MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-13 ta' Settembru, 2007

Appell Civili - Ghawdex Numru. 12/2001/1

Joseph Cini

vs

Pawla Schembri

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 l-proprjetarju tad-dar numru mija u disgha u disghin (199), Triq ta' l-Ghajn, Fontana, liema dar tinsab mikrija lill-intimata versu l-kera ta' ghoxrin lira Maltin (Lm20) fis-sena pagabbli fl-1 ta' Dicembru u b'lura;

Illi r-rikorrent ghandu bzonn din id-dar ghal ibnu Celestino Cini u l-familja tieghu li jghixu fi flat f'Marsalforn u fil-kera.

Illi l-intimata ghandha fond iehor li huwa proprjeta' taghha fix-Xlendi fejn tista' tmur toqghod u li fih tqatta' wkoll kwazi sitt xhur mis-sena fih;

Illi l-familja ta' ibnu Celestino tikkonsisti fil-mument fi tliet membri u cioe' hu, martu u t-tarbija filwaqt li l-intimata tghix wahedha;

Talab illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzah li jirriprendi l-pussess ta' l-imsemmi fond minghand l-intimata u li ma jgeddilhiex il-kera tal-fond wara l-gheluq tal-perjodu korrenti, liema perjodu jaghlaq fl-ahhar ta' Novembru 2001.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimata ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa tinsab imharka.

Ra r-Risposta ta' l-intimata fis-sens illi qabel xejn ir-rikorrenti jrid jipprova t-titolu tieghu ghall-fond de quo.

Illi fil-mertu ma hix minnu illi r-rikorrenti jinhtieg dan il-fond ghall-uzu minn ibnu. Dan huwa biss pretest li qed johloq ir-rikorrenti sabiex jiehu lura l-pussess tieghu.

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess dan il-fond huwa r-residenza ta' l-intimata fejn ilha tabita u tghix ghal dawn l-ahhar tnejn u hamsin sena.

Illi l-fond tax-Xlendi ma hux addattat ghall-htigijiet ta' l-esponenti u zgur li ma jistax minn ebda aspett jitqies bhala residenza ordinarja sufficjenti ghaliha la mil-lat ta' fond fih innifsu u l-inqas il-lokalita' fejn dan jinsab.

Illi r-rikorrenti ghandu numru ta’ proprjetajiet ohra li jistghu jservu ghall-abitazzjoni ta’ ibnu.

Salvi twegibiet ulterjuri.

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) ir-rikorrent jehtieg il-fond ghall-uzu ta' ibnu u l-familja tieghu; u

(ii) l-intimata ghandha fond iehor li huwa proprjeta' taghha fejn tista' tirrisjedi.

Bhala eccezzjoni preliminari l-intimata eccepiet illi r-rikorrent kellu jaghmel il-prova tat-titolu. Din l-eccezzjoni pero' giet irtirata wara li r-rikorrent esebixxa kopja tal-kuntratt ta' divizjoni li bih dan il-fond kien gie assenjat lilu.[1] L-eccezzjonijiet l-ohra kollha jirrigwardaw il-mertu.

Sabiex tirnexxi talba bhal din iridu jigi sodisfatti diversi rekwiziti, u cioe':

1. li s-sid tassew ghandu bzonn il-fond in kwistjoni ghalih jew ghal xi membru tal-familja tieghu kif imfisser fil-ligi;

2. li l-kerrej ikollu post alternattiv fejn imur joqghod u li dan ikun adattat ghalih (*suitable alternative accommodation*); u

[1] Dok.JC 1 a fol. 8 -14 tal-process

3. illi l-*hardship* tas-sid ikun akbar jekk it-talba tigi rifjutata milli jkun dak tal-inkwilin jekk l-istess talba tigi milqugha.

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." [2]

Hekk ukoll insibu illi:

"…*il-gurisprudenza dejjem ghallmet li skond il-ligi m'huwiex bizzejjed li s-sid ikun irid u jixtieq jiehu taht idejh fond mikri lil haddiehor, izda jehtieg li juri ghas-sodisfazzjon ta' l-awtorita' gudikanti li tassew ghandu bzonn dak il-fond partikolari, altrimenti l-inkwilin m'ghandux jigi disturbat bla bzonn fit-tgawdija tal-fond mikri lilu, ghax kwalunkwe zgumbrament igib hardship lill-izgumbrat u jrid ikun gustifikat.*

