MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2012

Appell Civili Numru. 26/2006/1

Avviz Numru : 26/2006

Carla Calleja

vs

Doris Mizzi

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fit-23 ta' Jannar 2011 il-Bord li Jirregola l-Kera l-ippronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi: -

"Il-Bord;

Ra r-rikors promutur:

Illi l-esponenti hija s-sid tal-proprjetajiet li huma:

35, Triq il-Ferrovija l-Qadima, B'Kara u
7, Hamburg, Mose Gatt Street, B'Kara

Illi l-esponenti tghix fl-ewwel proprjeta` jigifieri 35, Triq il-Ferrovija l-Qadima, B'Kara u ghandha tmenin sena u fejn toqghod hemm hafna tarag;

Illi di piu' fil-proprjeta' l-ohra jigifieri 7, Hamburg, Mose Gatt Street, B'Kara fejn tghix l-intimata ma hemmx tarag u Doris Mizzi hija ferm izghar mill-esponenti u ghandha fuq il-hamsin (50) sena u biswit din id-dar hemm it-tfal tal-esponenti;

Illi l-esponenti ghandha ghalhekk aktar tbatija jekk tkompli tghix fejn qieghda u jkollha anqas tbatija jekk tghix fil-post numru 7, Hamburg, Mose Gatt Street, B'Kara minflok fejn qieghda prezentement tghix gewwa 35, Triq il-Ferrovija l-Qadima;

Li jezisti post alternattiv billi jistghu facilment jigu skambjati l-postijiet stante illi huma tal-istess natura, l-istess kera u l-istess rahal;

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex tiehu pussess tal-fond 7, Hamburg, Mose Gatt Street, B'Kara b'hekk tordna l-izgumbrament tal-intimata mill-istess fond bl-ispejjez kontra l-istess intimata Doris Mizzi fiz-zmien qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jiffissa;

Ra r-risposta tal-intimata li tghid:

Illi t-talba attrici ghandha tigi respinta bl-ispejjez stante li:

Fl-ewwel lok u preliminarjament illi r-rikorrenti Carla Calleja ghandha tipprova illi effettivament hija s-sid tal-fond 7, Hamburg, Mose Gatt Street, B'Kara;

Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser

jigi ppruvat, ma jezistux ragunijiet kontemplati fil-Kapiltu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jimmeritaw li tigi milqugha t-talba tar-rikorrenti;

Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, illi fl-eventwalment illi dan l-Onorabbli Bord jilqa' t-talba attrici, l-istess Bord huwa umilment mitlub li jordna lir-rikorrenti tipprovdi post alternattiv lill-intimata ta' l-istess natura, l-istess kera u fl-istess rahal;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

*Illi ghat-talbiet mressqa mir-rikorrenti, l-intimata fl-ewwel lok u kif kellha dritt taghmel, talbet lir-rikorrenti tipprova li hija s-sid tal-fond li tieghu hija kerrejja. Jemergi gia mix-xhieda tal-istess intimata illi l-kera kienet thallasha lil Carla Callejja u wara li kienu esebiti dokumenti konsistenti f'att notarili biex juri l-provenjenza tal-fond mikri lill-intimata kif ukoll l-iskrrittura ta' lokazzjoni, l-Bord huwa tal-fehma li rrikorrenti skontat din il-prova. Qabel kull konsiderazzjoni ohra, izda, jokkorri jkunu ndirizzati l-objezzjonijiet l-ohra sollevati mill-intimata u jinghad mill-ewwel illi l-intimata m'ghandiex ragun meta tghid illi ma jezistux ragunijiet kontemplati fill-Kapitolu 69 biex tkun milqugha t-talba u, inoltre, l-Bord ghandu jordna lir-rikorrenti tipprovdi post alternattiv. Din hija azzjoni li bla dubju hija wahda maghmula skont l-artikolu 9 (b) tal-Kap 69 li jirraviza rripreza ta' fond "jekk sid il-kera ikun irid il-fond (barra minn hanut) ghalih innifsu …". Jikkonsegwi ukoll illi "Tajjeb li jigi precizat mill-ewwel f'dan il-kuntest illi skont il-ligi l-offerta ta' "alternative accomodation" mhix kondizzjoni 'sine qua non' biex is-sid ikun jista' jiehu pussess tal-fond tieghu" - "***Carmelo Gauci vs Emmanuele Cachia***" App Civ 12 ta' Frar 1954 kif riprotata fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza* ***John u Josephine mizzewgin Azzopardi vs Lawrence Triganza*** *20.10.2003 u ghalhekk wisq anqas ghandu dan il-Bord jordna lir-*

