7 ta' Novembru, 1988

Imħallfin: –

S.T.O. Hugh W. Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Anthony Psaila

versus

Arthur Biggerstaff

Intervent *in Statu et Terminis* – Lokazzjoni – Żgumbrament – Villeġġjatura – *Suitable Alternative Accommodation*

L-intervent in statu et terminis mhux imdaħħal bħala parti fil-ġudizzju pendenti bejn il-kontendenti la bħala attur u lanqas bħala konvenut. Għalhekk, fil-każ ta' eżitu favorevoli għalih, ma jistax jesegwixxi s-sentenza; u fil-każ ta' eżitu sfavorevoli għalih, is-sentenza ma tistax tiġi esegwita kontra tiegħu.

Fil-każ ta' talba għar-ripresa ta' fond ta' villeġġjatura għax is-sid għandu bżonnu għalih, u s-sid joffri akkomodazzjoni alternattiva, is-suitable alternative accommodation tista' anke tkun l-istess residenza ordinarja ta' l-intimat.

Il-Qorti: –

Rat ir-rikors ta' l-imsemmi Anthony Psaila ppreżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tiegħu, wara illi ppremetta illi huwa jikri lill-intimat fuq imsemmi l-kumdità għall-villeġġjatura fir-Ramla ta' San Tumas, iż-Żejtun, bla numru, bil-kera ta' għoxrin lira (Lm20) fis-sena u illi huwa għandu bżonn il-post għalih u għall-familja tiegħu, talab illi jiġi awtorizzat jerġa' jieħu taħt idejh l-istess fond billi jiġi ordnat l-iżgumbrament ta' l-intimat fi żmien qasir u perentorju;

Rat ir-risposta ta' l-intimat:

Rat is-sentenza ta' din il-qorti tat-13 ta' Novembru 1985 illi kkonfermat sentenza tal-Bord mogħtija fl-ewwel (1) ta' Novembru 1983;

Rat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-15 ta' Jannar 1987 *li biha laqa' t-talbiet tar-rikorrent u għall-fini ta'* l-iżgumbrament ipprefiġġa t-terminu ta' tliet xhur mis-sentenza u ordna li l-ispejjeż li kienu għad mhux deċiżi jkunu a kariku ta' l-appellant u dan wara li kkunsidra:

Illi mhux ikkontestat bejn il-kontendenti illi l-fond *de quo* huwa mikri lill-intimat għal skop ta' villeġġjatura;

Illi r-rikorrent ipprova għas-sodisfazzjoni tal-Bord illi huwa għandu bżonn jirriprendi pussess tal-fond in kwistjoni. Infatti

għalkemm ir-rikorrent ġà għandu post ta' villeġġjatura attigwu għall-fond *de quo,* fil-fond attwali ta' villeġġjatura tar-rikorrent ma hemmx faċilitajiet sanitarji u, mill-fond *de quo* hemm aċċess għal bitħa u *toilet,* illi huma aċċessibbli ukoll għal terzi persuni;

F'dan ir-rigward mart ir-rikorrent, Doris Psaila, xehdet hekk:

"Fil-fatt fil-kamra li għandi l-anqas għandi *toilet* u għandna bżonn iż-żewġt ikmamar l-oħra biex innifduhom ma' dik li għandna diġà f'idejna";

"Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-intimat għandu r-residenza tiegħu u tal-familja tiegħu fil-fond *Arthur House,* Bishop Zahra Street, iż-Żejtun, liema fond huwa *suitable* għall-istess intimat u ma jirriżultax illi jeżistu dawk iċ-ċirkostanzi speċjali illi minħabba fihom il-fond *de quo* għandu jiġi kkunsidrat bħala parti essenzjali mill-akkomodazzjoni neċessarja għall-intimat jew bħala estensjoni tar-residenza ordinarja tiegħu b'mod illi mingħajru ma jkunx jista' jingħad illi huwa verament għandu *suitable alternative accommodation;*

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-intimat li bih talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' l-eċċezzjonijiet issollevati minnu u għalhekk tiċħad it-talba għar-ripresa, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrent appellat;

Rat ir-risposta tar-rikorrent appellat għall-appell ta' l-intimat li biha għar-raġunijiet fiha kkontenuti ssottometta li l-appell għandu jiġi respint bl-ispejjeż kontra l-appellant;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

Illi l-ewwel aggravju ta' l-appellant ġie sottomess in linea preliminari u jirrigwarda allegata nullità tas-sentenza appellata;

L-appellant qiegħed jissottometti li s-sentenza appellata hija nulla għaliex fiha difett billi ma ngħatatx bejn il-partijiet kollha fil-kawża b'mod li għalhekk tonqos l-integrità tal-ġudizzju. Infatti, isostni l-appellant, għalkemm Josephine Psaila u Anna Abela ddaħħlu fil-kawża *in statu et terminis* isimhom ma jidhirx fl-okkju la taċ-ċitazzjoni *(sic)* u lanqas tas-sentenza;

