QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR CARMEL A. AGIUS, B.A., LL.D.,

Seduta ta' nhar it-Tlieta 9 ta' Ottubru, 2001

Numru 1

Rikors Nru. 5/96 L7 (G)

Paul M. Cassar u martu Carmela

vs

Tarcisia xebba Caruana

Il-Qorti,

Dan hu appell minn sentenza moghtija fl-4 ta' Ottubru, 2000, mill-Bord li Jirregola l-Kera ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna, liema sentenza taqra kif gej:-

"Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li ppremetew illi huma jikru lill-intimata, Tarcisia Caruana kamra sottoterranja, li qeghdha taht parapett, bla numru u bla isem, li qeghdha fi Triq Santa Maria, Marsalforn, Ghawdex bil-kera ta' hames liri (Lm5) fis-sena, li taghlaq fis-26 ta' Mejju ta' kull sena bil-quddiem;

Illi l-istess kamra ma hijiex tajba ghall-abitazzjoni ghaliex hija bla ebda ventilazzjoni u fil-fatt l-istess kamra rari tintuza mill-intimata hlief ghal xi gurnata fis-sajf.

Illi l-esponenti ghandhom bzonn l-istess kamra sabiex jiddemolixxuha u jibnu fiha u fil-proprjeta' adjacenti garage ghall-uzu taghhom.

Talbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom ma jgeddux l-istess lokazzjoni u jirriprendu lura l-istess kamra wara l-iskadenza li jmiss.

Ra r-Risposta ta' l-intimata fis-sens illi hija topponi t-talba tar-rikorrenti peress ili dawna ma ghandhomx bzonn l-fond mertu tal-kawza ghall-uzu taghhom imma biex jwaqqghu l-block kollhu u jispekulaw fuqu.

Illi r-raguni li giebu r-rikorrenti mhijiex wahda mill-kawzali li taghti d-dritt tas-sid li jitlob fond mikri lura.

Ghalhekk it-talba ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kaz, inkluza x-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti

Rat in-Noti ta' referenzi tal-partijiet.

Rat is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-3 ta' Lulju 1998.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors il-konjugi Cassar qeghdin jitolbu t-terminazzjoni tal-lokazzjoni lill-intimata tal-kamra ndikata fir-Rikors u r-ripresa tal-pussess taghha ghax jikkontendu li ghandhom bzonnha biex jikkonvertuha f'garage ghall-karozzi taghhom.

In konformita' ma' dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha hawn fuq imsemmija, l-ewwel haga li trid tigi stabbilita minn dan il-Bord, hija d-destinazzjoni tal-fond mikri, u dana ghaliex il-partijiet m'humiex jaqblu dwar in-natura tieghu Ikun jiddependi imbaghad minn dak li jigi deciz dwar din id-destinazzjoni, x'regoli ghandhom japplikaw ghall-fond in kwistjoni. Dana ghaliex l-ezami li jkun irid isir f'kaz ta' hanut

huwa differenti minn dak f'kaz ta' dar ta' abitazzjoni, bhalma huwa differenti wkoll f'kaz ta' 'garage' jew fondi ohra .

Ghalhekk biex tigi stabbilita d-destinjazzjoni tal-lokazzjoni, huwa mportanti li kemm jista' jkun jigi stabilit x'kien il-ftehim originali bejn is-sid u l-inkwilin meta tkun saret il-kirja. Jekk imbaghad dan ikun difficli li jsir, ghax bhal ma ghandna fil-kaz prezenti, il-persuni nvoluti jkunu mietu, wiehed irid joqghod fuq il-preponderanza tal-provi li jitressqu fil-kors tas-smiegh tal-kaz, u minn dak li jigi stabilitat bhala l-uzu kontinwu jew ghal zmien twil li kien qed isir mill-fond mikri.