rikorrenti tipprovdi akkomodazzjoni alternattiva f'kaz li r-rikors ikun deciz b'mod favorevoli ghar-rikorrenti;

Stradati dawn l-punti, jokkorri issa li jkun ezaminat il-mertu tal-procedura odjerna u ezaminati l-provi, jemergi illi r-rikorrenti hija persuna afflitta b'kondizzjoni ta' osteoarthritis u osteoporosis f'ghonqha, daharha u riglejha u gia ssubiet intervent ghall-bdil ta' irkoppa u qed tistenna intervent ghall-bdil tal-irkoppa l-ohra. Ir-rikorrenti hija persuna anzjana u meta intavolat ir-rikors odjern kellha 80 sena u b'hekk illum ghandha 86 sena u l-fond li prezentement toqghod fih jikkonsisti fi pjan terran, pjan fl-ewwel sular u pjan iehor fit-tieni sular u bejt u b'kollox ghandha sittin targa x'titla u tinzel (ara certifikat mediku fol 48). Certifikati medici juru li ma tistax timxi distanzi twal jew li titla' u tinzel turgien jew jekk taghmel hekk ikun b'diffikulta' kbira (fol 28 u 29). Dwar dan xehdu wkoll it-tobba kuranti taghha. L-intimata toqghod gewwa fond li hu mifrux fuq pjan wiehed ghajr ghall-ewwel ftit targiet ta' barra peress illi huwa sovrastanti basement garage. Dan il-fond jinsab ukoll gewwa Birkirkara u llum ghandha 60 sena u tghix flimkien ma' binha. Fortunatament ma hix milquta b'xi wahda mill-kondizzjonijiet medici afflingenti rrikorrenti.

Issa, r-rikorrenti qieghda titlob ir-ripreza tal-fond mikri lill-intimata naturalment ghaliex ikun ta' anqas detriment ghal sahhitha peress illi kollox jinsab fil-pjan terran;
In rigward talba ta' sid biex jinghata lura fond mikri lil-terzi, l-Qrati taghna dejjem mxew b'certu prudenza sabiex ikun evitat zvantagg versu dik il-parti verament fil-bzonn tal-fond
u l-posizzjoni ghadha hekk sallum. Fil-kawza citata supra ***Azzopardi vs Triganza****, l-Qorti rriteniet illi:*

*"…, jokkorri li r-rikorrenti sidien jissodisfaw il-htiega tat-talba taghhom tar-ripreza tal-fond. Hu in fatti pacifiku illi "biex wiehed jipprendi l-pussess ta' fond jehtieg li jipprova t-talba" ("****Bianca armla Ganado et vs Anthony Mizzi****", Appell Civili, 20 ta' Jannar 1964). "Huwa car li l-kelma "requires" fid-disposizzjoni tal-ligi (Art 10 (b) illum Art 9 (b)) tindika "bzonn mhux semplici xewqa jew preferenza".*

*Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qed jagixxi in buona fede imma wkoll illi hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond" – "**Anthony Saliba vs Mary Caruana**", Appell Civili, 28 ta' Mejju 1962. Altrimentri l-inkwilin ma ghandux jigi disturbat bla bzonn fid-dgawdija tal-fond mikri ghax kwalunkwe zgumbrament igib 'hardship' u l-izgumbrament ghalhekk irid ikun gustifikat (Ara "**Yolanda Camilleri vs Francesco Saverio Fava**", Appell Civili, 18 ta' Marzu 1974).*

*Wiehed ghalhekk ghandu joqghod ferm attent fl-evalwazzjoni tal-bzonn u ma jesagerax izzejjed. Kif osservat fid-decizjonijiet fl-ismijiet "**John Debattista vs Beatrice Galea Preca**", Appell Civili, 20 ta' Marzu 1978 u "**Richard Zammit Tabone vs Hillborne Stacey Hawkes**", Appell Civili, 15 ta' Novembru 1989, fuq listregwa tad-decizjoni Ingliza "**Aitken vs Shaw**", "requires" tikkonnota "something more than desire, although at the same time something much less than absolutely necessity will do".*

Issa, dwar l-aspett ta' talba in buona fede, l-intimata ghamlet referenza ghall-okkazzjoni fis-sena 2003 meta talbet lir-rikorrenti tirrimborsaha tal-ispejjez li kienet ghamlet biex irrangat hsarat fil-fond meta allura bidet tghajjat maghha u qaltilha li tehtieg il-post ghal binha li kien separat. F'okkazzjoni ohra meta kelmitha dwar il-kera qaltilha biex titlaq 'l barra mill-fond. L-istess intimata tikkonferma illi r-rikorrenti offritilha u ghadha toffrilha li tmur toqghod fil-fond fejn prezentement tirrisjedi bhala sid il-kera, liema fond mhux 'il boghod minn fejn toqghod hi prezentement. Ikkunsidrati dawn l-incidenti, l-Bord hu tal-fehma illi r-rikorrenti hija in bona fede anke minhabba l-fatt singolari li hi stess qed toffri lill-intimata akkomodazzjoni alternattiva bl-istess kera;

*Kwantu ghat-talba ta' ripreza bazata fuq il-bzonn, huwa assodat fil-gurisprudenza illi dan il-bzonn irid ikun wiehed ragjonevoli u dejjem hekk irritenew il-Qrati taghna. Fil-kawza **Josephine Vassallo vs Rachele Fenech** App 18 ta' Mejju 2005, l-Qorti ikkonfermat dak ritenut minn zmien*