Illi ghalhekk sabiex tirnexxi l-azzjoni odjerna tar-rikorrent, huwa mehtieg qabel xejn illi dan jipprova illi huwa ghandu bzonn illi jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni… Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn

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

hu fuq is-sid li jehtieg li juri mhux biss illi hu qed jagixxi in buona fede, imma anke illi hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond." [3]

Fil-kaz in ezami nsibu illi r-rikorrent qed jghid illi ghandu bzonn il-fond mikri lill-intimata biex imur jabita fih ibnu Celestino Cini bil-familja tieghu. Irrizulta illi iben ir-rikorrent fil-prezent qieghed jirrisjedi f'appartament Marsalforn, mikri bir-rata ta' sittin lira maltija (Lm60) fix-xahar minghand socjeta' kummercjali li fiha l-istess rikorrent ghandu sehem ta' terz. Peress illi kemm hu kif ukoll martu jahdmu, u l-mara tahdem Malta, ikollhom ta' kuljum itellghu il-tfal kmieni filghodu ghand ommu sabiex tohodlu hsiebhom. Irrizulta pero' illi r-rikorrent jammetti illi ghandu diversi proprjetajiet ohra konsistenti f'appartamenti *in shell form*, kemm f'Marsalforn kif ukoll fix-Xlendi. Barra minn hekk ghandu wkoll il-fond sottostanti d-dar in kwistjoni li huwa vojt ukoll. Dan il-fond gie deskritt mic-Chairman waqt access illi sar fuq il-post.[4] Huwa minnu illi dan il-fond jidher illi qatt ma kien adibit bhala residenza u x'aktarx kien jintuza bhall-mahzen u/jew mqawel ghall-annimali, imma llum il-gurnata meta l-fondi rustici huma mfittxija ferm, jista' bi ftit ta' imaginazzjoni jigi konvertit f'residenza attraenti ghall-familja zghira.

F'tali cirkostanzi ghalhekk ic-Chairman ma tantx huwa konvint illi l-grad ta' bzonn stabbilit mill-gurisprudenza gie adegwatament sodisfatt. Imma anke jekk kellu jigi accettat il-bzonn li r-rikorrent qed jghid li ghandu, it-talba tieghu ghar-ripresa xorta wahda ma tkunx tista' tintlaqa' u dan ghaliex l-akkomodazzjoni alternattiva illi r-rikorent jghid illi ghandha l-intimata, fil-fehma tac-Chairman ma tistax tigi kwalifikata bhala wahda adattata sabiex fiha l-intimata tkun tista' tghix b'mod decenti tul is-sena kollha. Irrizulta illi l-intimata tipposjedi

---

[3] Appell: Josephine Vassallo vs Rachele Fenech et.: 18.5.2005 u sentenzi hemmhekk indikati
[4] ara verbal ta' dan l-access a fol. 55 tal-process

garaxx zghir fil-bajja tax-Xlendi. Dan gie deskritt ukoll fl-access li c-Chairman kien ghamel fuq il-post.[5] Huwa minnu illi rrizulta illi l-intimata fis-sajf tqatta' hafna mill-hin taghha f'dan il-post, imma spjegat ukoll illi ghall-hasil tal-hwejjeg u ghat-tisjir ikolha dejjem titla' d-dar tat-Triq ta' l-Ghajn, ghax ix-Xlendi la ghandha l-facilitajiet u lanqas il-wisgha. Kuntrarjament ghal dak li jippretendi r-rikorrent, zgur illi garaxx ta' disa' piedi bi hmistax b'forma skontrata u li gie konvertit mill-intimata f'rifugju temporanju estiv, ma jista' qatt jikkwalifika bhala *suitable alternative accommodation*.

Huwa minnu illi "*gie bosta drabi deciz illi l-ezistenza ta' 'alternative accommodation' ghall-kerrej mhix kondizzjoni sine qua non biex is-sid jista' jitlob ir-ripresa tal-fond meta l-Bord ikun sodisfatt illi, fid-dawl tac-cirkostanzi kollha, is-sid ibati hardship akbar jekk it-talba tieghu tigi michuda milli jbati l-kerrej jekk dik it-talba tigi milqugha*", [6] imma fit-talba prezenti ma jidhrix illi dan jista' jkun il-kaz. Mara anzjana bhalma hi l-intimata, li tigi kostretta tghix il-kumplament ta' hajjitha go garaxx nieqes minn hafna mill-kumditajiet illum meqjusa mehtiega ghall-hajja, zgur li ssofri izjed *hardship*, kieku kellha tigi zgumbrata mid-dar prezenti taghha, milli kieku kellu jsofri l-istess iben ir-rikorrent, illi ghakemm qed ihallas kera gholja u jbati certu inkonvenjent minhabba d-distanzi, ma jistax jinghad illi qed ibati xi *hardship* partikolari.