Fil-kaz prezenti nsibu illi r-rikorrenti mhumiex is-sidien originali tal-fond in kwistjoni. Ta' qabilhom kienu krew lill-missier l-intimata sabiex hu l-istess intimata, li kien dilettant tas-sajd, ikollu fejn ipoggi l-ghodda tieghu. Gara pero' illi ma' z-zmien, dan il-fond ma baqax jintuza ghal dan l-iskop biss, imma bdew jinzlu l-membri kollha tal-familja ta' l-intimata, u l-post beda jintuza bhala villegjatura taghhom. Tant dan l-uzu kien qed isir bil-kunsens tas-sidien, illi dawn kienu anke stallawlhom W.C. fil-fond, fi zmien meta kont ghadek issib l-ghejun pubblici fit-toroq.

Ir-rikorrenti jsotnu illi dan il-fond mhux kapaci ghall-abitazzjoni u ghalhekk qatt ma messu intuza ghal dan il-ghan, u jekk sar tali uzu, dan sar abuzivament u kontra l-ligijiet sanitarji. Infatti rrizulta mill-kopji tar-'returns' tat-taxxa tas-sidien precedenti illi dan il-fond huma dejjem irreferew ghalih bhala "shelter".

Ic-Chairman kellu wkoll l-opportunita' jaccedi gewwa l-fond in kwistjoni (ara verbal ta' l-access a fol. 126-127 tal-process) u seta' jikkonstata b'ghajnejh illi l-fond huwa tassew zghir hafna. Jinsab mibni taht il-parapett tad-dar tar-rikorrenti, imma fil-livell tat-triq u jikkonsisti f'entrata zghira utilizzata bhala kcina/living area, u kamra ohra dejqa b'sodda tal-wiehed u 'W.C.' taht it-tarag. Il-fond lanqas m'hu fornut bis-servizzi tad-dawl u ilma. Certament illi fond simili fiz-zminijiet ta' llum ma tantx ser issib min ikun irid joqghod fih, imma mhux daqstant impossibli li jaghddi bhala rifugju hdejn il-bahar ghall-mara anzjana wahedha, imdorrija minn tfulita tghix f'tali cirkostanzi fix-xhur shan tas-sajf.

Fid-dawl ta' dan kollu, ic-Chairman huwa konvint illi minkejja illi dan il-fond seta' originarjament inkera bl-iskop specifiku li fih jintrefghu l-attrezzi tas-sajd ta' hu l-intimata, bil-kors taz-zmien l-istess fond beda jintuza wkoll mill-membri l-ohra tal-familja ta' l-intimata bhala vileggjatura taghhom, u dan bil-kunsens tas-

sidien illi kienu anke kuntenti jinstallaw 'toilet' fl-isetss fond, ghall-ahjar kumdita' ta' l-inwilini, haga illi certament ma kienux jaghmlu kieku ma riduhx li jintuza ghall-abitazzjoni wkoll.

Stabilita ghalhekk d-destinazzjoni tal-fond lokatizzju bhala post ta' abitazzjoni, iridu kif gia nghad, jigi applikati r-regoli mposti mill-ligi permezz tal-Kap. 69 dwar kif tista' tirnexxi talba ghat-terminazzjoni ta' kirja ta' fond utilizzat ghall-abitazzjoni, u dana a tenur tal-artikolu 9(2) tal-ligi ndikata. Billi l-fond in kwistjoni mhuwiex ir-residenza ordinarja ta' l-intimata, infatti giet regolarment notifikata b'dawn l-atti fid-dar taghha tar-Rabat, mhux il-kaz li jigi ezaminiat jekk giex offrut jew jezistix 'a suitable alternative accomodation' disponibbli ghal-intimata. Skond il-gurisprudenza kostanti in materja, wiehed ghalhekk irid jikkoncentra fuq il-bzonn u l-'hardship' rispettiv tal-partijiet.