*twil sa issa meta qalet illi: "In tema, gie professat ghall-ewwel darba mill-Qorti tal-Appell fil-kawza "**Anthony Saliba vs Mary Caruana"**, 28 ta' Mejju 1962, illi biex il-lokatur jiehu pussess lura ta' fond mikri taht dik id-disposizzjoni tal-ligi jinhtieg li hu jipprova mhux biss li qed jagixxi in buona fede izda wkoll li hu ghandu certu bzonn li jirriprendi pussess. Certament, mhux necessita' assoluta izda bzonn ragjonevoli fil-gudizzju prudenzjali tal-Awtorita' gudikanti, fid-dawl tac-cirkostanzi tal-kaz. Dan l-insenjament gie segwit b'mod pacifiku f'diversi sentenzi sussegwenti u ghadu hekk prevalenti saz-zmien prezenti". Il-htiega tar-rikorreni hija indubitata kwantu din tissodisfa r-rekwizit tal-tal ligi bl-adezzjoni taghha lil dan il-Bord bazata fuq ragunijiet ta' sahha li jistghu jkunu mtaffija kemm-il darba tkun awtorizzata tirriprendi u allura tghix fil-fond priv minn tarag. Il-kwistjoni ghalhekk tirrizolvi ruhha f'wahda ta' hardship jigifieri min kien ser ibati l-aktar f'kaz li l-Bord jilqa' t-talba ta' ripreza. Fis-sentenza appena citata* ***Saliba vs Caruana****, l-Qorti ziedet tghid illi: "… fil-paragun tal-hardship rispettiv l-awtorita' gudikanti ma ghandhiex titlaq minn ebda presunzjoni illi s-sid ghandu jigi preferut ghal-kerrej jekk, ad ezempju, hu jisfa bla dar jew minhabba inadatezza tal-fond li fih jirrisjedi jew xi raguni ohra konsimili. (Ara* ***Kollez. Vol. XLIX Pl p318)."*** *Il-kaz skrutinat ghandu hafna somiljanza mal-kawza appena citata fejn minkejja dan tal-ahhar kien bazat sia fuq self inflicted hardship ghaliex is-sid rrendiet id-dar taghha inabitabbli kif ukoll ghaliex l-istess sid kien ukoll afflitta minn osteoartrite, glaucoma u crepitus fl-irkupptejn, kondizzjoni din li kienet ukoll simili ghal dik tal-inkwilina. Dik il-Qorti irriteniet illi: "Il-gurisprudenza certament tissenjala illi fil-konsiderazzjoni tal-hardship f'kawzi ta' zgumbrament ghandhom importanza kbira dawk ic-cirkostanzi li jistghu jinfluwixxu fuq is-sahha tal-partijiet u tal-familja taghhom. Ara* ***Avv. Dr. Francis Portanier vs Dottor Frank Chetcuti et nomin et*** *Appell, 13 ta' Novembru 1967." Applikat dan l-insenjament ghall-kaz odjern, jemergi mill-assjem tal-provi illi rrikorrenti illum ghandha 86 sena u l-kondizzjoni ta' sahhitha, jekk mhix sejra lura, certament li mhix ser titjieb skont kif xehed it-tabib kuranti taghha. L-intimata ghadha relattivament zghira fl-eta u ma tbati minn ebda kundizzjoni f'sahhitha u*

wiehed jawgura li sahhitha tibqa' tgawdi stat tajjeb u felici. Ir-rikorrenti tghix wahedha u l-intimata tghix flimkien ma' binha li llum ghandu 32 sena u t-tnejn jghixu Birkirkara mhux boghod minn xulxin u ghalhekk mhux boghod mill-qraba taghhom li wkoll jghixu fil-vicinanzi. Bin ir-rikorrenti jghix fil-fond sovrapost dak in kwistjoni u ghalhekk ir-rikorrenti ser ukoll tkun vicin binha f'kaz ta' bzonn. Jirrizulta illi fil-mori tar-rikors, ir-rikorrenti waqghet fit-tarag tad-dar taghha u sofriet hafna minhabba dan stante li hi ikollha tiddendel mat-tarag biex titla' u tinzel u ghalhekk li tibqa' tghix f'dawn ic-cirkostanzi u certament ta' detriment ghall-sahhitha. L-istess rikorrenti offriet lill-intimata post simili, fl-istess rahal u bl-istess kera. Ezaminati dawn ic-cirkostanzi huwa bil-wisq dezumibbli illi r-rikorrenti ser tbati aktar li kieku t-talba taghha kellha tkun michuda.

Ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jilqa' t-talba b'dan illi l-intimata qed tinghata zmien tliet xhur millum sabiex tizgombra mil-fond mertu tal-kawza bil-fakolta` li tirrisjedi fil-fond li llum qed iservi ta' residenza tar-rikorrenti jigifieri, 35, Triq l-Ferrovija l-Qadima, Birkirkara, b'titolu ta' lokazzjoni versu l-istess kera li qed thallas llum jew dik il-kera aggustata skont il-kuntratt ta' lokazzjoni tat-8 ta' Ottubru 1990 u bl-istess kondizzjonijiet hemm indikati (fol 18). Ghal kull buon fini qed ikun dikjarat illi l-lokazzjoni favur l-intimata m'ghandiex titqies bhal wahda gdida izda biss bhala estensjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni gia ezistenti;

Bl-ispejjez kontra l-intimata."