Ikkunsidrat fuq din l-eċċezzjoni:

Illi kif deċiż diversi drabi minn din il-qorti, l-intervenut fil-kawża *in statu et terminis* skond l-artikolu 960 tal-Kap. 12 (Ediz. Riv. 1984) mhux imdaħħal fil-ġudizzju pendenti bejn il-kontendenti la bħala attur u anqas bħala konvenut fis-sens li la jista' jiġi kkundannat u anqas illiberat u dan a differenza tal-kjamat fil-kawża. Fil-kawża odjerna, għalhekk, anke jekk l-eżitu jkun favorevoli għalih bħalma fil-fatt iddeċieda l-Bord bis-sentenza appellata, dik l-istess sentenza ma tista' qatt tiġi esegwita mill-intervenut fil-kawża u *vice versa* fl-ebda każ ma tista' sentenza tiġi esegwita kontra tiegħu. Fil-każ in eżami huwa veru li kien ikun aktar desiderabbli li l-okkju tas-sentenza jkun komplet però *stante* li l-kawża kienet bejn ir-rikorrent u l-intimat, u effettivament ġiet deċiża fil-konfront tagħhom it-tnejn, din il-Qorti m'hi qed tintravvedi ebda nullità. Għalhekk din l-eċċezzjoni ta' l-appellant qed tiġi respinta bl-ispejjeż kontra tiegħu;

Ikkunsidrat fuq l-appell in kwantu jikkonċerna l-mertu;

F'dan ir-rigward l-appellant jilmenta kemm dwar ir-raġuni li fuqha l-Bord aċċetta bħala ppruvat il-bżonn tar-rikorrenti u kemm dwar il-konklużjoni li l-fond in kwistjoni ma jifformax parti essenzjali mill-akkomodazzjoni neċessarja ta' l-appellant;

Għar-rigward ta' l-element tal-prova tal-bżonn, l-appellant issottometta illi t-teżi tar-rikorrent appellat illi għandu bżonn fejn jagħmel toilet hija nfondata;

Illi però mill-provi jirriżulta li anke jekk ir-rikorrent għandu aċċess għal *toilet* komuni ma' ħaddieħor, il-bżonn li jkollu *toilet* għalih huwa reali u ma jistax jiġi miċħud. Għalhekk l-aggravju in kwantu bbażat fuq dan il-motiv huwa infondat;

Għar-rigward tal-kwistjoni jekk il-fond *de quo* jifformax parti integral mill-akkomodazzjoni tiegħu, l-appellant jissotometti li dan jirriżulta ampjament kemm mix-xiehda ta' martu u tat-tabib Sciriha u kemm mill-pjanta tal-membri tekniċi tal-Bord tar-residenza ordinarja tiegħu minn fejn jidher li din hi mibnija fuq tliet sulari u għalhekk timporta tlugħ ta' ħafna taraġ li hu tant ta' ħsara għal martu li għandha l-artrite;

Illi skond il-ġurisprudenza in materja, jekk l-intimat appellant għandu *suitable alternative accommodation* ma hux il-każ li jiġi pparagunat il-*hardship* rispettiv tal-partijiet (ara appelli **Galea *vs* Sacco**, 12 ta' Ottubru 1983 u **Camilleri *vs* Vella,** 28 ta' Novembru 1983). Dan is-*suitable alternative accommodation* jista' jkun anke r-residenza ordinarja ta' l-intimat u għalhekk dejjem skond l-istess ġurisprudenza jinkombi fuq il-Qorti li tifli u teżamina f'din il-kawża l-kwistjoni jekk il-

fond mikri lill-intimat appellat bħala villeġġjatura għandux fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ jitqies bħala estensjoni essenzjali tar-residenza ta' l-intimat appellant b'mod li mingħajru ma jistax jingħad li l-intimat appellant għandu *suitable alternative accommodation;*

Issa jirriżulta mill-provi li l-intimat juża l-fond *de quo* bħala villeġġjatura regolarment kif wieħed jistenna minnu li jagħmel. L-istess intimat però għandu r-residenza tiegħu ordinarja band'oħra u hemm hu u l-familja tiegħu jgħixu l-maġġor parti tas-sena. L-intimat però jsostni illi billi martu tbati bl-artrite, liema marda ġiet ikkonfermata mit-tabib Sciriha u ma tistax titla' taraġ, u billi d-dar ordinarja tiegħu fiha ħafna taraġ, il-fond *de quo* huwa għalhekk estensjoni neċessarja tar-residenza tiegħu;