Il-bzonn dikjarat tar-rikorenti, kif jirrizulta mir-Rikors presenti taghhom, huwa li jikkonvertu l-fond 'de quo' f'garage ghall-karozzi privati taghhom. Dan gie sostanzjat ukoll bil-permessi relattivi mill-awtoritajiet kompetenti, li kopji taghhom jinsabu annessi fl-atti processwali. Apparti pero' l-kwstjoni ta' kemm huwa permissibbli li sid, taht il-ligiijiet vigenti, jitlob it-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa tal-pussess ta' fond biex iwaqqghu, meta gie stabbilit diversi drabi illi dan jista' jsir biss biex isiru benfikati jew tiswijiet mehtiega fil-fond mikri u bil-kundizzjoni specifika li l-inkwilin jerga' jinghata l-kirja ta' l-istess fond hekk kif jitlestew ix-xogholijiet (ara (Kollez.XXXI.I. (i) 257: Appell: "J.Vella vs. Kan.Spiteri": 2.11.1942), ic-Chairman ihoss illi mhux sew illi l-intimata tigi mcahda minn dan il-mod semplici ta' rikreazzjoni taghha. Ghalkemm irrizulta illi f'dawn l-ahhar snin kienet qed taghmel biss uzu sporadiku mill-fond, minhabba mard fil-familja, l-intimata tidher illi ghadha tixtieq tghaddi xi ftit hin tal-mistrieh fih. Indubbjament mara anzjana bhall-intimata li ghamlet uzu ghal snin twal mil-fond in kwistjoni bhala l-villegjatura taghha, ghandha tigi preferuta mill-karozzi tar-rikorenti! Ghaldaqstant hija l-fehma tac-Chairman, illi f'tali cirkostanzi l-aggravju jkun akbar ghall-inkwilina jekk ir-rikorrenti jinghataw il-permess ghall-ksib lura tal-pussess, milli jkun dak ta' l-istess rikorrenti jekk it-talba taghhom tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi, billi t-talba tar-rikorrenti ma rrizultatx gustifikata, tichad l-istess talba bl-ispejjez kontra taghhom".

Minn dik is-sentenza appellaw ir-rikorrenti konjugi Cassar, permezz ta' rikors ta' l-appell ipprezentat fil-11 ta' Ottubru, 2000, li bih talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata, u tilqa' t-talba taghhom ghar-ripresa tal-pussess tal-kamra, u tipprefiggi terminu lill-intimata ghall-izgumbrament bl-ispejjez kollha kontra taghha.

L-intimata ipprezentat risposta fil-25 ta' Ottubru, 2000, li biha opponiet ghall-appell interpost u talbet ic-cahda tieghu bl-ispejjez.

Ikkonsidrat:

L-appellanti ghandhom diversi aggravji. Din il-Qorti ser tibda l-ewwel b'dak li, fir-rikors ta' l-appell huwa pprezentat bhala l-ahhar wiehed mill-aggravji, u cioe' l-ilment ta' l-appellanti relativ ghac-cahda tal-Bord bid-digriet tat-3 ta' Novembru, 1999, tat-talba taghhom ghan-nomina ta' esperti teknici biex jirrelataw dwar in-natura tal-fond u jekk strutturalment din il-kamra setghetx titqies bhala dar. Huma jilmentaw li l-Bord cahad din it-talba ghaliex, fi kliem l-istess Bord, in-natura tal-lokazzjoni tiddependi mill-iskop li ghalih ikun gie mikri. Huma jikkontendu li dan il-bzonn li jinhatar espert tekniku illum, kif il-ligi tipprovdi ghall-kostituzzjoni tal-Bord, kienet haga essezjali u t-talba taghhom messha giet akkolta wkoll.

Din il-Qorti ezaminat il-parti relativa mill-atti processwali, inkluza t-talba u d-digriet ta' l-ewwel Qorti, tinnota li ghalkemm l-appellanti qed jghidu li ma jaqblux mad-digriet imsemmi fil-parti konkluziva tar-rikors taghhom, cioe', fit-talba, ma talbux ir-revoka ta' l-istess rikors, pero', fi kwalunkwe kaz, din il-Qorti ttendi taqbel mad-decizjoni ta' l-ewwel Qorti li, fic-cirkostanzi, il-provi kienu tali li kien ikun superfluwu li jigu nominati esperti teknici jew espert tekniku biex jirrelataw fuq dak li talbu l-appellanti.