Rat ir-rikors tal-appell ta' Doris Mizzi (ID 880151M) datat 13 ta' Frar 2012 fejn talbet lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnha mressqa tilqa' l-appell taghha u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi interament kontra l-appellata.

Rat ir-risposta ta' appell ta' Carla Calleja datata 24 ta' Frar 2012 a fol 6 tal-process fejn sostniet ghar-ragunijiet hemm indikati li d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu

jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi interament kontra l-appelanta.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tat-8 ta’ Mejju 2011.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-8 ta’ Mejju 2012 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Martin Fenech ghall-apellata u Dr. Nadia Vella ghall-appelleta li tat ruha b’ notifikata bl-avviz tas-smigh tal-appell. Id-difensuri rrimettew ruhhom ghall-atti. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta’ ostakolu ghas-26 ta’ Gunju 2012.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz id-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi datata 23 ta’ Jannar 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-aggravji huma li (a) sar apprezzament hazin ta’ dak li huwa legalment u fattwalment rikjest sabiex tintlaqa’ t-talba attrici ghaliex ma giex ippruvat l-element ta’ bzonn da parte tal-appellata tal-fond attwalment okkupat mill-appellanti u dan peress li jirrizulta li tali fond mhux necessarju ghall-istess appellata ghaliex dan gie bbazat fuq il-konsiderazzjoni li l-fond fejn illum qed tghix fih l-appellata ghandu izjed tarag minn dak tal-appellata meta dan ma huwiex minnu, ma gietx ikkunsidrata l-kundizzjoni attwali tal-istess appellata, li llum ghamlet operazzjoni, u li jidher li l-Bord ibbaza ruhu fuq ic-certifikat ta’ Dr. Victor Theuma li iccertifika li *“alternative accomodation on a ground floor flat woud be valuable for her medical welfare”* u dan meta l-istess certifikat sar minn Tabib li ezamina lill-appelata ghall-iskop tal-kawza biss; (b) inghad ukoll li fil-fatt din kienet biss xewqa tar-rikorrenti u mhux bzonn attwali ghaliex illum hawn rimedju ghal tlugh u inzul tat-tarag permezz ta’ siggu mekkanizzat, u mill-provi rrizulta

anke mix-xhieda ta’ Dr. Michelle Spiteri li jekk l-appellata titla` u tinzel it-tarag darba jew darbtejn dan ma huwiex ser jaghmel differenza ghall-kundizzjoni taghha u b’dan li jekk tigi milqugha t-talba tal-appellata dan ser johloq iktar *hardship* ghall-appellanti milli ghall-appellata; (c) fl-ahhar nett it-talba ma kienitx *in bona fede* ghaliex dan sar wara li l-appellata giet interpellata sabiex tikkontribiwixxi ghall-ispejjez sabiex jinbidlu l-katusi u s-sistema tad-drenagg izda ghalkemm obbligata li taghmel dan hija ma ghamlitux b’dan li l-appellata kellha taghmel l-ispejjez hi; u dan apparti li qed tghid fir-rikors li trid il-fond mikri lill-intimata meta lanqas biss kienet qatt taf f’hiex jikkonsisti.

Illi din il-Qorti thoss f’dan il-kaz jirrizulta li l-kwistjoni kollha kienet iddur fuq il-fatt li l-appellata li fiz-zmien tad-decizjoni kellha 86 sena u kienet afflitta minn *ostoarthritis* u *oesterporosis* kienet qed tbati sabiex titla` t-tarag tal-fond taghha, u l-Bord sostna li la darba sal-bejt hija ghandha 60 targa, u la darba l-fond attwalment okkupat mill-appellata ma ghandux daqshekk tarag mela allura tenut tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, kien jidher li l-istess fond attwalment okkupat mill-appellata huwa allura bzonnjuz ghar-rikorrenti sabiex itaffi mill-kundizzjoni li ghandha ghaliex fih inqas tarag, u wkoll li la darba l-appellata hija izghar u ma tbatix min din il-kondizzjoni, hija tista’ allura titla` iktar tarag, u allura *“ezaminati dawn ic-cirkostanzi huwa bil-wisq desumibbli illi r-rikorrenti ser tbati aktar li kieku t-talba kellha tigi michuda”*