Illi din il-Qorti wara li eżaminat sewwa l-provi ma tistax taqbel ma' l-appellant li l-fond *de quo* għandu jitqies bħala estensjoni essenzjali tar-residenza tiegħu. Infatti fl-ewwel lok jiġi rrilevat dak li xehdet martu stess fis-seduta tat-30 ta' Settembru 1986 u ċjoè ġieli kienu jorqdu fil-fond in kwistjoni iżda sa dak iż-żmien li xehdet kienu ilhom ma jorqdu hemm xi tliet snin jiġifieri kemm kienet ilha ma tiflaħx. Issa l-marda tagħha tikkonsisti f'artrite u wieħed jista' jifhem għaliex għażlet ma torqodx iżjed *fil-fond de quo* li *proprju* jinsab ħdejn il-baħar fil-Bajja ta' San Tumas. Però, jekk dan hu hekk, mill-banda l-oħra ma tistax tippretendi kif qiegħda tippretendi li għandha bżonn il-fond *de quo* minħabba li għandha l-artrite. Mill-banda l-oħra jiġi rrilevat ukoll li t-tabib Sciriha fil-waqt li kkonferma li mart l-intimat tbati mill-artrite u li t-tlugħ tat-taraġ bħall-umdità huwa ta' ħsara għall-kundizzjoni tagħha, fiċ-ċertifikat minnu rrilaxxjat speċifika li mart l-intimat għandha bżonn li tgħum regolarment. *Biex tgħum regolarment,* però, *ma hemmx bżonn li persuna*

jkollha bil-fors post viċin il-baħar. Dana oltre l-fatt li l-istess mart l-intimat fuq l-għawm ma semmiet xejn u żewġha l-intimat ħlief fuq inċident li m'għandu x'jaqsam xejn mal-mertu ma xehed xejn;

Il-posizzjoni għalhekk kif taraha din il-qorti hija li apparti illi jidher li l-fond *de quo* jikkonsisti biss f'kamra waħda fiċ-ċirkostanzi li ssemmew ma jistax jitqies bħala estensjoni tar-residenza ordinarja ta' l-intimat;

A bażi tal-ġurisprudenza ċitata, għalhekk, jibqa' biss jiġi kkunsidrat jekk ir-residenza ta' l-intimat tikkostitwix *suitable alternative accommodation* fiha nfisha. Illi fuq dan din il-Qorti ħasbet fit-tul u waslet għall-konklużjoni li mill-proċess jirriżultaw provi biżżejjed biex a bażi tagħhom jista' jingħad li r-residenza ordinarja ta' l-intimat mhix *suitable accommodation*. Infatti jirriżulta li mart l-intimat tbati bl-artrite u għalhekk *stante* li d-dar fejn toqgħod fiha t-taraġ, dan kif xehed Dr Sciriha, hu ta' dannu għaliha. Isegwi għalhekk li din il-Qorti trid tgħaddi biex teżamina l-*hardship* rispettiv tal-kontendenti;

Ikkunsidrat:

Illi minn eżami tal-provi din il-Qorti hija sodisfatta li l-*hardship* tar-rikorrenti appellat jekk tiġi miċħuda t-talba tiegħu jkun akbar minn dak ta' l-intimat. Din il-konklużjoni din il-Qorti rraġġungietha wara li kkunsidrat li 1) mart l-intimat stess għażlet minn jeddha li minħabba saħħitha ma tmurx torqod iżjed fil-fond *de quo;* 2) ma hemmx prova li l-istat ta' saħħa tagħha jirrikjedi post ħdejn il-baħar; 3) mart ir-rikorrent però skond ix-xiehda tat-tabib kuranti tagħha għandha bżonn post fejn tkun 'il bogħod mill-ġirien tagħha; 4) għalkemm ir-rikorrent ġà

għandu post ta' villeġġjatura ma jistax jingħad li dan hu verament adegwat biex wieħed jgħix ġo fih billi apparti milli jidher li hu żgħir jonqsu l-faċilitajiet sanitarji bażiċi li r-rikorrent jista' jirmedja għalihom jekk jieħu lura l-fond *de quo;*

L-intimat appellant issottometta wkoll li li kieku r-rikorrent fil-perijodu li ntavola r-rikors tiegħu ma tax xi ambjenti lil oħtu u li kienu jinkludu kamra tal-banju ma kienx jippriva lilu nnifsu mill-faċilitajiet sanitarji. Mix-xiehda ta' mart ir-rikorrent però jirriżulta li dawn l-ambjenti kienu ta' oħt ir-raġel, u għalhekk din il-Qorti ma tarax validità fis-sottomissjoni ta' l-appellant;

Għal dawn il-motivi tiddisponi mill-appell ta' l-intimat billi tiċħad l-istess u konsegwentement tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera minnu appellata b'dan li t-terminu ta' tliet xhur għall-iżgumbrament jibda jiddekorri millum. L-ispejjeż ta' din l-istanza jkunu a kariku ta' l-istess appellant.