L-appellanti jibbazaw il-parti sostanzjali mill-appell taghhom fuq l-aspett tal-kambjament fid-destinazzjoni tal-fond, cioe' kambjament fid-destinazzjoni tal-kirja, minn dik originali ghal wahda ta' abitazzjoni, kif iddecieda l-Bord. Brevement huma jikkontendu li l-ewwelnett il-Bord kien skorrett meta rraguna li l-iskop tal-kirja nbidel maz-zmien ghal post ta' villeggjatura meta sar ir-raff u twahhal w.c. La jirrizulta mid-deposizzjoni ta' l-intimata, u lanqas mir-ricevuti li kienu jaghmlu l-familja Frendo, kif lanqas mir-*returns* tat-taxxa li kienu jimlew din il-familja u li gew esebiti mill-appellanti fil-prim'istanza. Fir-*returns* tat-taxxa, il-post tal-villeggjatura taghhom bin-numri 67 u 68 fi Triq Santa Marija, Marsalforn, Ghawdex, li jigi sovrastanti l-kamra in kwistjoni, il-familja Frendo dejjem irreferew ghalih bhala *tenement* filwaqt li l-kamra mikrija lill-intimata baqghu jirreferu ghaliha bhala *shelter.* Il-familja Frendo baqghu jaghmlu din id-distinzjoni sa' l-ahhar u dan ikompli jikkonferma

kemm in-natura principali u preponderanti tal-kirja baqghet ma nbidlitx minn dik originali. F'dik il-kamra la hemm dawl elettriku kif lanqas ilma u ghalkemm fl-antik wiehed kien jista' jinqeda billi jgib l-ilma mill-eghjun pubblici, dawn ilhom li nqatghu snin kbar u mill-inqas ilhom madwar erbghin sena li spiccaw u dan iz-zmien kollu l-intimata, jew hutha, baqa' hadd minnhom ma dahhal dawn is-servizzi f'din il-kamra tant essenjali f'post ta' abitazzjoni. Fil-fehma ta' l-appellanti dan jikkonferma kemm din il-kamra qatt ma ghexu fiha l-intimata jew il-familja taghha, ghaliex kieku huwa minnu li f'din il-kamra kienu jghixu xi hadd minnhom, ibqa cert li hadd ma jista' jghix minghajr dawn is-servizzi tant essenzjali, partikolarment is-servizz ta' l-ilma fil-jiem shan tas-sajf.

Illi evidentement hawnhekk qeghdin f'kamp li huwa pre-eminentement materja ta' valutazzjoni tal-provi, f'liema kuntest din il-Qorti, kif dejjem iddecidiet u kif dejjem imxiet, tkun gwardinga u timxi b'certi kawteli ghaliex mhux lecitu ghaliha li, minghajr ragunijiet validissimi, tiddisturba l-apprezzament li tkun ghamlet il-Qorti jew Tribunal ta' prim'istanza li jkun sema' d-depozizzjonijiet tax-xhieda viva voce bl-opportunitajiet kollha li din is-sistema taghmel disponibbli ghall-gudikant li jivvaluta x-xhieda li tkun qed tinghata.

Huwa veru li hawn si tratta ta' kamra zghira hafna, huwa veru li f'din il-kamra ma jidhirx ma hemmx la servizzi ta' ilma u lanqas ta' dawl, huwa

veru wkoll li jidher li anke s-servizzi sanitarji huma minimi ghall-ahhar, pero' huwa veru wkoll li effettivament hawnhekk qeghdin nitkellmu fuq inkwilina ta' persuna ta' eta' avanzata, li tidher li mdorrija tghix f'ambjent simili, biex tinqeda', u sa fejn tista' tinqeda, fil-ftit drabi li hija taghmel uzu minn din il-kamra, fix-xhur tas-sajf, meta tiznel Marsalforn.

Kollox ma' kollox, m'huwiex daqstant rilevanti il-fatt illi din il-kamra baqghet minghajr servizzi kif dejjem kienet, daqskemm hu mportanti li wiehed jifhem li m'ghandux jiskanta b'haga bhal din anke meta ninsabu f'seklu u millenju gdid, ghaliex l-abitudnijiet ta' uhud, partikolarment persuni anzjani, mhux facilment li wiehed jistenna li jitbiddlu.