Illi din il-Qorti thoss wara li ezaminat il-provi kollha prodotti f’dan il-kaz li dak li kellu jaghmel il-Bord kien li jistabbilixxi li kien hemm bzonn ghal tali talba tar-rikorrenti u wkoll fid-dawl tac-cirkotanzi kollha tal-kaz, jidettermina li l-aggravju jkun akbar jekk il-permess ghall-ksib lura tal-pussess jigi michud milli kieku jigi moghti.

Illi fid-dawl tal-fatt kif jirrizulta, din il-Qorti bir-rispett thoss li f’dan il-kaz l-element ta’ bzonn attwali ma giex ippruvat ghaliex il-fatt li hemm numru ta’ turgien sabiex l-istess appellati taccedi ghal-fond taghha, (u dan mhux fin-numru necessarjament indikat fid-decizjoni) ma jfissirx necessarjament li l-istess rikorrenti ghandha bzonn fond

bla tarag biex tghix fih, iktar u iktar meta c-certifikati u x-xhieda medici attwalment ipprezentata sostniet li jekk titla` darba jew tnejn it-tarag dan mhux ser ibiddel jew jaffettwa l-kundizzjoni taghha, u dan qabel ma l-istess giet sottoposta ghall-intervent mediku li wkoll immeljora s-sitwazzjoni. Fuq kollox ma hemm ebda ostakolu sabiex jigi nstallat siggu mekkanizzat sabiex r-rikorrenti tkun tista' titla t-tarag u dan ma giex lanqas ezaminat mill-Bord, li jidher li bbaza id-decizjoni fuq certifikat mediku ta' Dr. Victor Theuma datat 21 ta' Settembru 2006 minn tabib li kien ra lir-rikorrenti darba wahda biss proprju ghall-fini ta' din il-kawza kif jirrizulta mix-xhieda tieghu datata 14 ta' Gunju 2006 u fuq kollox qal li la darba ghandha l-atrite *"nista nimmagina li kellha diffikulta' biex titla' t-tarag".*

Illi dan iktar u iktar meta Dr. Michelle Spiteri li harget certitikat iehor mediku sostniet fix-xhieda taghha tal-1 ta' April 2009 meta mistoqsija fuq ic-certifikat taghha mahrug fl-14 ta' Marzu 2006 (Dok. "C" – fol. 28) li kienet rat lir-rikorrenti darba wahda biss u li titla' t-tarag darba jew darbtejn biss ma kien ser jaghmel l-ebda differenza ghall-kundizzjoni taghha tant li qalet li mhux ser tippeggora s-sitwazzjoni taghha jekk titla' u tinzel darbtejn (fol. 95). Dwar ic-cerfikat ta' Dr. Fenech kull ma dan it-tabib qal li huwa rakkomandabbli li hija tghix *"in the ground floor flat".* Dan fl-oponjoni tal-Qorti ghalkemm desiderabbli u hekk fil-fatt ipprezentat mhux bhala tali bzonnjuz, u dawk huma l-provi li gew prodotti mir-rikorrenti u allura din il-Qorti thoss li dan ma kienx kaz ta' bzonn izda biss ta' dak huwa desiderabbli ghar-rikorrenti, ghalkemm dan lanqas gie ezaminat fil-kuntest tal-fatt li wara dawn ic-certifikati saru wkoll interventi medici ohra fuq ir-rikorrenti li kienu anke previsti fic-certifikati medici kollha prezentati. Fuq kollox jihder li din kienet kundizzjoni li r-rikorrenti ilha sfortunatament tbati biha u ma hemm xejn fl-istess atti sabiex jispjega ghaliex hija ghamlet din it-talba biss fis-sena 2006 (wara l-fuq minn 40 sena tghix fl-istes fond) meta din il-kundizzjoni kienet ilha zmien biha u dan il-punt qatt ma gie ezaminat mill-Bord, meta huwa relevantissimu, kif ukoll il-fatt li llum hawn disponibbli makkinarju appositu sabiex jigi eliminat ghal kollox tali tlugh ta' tarag.

