3 ta' Diċembru, 1984

Imħallfin:-

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. - President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Joseph Tanti

versus

Paul Caligari

Ripreża ta' garaxx mikri - Użu ta' garaxx

Mhux bizzejjed li s-sid ikollu sempliċi xewqa jew preferenza li jerġa' jieħu taħt idejh il-fond mikri, iżda mill-banda l-oħra lanqas ma hemm bżonn li s-sid jipprova neċessità assoluta. Dak li jrid jiġi ppruvat huwa grad raġonevoli ta' bżonn.

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tiegħu r-rikorrent fuq imsemmi talab illi jiġi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-garaxx bla numru u bla isem bil-bieb tiegħu fuq Triq Ponsomby, il-Mosta, anness mal-fond numru 35, Triq Gafa, il-Mosta, illi huwa jikri lill-intimat fuq imsemmi, u illi għal dan il-fini jiġi ffissat terminu qasir u perentorju lill-istess intimat għall-effettiv żgumbrament mill-imsemmi garaxx, u dana peress illi r-rikorrent għandu bżonn l-istess garaxx għalih u għall-membri tal-familja tiegħu;

Rat ir-risposta ta' l-intimat illi permezz tagħha oppona ruħu għat-talba tar-rikorrent stante illi huwa - jiġifieri l-intimat -

għandu bżonn tal-garaxx de quo;

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Bord tat-23 ta' Ġunju, 1983, li permezz tagħha l-istess Bord ċaħad it-talba tar-rikorrent Joseph Tanti, bl-ispejjeż kontra tiegħu, u dana wara li kkunsidra:

Illi mhux ikkontestat illi l-fond *de quo* huwa użat mill-intimat sabiex ipoġġi fih il-karozza privata tiegħu u, konsegewentement, il-kirja relattiva mhix protetta mill-artikolu 13 tal-Kapitolu 109, u l-azzjoni tar-rikorrent għar-ripreża tal-pussess tal-fond *de quo* tista' tirnexxi jekk huwa jipprova illi għandu bżonn l-istess fond għall-użu tiegħu jew ta' wieħed jew iżjed mill-persuni msemmija fl-artikolu 10B ta' l-imsemmi Kapitolu 109;

Illi r-rikorrent meta xehed ċirka ħames (5) xhur wara illi ntavola r-rikors promotur ta' din il-kawża, wara illi qal illi martu taħdem ta' ħajjata, żid jgħid testwalment, b'referenza għal martu u għal bżonn illi jirriprendi l-pussess tal-fond *de quo*:

"... lin-nies tilqagħhom f'kamra mid-dar tagħna li għandna bżonnha biex nużawha bħala kamra tas-sodda. B'hekk l-użu li rridu nagħmlu minnu dan il-post huwa li nużawh bħala ħanut ta' ħajjata fejn marti tkun tista' anke tilqa' l-klijenti tagħha";

U aktar tard waqt l-istess deposizzjoni tiegħu r-rikorrent jgħid:

"... l-unika raġuni illi rridu dan il-garaxx huwa kif ġà għidt, illi nixtieqa nbiddlu l-kamra tas-sodda tiegħi u tal-mara isfel u allura jkollna bżonn il-garaxx biex fejn qiegħda taħdem ta' ħajjata tkun tista' taħdem hemmhekk";

Ir-rikorrent jgħid ukoll illi oriġinarjament ried jirriprendi pussess tal-fond *de quo* biex ħu l-mara tiegħu, illi ġie Malta mill-Awstralja f'Novembru, 1979, xahar qabel ġiet intavolata din il-kawża, jkun jista' jpoġġi l-karozza tiegħu fih. Kien għal dan l-iskop illi r-rikorrent talab lill-intimat sabiex jagħtih lura l-fond *de quo*. Iżda, fi kliem l-istess rikorrent "issa ħu l-mara reġa' siefer u dan il-ħsieb spiċċa";

Illi kif jidher mill-pjanta tad-dar tar-residenza tar-rikorrent, liema pjanta tinsab fuq il-qoxra ta' wara tal-proċess fuq ġewwa, fis-sular ta' fuq ta' l-istess dar ir-rikorrent għandu iżjed minn biżżejjed kmamar tas-sodda għall-membri kollha tal-familja tiegħu, jiġifieri għalih u għal martu u uliedu, xebba u ġuvni. Inoltre, ir-rikorrent ma rnexxilux jipprova sodisfaċentement illi għandu veru bżonn għal raġunijiet ta' saħħa jew għal xi raġuni oħra valida illi l-kamra tas-sodda tiegħu u ta' martu ma tibqax fis-sular ta' fuq tad-dar u tieħu post l-ambjent attwalment użat minn martu għall-iskop ta' ħjata;

