiehed jezamina d-dokumenti relatati mad-divorzju esebiti in atti, jintebah mill-istess kontenut taghhom illi d-digriet hemm moghti kien il-konsegwenza legali tas-sitwazzjoni ta’ fatt tas-separazzjoni personali bejn l-appellat u martu, u allura wkoll tas-Settlement Agreement konkjuz fit-13 ta’ Gunju 1997. Ma jistax lanqas ma jigix notat illi konsegwenti ghal dan l-istess Agreement martu assenjatlu b’ donazzjoni kull interess li hi kellha fil-fondi akkwistati matul iz-zwieg permezz ta’ kuntratt ta’ l-24 ta’ Gunju 1995. Dan permezz ta’ kuntratt ta’ l-1 ta’ Frar 1999. Ara Nota tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tal-11 ta’ Mejju 1999 fl-atti tal-Qorti tal-Magistrati ta’ Gurisdizzjoni Volontarja (fol. 384). Barra minn dan lill-Qorti ma jistax lanqas jisfuggilha l-fatt illi l-appellat akkwista b’ mod effettiv il-fond imsemmi Numru 27 Triq il-Ghajn, Ghajnsielem wara l-precitat Settlement Agreement. Precizament u skond ma jirrizulta mir-ricerki esebiti (ara fol. 244), b’ kuntratt ta’ l-1 ta’ Settembru 1999. Huwa ghalhekk ferm inkoncepibbli illi l-appellat xtara dan il-fond biex sena wara jiddisponi minnu b’ konvenju (27 ta’ Ottubru 2000) ha jkun jista’ jiffinalizza l-kwestjonijiet finanzjari ma’ l-ex-martu meta dawn, apparentement, kien gja sew saldati fl-1997, u qabel id-digriet tad-divorzju moghti fis-sena 2003;

Assocjat ma’ din ir-riflessjoni l-Qorti lanqas thoss li tista’ taccetta illi l-bzonn ikun relatat ma’ speranza futura li xi darba l-appellat ghad jigi ghal kollox Malta. Fil-hsieb tal-Qorti dan il-bzonn ghandu jkun wiehed mhux biss reali imma, fuq kollox, attwali, karatterizzat minn htiega verament genwina f’ min ikun qed jagixxi in bwona fede. Zgur li ma kellux ikun wiehed ivvintat ghax, altrimenti, kif inghad fl-estratt mis-sentenza (“**Mercieca -vs- Saliba**”) ta’ din l-istess Qorti hawn fuq riprodott, fl-assenza tal-konvinciment ta’ din il-genwinita`, anke jekk trattasi minn

fond ta’ villeggjatara, din il-Qorti ghandha ssostni t-tezi ta’ l-appellanti inkwilini u mhux il-versjoni ta’ sid il-fond. Bir-rispett kollu ghall-analisi maghmula mill-Bord il-fatti f’ dan il-kaz ma jhallux fil-Qorti sapur ta’ veridicita` tal-bzonn asserit mill-appellat u hu ghalhekk il-kaz li tiddiskosta ruhha pjenament mill-konkluzjoni raggunta fis-sentenza appellata;

Una volta l-Qorti qed issostni l-aggravji f’ dawk il-kapi relattivi ghall-kwestjoni tal-bzonn, mhux il-kaz li tidhol fil-konsiderazzjoni ta’ l-ilment dwar jekk il-fond mikri ghandux jitqies estensjoni essenzjali ta’ l-akkomodazzjoni ta’ l-appellanti. Tali konsiderazzjoni kienet tkun hekk necessarja kieku l-appellat irnexxielu jillegittima t-talba tal-bzonn tieghu u dan, kif jidher mill-osservazzjonijiet kollha superjorment maghmula, ma nstabx li hu hekk il-kaz.

Ghall-motivi kollha dedotti din il-Qorti filwaqt li tichad l-ewwel aggravju procedurali bl-ispejjez kontra l-appellanti, tilqa’ l-aggravji taghhom fil-mertu fuq il-konsiderazzjonijiet premessi u b’ hekk tichad it-talba ta’ l-appellat ghar-ripreza tal-fond fuq il-kawzali tal-bzonn. L-ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew mill-appellat.

< Sentenza Finali >

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