Illi dan qed jinghad fuq l-iskorta tas-sentenza **"John u Josephine mizzewgin Azzopardi vs Lawrence Triganza"** (A.I.C. (RCP) - 20 ta' Ottubru 2003) fejn fid-dawl ta' talba ghar-ripreza tal-fond mikri lill-intimata naturalment ghaliex ikun ta' l-anqas detriment ghal sahhitha peress illi kollox jinsab fil-pjan terran inghad li l-Qrati taghna dejjem mxew b'certu prudenza sabiex ikun evitat zvantagg versu dik il-parti verament fil-bzonn tal-fond u l-posizzjoni ghadha hekk sallum tant li nghad li:

*"…, jokkorri li r-rikorrenti sidien jissodisfaw il-htiega tat-talba taghhom tar-ripreza tal-fond. Hu in fatti pacifiku illi "biex wiehed jipprendi l-pussess ta' fond jehtieg li jipprova t-talba" ("**Bianca armla Ganado et vs Anthony Mizzi**", Appell Civili, 20 ta' Jannar 1964). "Huwa car li l-kelma "requires" fid-disposizzjoni tal-ligi (Art 10 (b) illum Art 9 (b)) tindika "bzonn mhux semplici xewqa jew preferenza".*

*Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qed jagixxi in buona fede imma wkoll illi hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond" – "**Anthony Saliba vs Mary Caruana**", Appell Civili, 28 ta' Mejju 1962. Altrimentri l-inkwilin ma ghandux jigi disturbat bla bzonn fid-dgawdija tal-fond mikri ghax kwalunkwe zgumbrament igib 'hardship' u l-izgumbrament ghalhekk irid ikun gustifikat (Ara "**Yolanda Camilleri vs Francesco Saverio Fava**", Appell Civili, 18 ta' Marzu 1974).*

*Wiehed ghalhekk ghandu joqghod ferm attent fl-evalwazzjoni tal-bzonn u ma jesagerax izzejjed. Kif osservat fid-decizjonijiet fl-ismijiet "**John Debattista vs Beatrice Galea Preca**", Appell Civili, 20 ta' Marzu 1978 u "**Richard Zammit Tabone vs Hillborne Stacey Hawkes**", Appell Civili, 15 ta' Novembru 1989, fuq listregwa tad-decizjoni Ingliza "**Aitken vs Shaw**", "requires" tikkonnota "something more than desire, although at the same time something much less than absolutely necessity will do".*

Illi barra minn dan, din il-Qorti thoss li t-talba tar-rikorrenti fil-kuntest ta' *hardship* kellha tiehu konjizzjoni tac-