Ghal dawn il-motivi, u peress illi ma gewx sodisfatti r-rekwiziti mehtiega sabiex tirnexxi talba ghar-ripresa ta' fond mikri fuq ir-ragunijiet imsemmija, jiddeciedi r-Rikors billi jichad it-talba, bl-ispejjez kontra r-rikorrent.”

---

[5] a fol. 56 tal-process
[6] Appell.3.10.1958: Enricetta Gauci Chapelle vs John Debono

Ir-rikorrenti appella minn din is-sentenza biex jitlob ir-revoka taghha. L-aggravju tieghu hu fis-sens illi l-Bord ghamel evalwazzjoni zbaljata tal-provi, kemm fir-rigward ta' l-element tal-bzonn u, in partikulari, dak tal-paragun tal-"*hardship* rispettiv". Huwa ghalhekk jinvita lil din il-Qorti biex taghmel ezami aktar akkurat u bilancjat ta' l-atti probatorji;

Hu ferm manifest illi t-talba tar-rikorrenti hi maghmula taht l-Artikolu 9 (b) tal-Kapitolu 69 li jikkontempla r-ripreza ta' pussess mis-sid tal-fond mikri meta dan hu mehtieg "ghalih innifsu jew ghall-axxendent jew dixxendent tieghu mid-demm jew bi zwieg, jew ghal huh jew ohtu";

Essenzjalment, fil-kaz in ezami il-bzonn hekk ikkontemplat fil-precitat artikolu tal-ligi jorigina, skond l-appellanti, mill-fatt illi ibnu Celestino Cini kien qed joqghod f' appartament gewwa Marsalforn versu l-kera ta' sittin lira fix-xahar. Aktar minn hekk, kienet tezisti l-problema illi billi mart dan ibnu kienet tahdem Malta kien ikollha ta' kuljum fil-5:00 ta' filghodu tiehu t-tfal minuri minn Marsalforn ghal post tieghu gewwa l-Fontana. Ir-ripreza tal-fond mikri kienet ghalhekk mehtiega ghal htigijiet ta' dan l-istess ibnu, kemm biex jigi evitat dan l-iskarigg kif ukoll ghall-iffrankar tal-kera li kien kostrett ihallas;

Dan premess, hi gurisprudenza pacifika illi l-bzonn sottintiz fid-disposizzjoni tal-ligi ma kellux ikun semplici xewqa jew preferenza imma necessita`, li ghalkemm mhux assoluta, kellha tkun wahda indotta minn grad ragonevoli u *bona fide*. Din il-gurisprudenza jidher li kellha l-istipiti taghha fid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tat-28 ta' Mejju 1962 in re: "**Anthony Saliba -vs- Mary Caruana**";

F' dan il-kaz il-Bord iddetermina, fuq l-apprezzament tieghu tal-provi, illi r-rekwizit baziku ta' dan il-bzonn ma giex ipprovat ghas-sodisfazzjon tieghu. Huwa ddeduca

dan mill-fatt illi r-rikorrenti kellu fondi ohra disponibbli, kompriz il-mahzen sitwat taht il-fond mikri lill-intimata, u allura ghalih dan kellu jitqies bhala rifless avvers fuq il-genwinita tal-bzonn;

Bir-rispett kollu din il-Qorti ma tarax li l-Bord kien ghal kollox konvint minn din id-deduzzjoni tieghu, tant li fl-ahhar mill-ahhar huwa ghadda ghal konsiderazzjonijiet ohra. Senjatament, il-komparizzjoni tal-*hardship* rispettiv tal-partijiet. In effetti, jidher li, maggorment, il-kwestjoni rrizolviet ruhha sostanzjalment f' wahda tal-valutazzjoni ta' dan il-*hardship*. Ghaldaqstant hu proprju fuq dan il-punt li l-Qorti behsiebha tiffoka l-istharrig u l-attenzjoni taghha, ghaliex ma jidhrilhiex li tista' tikkwerela ghal kollox il-bwona fede ta' l-appellanti, anke jekk ma jistax jonqos illi fil-qies tal-*hardship* ikollha tikkonsidra, bhala wahda mic-cirkustanzi, il-fatt li l-appellanti ghandu fondi ohra disponibbli biex ikun jista' jakkomoda lil ibnu;