Din il-Qorti, kif inghad, ghamlet studju akkurat ta' l-atti processwali u tara li l-konkluzzjoni raggjunta mill-ewwel Qorti, fis-sens illi kien hemm fiz-zmien, snin twal ilu, kambjament fid-destinazzjoni tal-fond, li sar wiehed ta' villeggjatura, u dan bil-barka tas-sidien, hija konkluzzjoni li l-Bord kien intitolat jasal ghaliha fuq il-bazi tal-provi raggjunti, anke jekk ma kienetx l-unika konkluzzjoni li l-Bord seta' jasal ghaliha, u fic-cirkostanzi l-Qorti ma thossx li jezisti dak il-konvinciment morali fiha biex jikkonvinciha tiddisturba l-apprezzament li ghamel il-Bord. Mela din hija l-ewwel premessa li fuqha ser jinbena l-kumplament ta' din is-sentenza.

L-appellant ghamel ukoll riferenza ghal xi gurisprudenza, fosthom sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-30 ta' Ottubru, 1950, in re "Carmela Sant vs. Emanuel Bonanno", fejn kien gie deciz illi fond li huwa remissa ma jistax jigi konsidrat bhala dar ta' abitazzjoni, ghax peress li jkun nieqes mill-kumditajiet sanitarji ma hux abitabbli skond il-ligi, u ghalhekk kwalunkwe rqad fih huwa abbuz kontra l-ligi.

Din Il-Qorti, apparti li ghandha rizervi dwar kemm taqbel ma' din is-sentenza, tirrileva wkoll li hawn qeghdin f'fond ta' abitazzjoni partikolari, fis-sens li qeghdin nitkellmu fuq fond adebit ghal villeggjatura, li mhux necessarjament jinvolvi bilfors irqad go fih u fuq bazi regolari. Infatti ma jnehhi xejn minn post ta' villeggjatura l-fatt li persuna li tuzah matul il-gurnata ma torqodx anke fih. Jista' jkun rilevanti forsi ghall-fini ta' kemm dak il-fond ta' villeggjatura jikkostitwixxi estensjoni mportanti tar-residenza ta' dak li jkun, u kemm huwa mportanti ghas-sid, pero' certament ma jeskludihx bhala fond adebit ghal villeggjatura semplicement ghax ma jsirx irqad regolari go fih.

L-appellanti wkoll issottomettiet illi rrizulta wkoll mill-provi li l-intimata kienet ilha zmien relattivament twil ma taghmel uzu mill-kamra in kwistjoni, u m'hijiex skuza li kellha hutha morda, billi anke wara li mietu ghamlet hames snin shah ma tinzel fil-kamra in kwisjoni, hlief, skond hi, meta jkollha aptit tinzel xi gurnata ghalkemm lanqas baqghet tinzel

minhabba li, skond hi, zviluppatilha hsara fis-serratura li hadd ma sewwhielha. Iddikjarat ukoll li f'dawn l-ahhar snin hija qatt ma raqdet fil-kamra in kwistjoni u, fil-fehma ta' l-appellanti, dan in-nuqqas ta' uzu tal-fond mikri da parti ta' l-intimata jikkostitwixxi nuqqas serju da parti taghha u jiggustifika t-talba taghhom ghar-ripresa ta' l-pussess tal-kamra kemm jekk din il-Qorti jidhrilha li kien hemm tibdil fid-destinazzjoni principali u originali tal-kirja, u aktar u aktar jekk le. Fil-fehma ta' l-appellanti, in-nuqqas ta' uzu da parti tal-kerrej jaghti l-jedd lir-rikorrenti li jitterminaw il-kera u jirriprendu l-pussess tal-fond u hu ghal kollox irrilevanti l-uzu jew l-iskop li jkun bi hsiebu jaghmel is-sid jekk jirnexxielu jiehu lura l-fond mikri jekk jirrizulta li l-inkwilin m'hu qed jaghmel l-ebda uzu mill-fond mikri.