Illi Paċifika Tanti, mart ir-rikorrent, xehdet fil-21 ta' Mejju, 1981 illi "jiena għandi s-sengħa ta' ħajjata u nixtieq nużah (b'referenza għall-fond *de quo*) għal dan l-iskop u fl-istess ħin niftaħ ħanut ta' *bazaar*", u in kontro-eżami qalet: "Jiena u żewġi ddeċidejna li nagħmlu l-*bazaar* xi sentejn jew tlieta ilu";

Illi mart ir-rikorrent mhix kredibbli meta tgħid illi fil-fond *de quo* tixtieq tiftaħ ħanut ta' *bazaar*, u dana għar-raġunijiet segwenti:

Mhux verosimili illi r-rikorrent u martu jiddeċidu illi jiftħu ħanut ta' *bazaar* mill-inqas sitt xhur qabel ġiet intavolata din il-kawża u mbagħad, ir-rikorrent, ftit xhur wara l-preżentata tal-kawża, fid-deposizzjoni tiegħu quddiem dan il-Bord, mhux biss

ma jgħidx illi jrid jirriprendi l-pussess tal-fond *de quo* biex fih jiftaħ *bazaar* iżda dik illi huwa jsemmi bħala l- "unika raġuni għar-ripreża tal-pussess hija differenti mill-ftuħ ta' ħanut ta' *bazaar*";

Mhux verosimili illi r-rikorrent u martu jiddeċidu dwar il-ftuħ tal-*bazaar* fiż-żmien hawn fuq imsemmi u ciononostante, lill-intimat ma jitolbuhx lura l-fond għal dan l-iskop iżda sabiex ħu l-mara tar-rikorrent ipoġġi fih il-karozza privata tiegħu. F'dan ir-rigward għandu jiġi rrilevat illi l-ewwel darba illi r-rikorrent informa lill-intimat illi kellu bżonn tal-fond *de quo* sabiex jiftaħ *bazaar* kienet permezz ta' ittra tal-konsulent legali tiegħu tad-9 ta' Novembru, 1979 (fol. 21), ftit iżjed minn tliet ġimgħat qabel ġiet intavolata din il-kawża; u

Mart ir-rikorrent meta kienet qed tiġi kontro-eżaminata wara illi ġiet ri-eżaminata mid-difensur ta' żewġha, tat indikazzjoni pjuttost ċara illi anqas sa meta xehdet ma kienet għadha ddeċidiet fiċ-ċert illi tiftaħ *bazaar*. Infatti, hija xehdet hekk:

"Jekk fil-post in kwistjoni niftaħ *bazaar* ..." (fol. 14, sottolinear tal-Bord);

Ikkunsidra:

Illi, dan premess, u meħuda in konsiderazzjoni l-provi kollha proċesswali, ir-rikorrent ma rnexxilux jipprova illi verament għandu bżonn jirriprendi l-pussess tal-fond *de quo*;

Rat ir-rikors ta' l-imsemmi Joseph Tanti li appella minn dik id-deċiżjoni u talab lil din il-Qorti tirrevoka l-istess deċiżjoni u tilqa' t-talba tiegħu għar-ripreża tal-garaxx *de quo* mikri lill-intimat appellat, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-

appellat;

Rat ir-risposta ta' l-intimat appellat li ssottometta illi d-deċiżjoni appellata hija ġusta u timmerita konferma u għalhekk din il-Qorti għandha tiċħad l-appell bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellant;

Rat l-atti kollha relevanti u opportuni;

Semgħet it-trattazzjoni ta' l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi mhux ikkontestat bejn il-partijiet illi l-fond in kwistjoni kien ġie mikri lill-intimat appellat biex dan iżomm fih il-karozza privata tiegħu, u għalhekk ma għandux il-protezzjoni tal-liġi li għandhom djar ta' l-abitazzjoni jew "ħanut". Is-sid, għalhekk, ikun intitolat jirnexxi fl-azzjoni tiegħu għar-ripreża ta' pussess ta' fond bħal dak in kwistjoni kemm-il darba jirnexxilu jipprova li għandu bżonn tal-fond għall-użu tiegħu jew ta' xi waħda mill-persuni msemmija fl-artikolu 10 (b) tal-Kapitolu 109;

Kif illum jinsab stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna mhux biżżejjed li s-sid ikollu sempliċi xewqa jew preferenza li jerġa' jieħu taħt idejh il-fond mikri, iżda mill-banda l-oħra lanqas ma hemm bżonn li s-sid jipprova neċessità assoluta. Dak li jrid jiġi ppruvat huwa grad raġonevoli ta' bżonn;

Fil-każ preżenti, għalhekk, dak li jrid jiġi eżaminat huwa jekk ir-rikorrent appellant wasalx biex jipprova sodisfaċentement li għandu grad raġonevoli ta' bżonn għall-fond in kwistjoni;