cirkostanzi kollha tal-kaz inkluz allura l-posizzjoni tal-appellanti li kien ilha snin shah (il-fuq minn 27 sena) tghix fl-istess fond, minnha indikat, minghajr ebda ghajnuna tas-sid, li lanqas biss kienet taf x'hiex jikkonsisti, u issa f'daqqa wahda hija ser tigi kostretta tmur tghix f'fond iehor ghar-raguni unika li jkun ahjar ghar-rikorrenti fl-eta' u fil-kundizzjoni taghha li tghix f'post minghajr tarag. Tenut kont ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, din il-Qorti thoss li fid-dawl tal-provi attwali fl-atti processwali jirrizulta li ma giex ippruvat f'dan il-kaz li l-aggravju jkun akbar jekk il-permess ghall-ksib lura tal-pussess jigi michud milli kieku gie moghti, u dan ghaliex dan il-punt lanqas gie kkunsidrat fis-sentenza appellata fil-kuntest ta' *hardship* u dan ghaliex din il-Qorti thoss li f'dan il-kaz, fis-sentenza appellata ic-cirkostanzi tal-kaz kollha ma gew ezaminati u dan allura fid-dawl tal-aggravju li tali lqugh ta' talba tar-rikorrenti kien ser johloq lill-appellata, li certament ma ghandux jigi kkunsidrat fid-dawl tal-kundizzjoni medika biss izda fid-dawl tal-fattispecie kollha tal-kaz u allura ried jigi kkunsidrat l-effett li tali traslokazzjoni kien ser jikkawza lill-appellata. Hawn jinghad li d-decizjoni citata mill-Bord fl-ismijiet **"Josephine Vassallo vs Rachele Fenech"** (A.I.C. (RCP) – 18 ta' Mejju 2005) hija differenti mill-kaz odjern mhux tant fuq il-punt ta' effett li l-kundizzjoni medika jista' jkollu fuq decizjoni ta' dan it-tip, izda dwar kundizzjoni ta' *hardship,* ghaliex f'dak il-kaz l-fond li kien qed jitlob is-sid li jiehu lura ma kienx f'kundizzjoni tajjeb tant li gie deskritt bhala abbandunat li certament ma huwiex il-kaz odjern.

Illi jirrizulta li l-kwistjoni tal-prezentata tar-rikors *in bona fede* lanqas giet ezamimata fl-istess decizjoni u dan ghaliex jirrizulta li l-appellata ghamlet diversi spejjez fil-fond lilha mikri u li ghalihom l-appellata bhala sid ma kkontribwiet bl-ebda mod minkejja li dan kien xoghol li sar fit-2003 biss tlett snin qabel ma bdew dawn il-proceduri. Wara dan, jidher li r-rikorrenti wkoll talbet li l-intimata thallas kera doppja u wara li l-intimata ma accettatx dan ghaliex skond hija l-ligi ma kienitx tawtorizzaha taghmel din it-talba, saret din il-kawza (ara xhieda intimata datata 20 ta' Frar 2008), u dan jirrizulta li bhala fatt lanqas huwa kontradett u allura anke fuq din il-bazi l-bona fede tar-

rikorrenti kellha tigi ezaminata anke fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-**artikolu 9 (b) tal-Kap. 69,** li jesigi li d-decizjoni ghandha titiehed fid-dawl tal-bzonn attwali tal-istess fond mir-rikorrenti u wkoll wara li l-Bord jqis *"ic-cirkostanzi kollha tal-kaz..."* kif hemm provdut fl-ambitu ta' dak stipulat fil-ligi. Ghalhekk fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti qed tilqa' l-appell kif interpost biss ghar-ragunijiet hawn indikati b'dan li qed tirrevoka ghall finijiet u effetti kollha tal-ligi d-decizjoni appellata, u minflok tichad it-talbiet tar-rikorrenti kif proposti fir-rikors promottur ghaliex huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn premessi.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi **tilqa' l-appell kif interpost mill-appellanti Doris Mizzi fir-rikors tal-appell taghha datat 13 ta' Frar 2012 b'dan li tannulla u tirrevoka d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 23 ta' Jannar 2012 fl-ismijiet premessi "Carla Calleja vs Doris Mizzi" (Rikors Numru 26/2006) b'dan li fil-waqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimata appellanti fir-risposta taghha datata 5 ta' Mejju 2006 in kwantu konsistenti ma' dak hawn deciz, tichad it-talba tar-rikorrenti kontenuta fir-rikors taghha datat 10 ta' Marzu 2006 ghaliex hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.**

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellata Carla Calleja.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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