Illi anke hawn din il-Qorti jidhrilha li ghandha tirrispetta l-apprezzament li ghamel il-Bord li kellu opportunita' jisma' d-depozizzjoni viva voce ta' l-intimata, u ghalkemm ben konxju ta' l-uzu limitat li l-istess qeghdha taghmel mill-fond in kwistjoni, kemm minhabba c-cirkostanzi familjari taghha kif ukoll minhabba r-ragunijiet ohra li hi rriferiet ghalihom fid-deposizzjoni taghha, din il-Qorti jidhrilha li l-apprezzament maghmul mill-Bord jimmerita li jigi rispettat, kif fil-fatt qed jigi minn din il-Qorti.

F'cirkostanzi bhal ma huma dawn partikolari ta' dan il-kaz, wiehed irid jaghmel l-apprezzament tieghu, tenut kont ta' l-eta' avanzata ta' l-

intimata u r-restrizzjonijiet u limitazzjonijiet li, minhabba f'hekk u minhabba ragunijiet ohra, inkluzi dawk ta' sahha, tista' ssib ruhha fihom, u dawn ir-ragunijiet iridu jigu apprezzati b'mod li jinghataw l-importanza li jimmeritaw fl-apprezzament globali li jrid isir, kemm ta' wiehed ikun qieghed uzu, jew jekk jistax jinghad li jkun abbanduna l-uzu tal-fond de quo. Din il-Qorti, bhall-Bord, hija ta' l-opinjoni li ma hemmx prova li abbazi taghha thossha serena tiddisturba l-apprezzament li ghamel il-Bord.

Fl-ahharnett l-appellanti jissottomettu li, anke jekk din il-Qorti jkollha taghmel il-paragun tal-bzonn bejn il-partijiet, huwa ndubbjament li l-bzonn tar-rikorrenti huwa akbar minn dak ta' l-intimata. Skond huma, l-Bord ukoll ghamel apprezzament zbaljat tal-provi, minkejja l-gurisprudenza kkwotata lilu fin-nota ta' sottomissjonijiet ipprezentata fil-prim'istanza. Fil-fehma taghhom l-intimata ma ppruvatx li jezisti xi bzonn attwali u rejali jew prospettiv da parti taghha tal-kamra in kwistjoni, u l-uzu o meno da parti taghha ta' din il-kamra, jidher li jiddependi hafna mill-aptit jew mill-burdati taghha, u f'dawn l-ahhar snin, dawn l-aptit jew burdati ma kienux tant li kien inissel hegga fl-intimata li taghmel uzu minn din il-kamra. Mentri l-esponenti jehtiegu dan il-fond sabiex jikkonvertuh f'garaxx ghall-parkegg tal-vettura taghhom, liema garaxx ser ikun estensjoni tad-dar tal-villeggjatura taghhom li tigi sovrastanti ghal din il-kamra.

Huwa verament dan l-ahhar punt li hasseb xi ftit lil din il-Qorti qabel ma waslet ghall-konkluzzjoni li tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Dan qieghed jinghad ghaliex il-Bord, f'parti mis-sentenza, esprima ruhu f'dawn it-termini u cioe':- "Indubbjament mara anzjana bhall-intimata, li ghamlet uzu ghal snin twal mill-fond in kwistjoni bhala l-villeggjatura taghha, ghandha tigi preferuta mill-karozzi tar-rikorrenti".

Din il-Qorti, fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, taqbel mal-Bord illi l-aggravju f'dan il-kaz ikun akbar ghall-inkwilina jekk ir-rikorrenti jinghataw ir-ripresa tal-pussess tal-fond milli jkun dak ta' l-istess rikorrenti jekk it-talba taghhom tigi michuda, pero', ma taqbilx li dejjem u f'kull kaz dak li gie kkwotat mis-sentenza tal-Bord ghandu jservi bhala xi principju assolut u ta' gwida biex talbiet simili, bhal dawk f'dan il-kaz, jigu dejjem rigettati. Kollox ma' kollox, pero', din il-Qorti, kif inghad, taqbel mal-konkluzzjoni ta' l-appellanti li ghadha kemm issemmiet , ghal dak li jirrigwarda dan il-kaz.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata qed tigi konfermata bl-ispejjez ta' din l-istanza a kariku ta' l-appellanti.

Dep/Reg

mm