Jidher taht dan l-aspett illi l-appellanti jislet argoment favur il-posizzjoni li ibnu ghandu *hardship* magguri minn dik ta' l-intimata ghal fatt li din ghandha abitazzjoni alternattiv fix-Xlendi. Jibda biex jigi osservat dwar dan illi kif espress fis-sentenza fl-ismijiet "**Emmanuele Cassar *et* -vs- Maria Borg**", Appell, 16 ta' Mejju 1960, "biex talba ghar-ripresa ta' fond mikri tista' tigi milqugha fuq il-motiv li l-inkwilin ghandu fejn joqghod jehtieg indispensabilment illi l-Bord tal-Kera jkun sodisfatt mhux biss generikament li l-kerrej ghandu fejn joqghod imma specifikament li hemm *available* ghalih dar ohra li hi ragonevolment adatta taht l-aspetti kollha msemmija mil-ligi, jigifieri kobor, sura, ecc.";

Ta' min josserva wkoll illi din tal-konfigurazzjoni u d-daqs tal-fond alternattiv hi biss element wiehed mill-hafna fil-konsiderazzjoni tal-*hardship* tal-kerrej. Hemm, ad ezempju, il-konsiderazzjoni dwar jekk il-kerrej ikunx qed jokkupa dak il-fond l-iehor b' titolu li jaghtih sigurta (ara "**Joseph Murgo *et* -vs- Maria Assunta Grech**", 23 ta' Marzu 1970 u s-sentenza fuq citata), il-prossimita tal-fond

ghal post tax-xoghol jew facilitajiet ohra (vide "**Dolores Farrugia *et* -vs- Waldemar Caruana**", Appell, 12 ta' Dicembru 1958), l-istat tal-kerrej u l-esigenzi tas-sahha tieghu (ara "**Gio Maria Curmi -vs- Carmela Spiteri**", Appell, 6 ta' April 1959). Il-lista mhix ezawstiva ghaliex, kif ukoll jinsab ritenut, fi kwestjoni ta' *hardship* jidhlu cirkustanzi ohra ta' fatt, fost liema hemm inkluzi d-daqs tal-familja, l-uzu li jkun qed isir mill-post u l-ambjent tal-fond li talvolta jkun offert minn sid il-fond. Ara "**Charles Mousù -vs- Joseph Perconto**", Appell, 22 ta' Mejju 1967;

Applikati dawn ic-cirkustanzi, jew uhud minnhom, ghall-fattispeci tal-kaz prezenti huwa aktar minn evidenti in bazi ghar-rizultanzi ottenuti mill-Bord fl-access mizmum minnu fit-12 ta' Novembru 2003 (fol. 55) illi l-fond li l-intimata ghandha fix-Xlendi ma jistax jinghad bl-ebda mod ta' l-immaginazzjoni illi huwa oggettivament "*reasonably suitable*" ghaliha. Dan la bhala "*extent*" u lanqas ghal dik li hi l-"*character*" tieghu. Tali fond jikkonsisti minn kamra wahda skontrata ta' wisgha disa' piedi bi hmistax-il pied. Dan igib illi jekk l-appellata tigi sfrattata mill-fond lokat tal-Fontana din tisfa bla post adattat fejn tkun tista' tabita u dan wahdu, fil-hsieb tal-Qorti, hu bizzejjed biex fil-mizien tal-*hardship* it-tbatija ta' l-appellata titqies ferm aktar superjuri minn dik ta' iben l-appellanti li mhux biss ghandu fejn joqghod, imma wkoll ghax r-rikorrenti missieru jista' jipprovdilu post alternattiv biex jeghleb l-inkonvenjenti li ghandu;

Jidher mis-sentenza appellata illi l-Bord mhux biss qies dan kollu fil-konsiderazzjonijiet li ghamel imma wkoll, anke ghal fatt ta' l-anzjanita` taghha, hajjet l-intimata kienet *rebus sic stantibus* ser tigi serjament imfixxkla fil-paragun ma' dik ta' iben l-appellanti u tal-familja tieghu. Mhux il-kaz allura li l-Qorti tiddiskosta ruhha minn dawn il-konsiderazzjonijiet maghmula taht dan il-profil.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed tichad l-appell lilha sottomess mir-rikorrenti u tikkonferma s-sentenza tal-Bord, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti appellanti.

< Sentenza Finali >

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