Il-Qorti tosserva hawnhekk li r-rikorrent appellant ippreżenta rikors tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fit-3 ta' Diċembru, 1979 u meta xehed fil-15 ta' Mejju, 1980 (fol. 4) qal testwalment "Minn Novembru 'l hawn kien hawn hu l-mara li kien ġie mill-Awstralja u kien qiegħed jirrisjedi magħna u konna għamilna l-ħsieb illi nieħdu dan il-garaxx biex indaħħlu fih il-karozza tiegħu. Issa hu l-mara reġa' siefer u dan il-ħsieb spiċċa. Minn dak iż-żmien, ċjoè f'Novembru li għadda (i.e. 1979) il-ħsieb tagħna kien dan u konna tlabnih il-post lura għal biex effettivament hu l-mara iddaħħal il-karozza tiegħu";

Wieħed għandu jippreżumi, għalhekk, li l-bżonn imsemmi fir-rikors tat-3 ta' Diċembru, 1979, kien preċiżament dak biex hu l-mara tar-rikorrent ikun jista' juża l-garaxx għall-karozza tiegħu;

B'ittra tad-9 ta' Novembru, 1979, però mibgħuta lill-intimat mill-konsulent tar-rikorrent (ovvjament fuq istruzzjonijiet ta' l-istess rikorrent), ir-rikorrent informa lill-intimat li kellu bżonn il-garaxx biex jiftaħ *bazaar* (fol. 21) bla ma semma' xejn fuq il-karozza ta' hu l-mara tiegħu;

Fix-xhieda tagħha quddiem il-Bord (fol. 13) mart ir-rikorrent bdiet biex tgħid li hi għandha s-sengħa ta' ħajjata u "tixtieq" tuża l-garaxx għal dan l-iskop "u fl-istess ħin niftaħ ħanut ta' *bazaar*". Tkompli tgħid din ix-xhud li hi anke tgħallem il-ħjata u tagħmel żewġ lezzjonijiet fil-ġimgħa, u jekk fil-garaxx tiftaħ *bazaar* taħsibha jekk tkomplix tgħallem il-ħjata, "għax imbagħad ikolli jew il-*bazaar* jew inkella l-ħjata, jew aħjar ngħallem il-ħjata";

Jidher, għalhekk, li min-naħa tar-rikorrent hemm ċerta konfużjoni dwar x'użu għandu jsir mill-garaxx;

Apparti minn dan, jirriżulta mill-provi li mart ir-rikorrent kienet diġà tagħmel ix-xogħol ta' ħajjata meta l-garaxx in kwistjoni ġie mikri lill-intimat. Jirriżulta ukoll li dan ix-xogħol tagħmlu f'kamra laterali tad-dar ta' l-abitazzjoni tar-rikorrent b'bieb separat fuq Triq Ponsomby, u għalhekk il-klijenti li jmorru għandha għal skopijiet ta' ħjata ma jridux jgħaddu neċessarjament *mill-intrata tad*-*dar*;

Mix-xhieda tar-rikorrent jirriżulta li fis-sular ta' fuq hemm kamra tas-sodda tiegħu u ta' martu u kamra tas-sodda għal kull wieħed u waħda miż-żewġt itfal tiegħu u għalhekk ma jidher l-ebda bżonn ta' kamra tas-sodda oħra;

Il-Qorti, ovvjament, tapprezza x-xewqa tar-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-garaxx mikri lill-intimat, iżda, kif diġà rrilevat, biex jirnexxi f'dan l-iskop ir-rikorrent jeħtieġlu jipprova grad raġonevoli ta' bżonn u dan il-grad ta' bżonn ma jirriżultax. Ir-rikorrent ipprova jistabbilixxi grad raġonevoli ta' bżonn, iżda l-isforzi tiegħu f'*dan ir-rigward* ma jistgħux iservu ħlief biex inisslu fil-ġudikant il-konvinzjoni ta' l-assenza tal-bżonn;

Dan in-nuqqas ta' bżonn jemerġi bl-iżjed mod ċar mill-kliem ta' l-istess rikorrent meta jgħid li "l-unika raġuni illi rridu dan il-garaxx huwa, kif ġà għidt, illi nixtieqU nbiddlu l-kamra tas-sodda tiegħi u tal-*mara isfel*, u allura jkollna bżonn il-garaxx biex fejn qiegħda taħdem ta' ħajjata tkun tista' taħdem hemmhekk". Din mhix ħlief sempliċi xewqa, li ma tistax tintitola lir-rikorrent biex jerġa' jieħu lura l-garaxx in kwistjoni;

Għal dawn il-motivi, għalhekk, tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma *d-deċiżjoni* appellata, bl-ispejjeż ta' din l-istanza kontra r-rikorrent appellant.