12 ta' Novembru, 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.

Carmela armla ta' Carmelo Cristina

versus

Joseph Micallef

Ripreża ta' Pussess ta' Fond Mikri

*Wara li jiġu kkostati l-elementi msemmija mil-liġi dwar il-bżonn tas-sid li jieħu lura l-fond mikri u tibqa' l-kwistjoni tal-*hardship *ikun kompitu tal-ġudikant jiddeċidi jekk il-fond alternattiv offert mis-sid ikunx jikkostitwixxi* suitable alternative accommodation *fis-sens tal-liġi u f'każ affermattiv, it-talba tas-sid għar-ripreża għandha tiġi akkolta.*

Għalkemm fil-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, jistgħu jinġiebu kawżali diversi minn dawk oriġinarjament proposti, mhux leċitu li jsir dan fl-istadju ta' l-appell.

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tiegħu l-imsemmija Carmela Cristina talbet illi jiġi ordnat l-iżgumbrament ta' l-intimat Joseph Micallef mill-fond illi hija tikrilu numru sebgħa u tletin (37), Triq il-Kardinal Sciberras, Santa Venera, peress illi hija għandha bżonn dan il-fond għal bintha Natalie, mentri l-intimat għandu fond ieħor fejn joqgħod u ċjoè Flat 1, Blokk 1, Vinter Flats, Triq Reġjonali, Santa Venera;

Rat ir-risposta ta' l-intimat illi ssottometta illi: (1) il-fond Flat 1, Blokk 1, Vinter Flats, Triq Reġjonali, Santa Venera, kellu jinkera minnu b'sagrifiċċju kbir, meta huwa kellu jitlaq mill-fond *de quo* biex isiru r-riparazzjonijiet fis-soqfa mill-istess rikorrenti; qabel huwa kien jgħix ma' martu fil-British Hotel; u (2) it-tifla tar-rikorrenti sejra tiżżewweġ persuna minn Ħal Qormi u sejra toqgħod hemm billi diġà xtrat fond għall-abitazzjoni f'dan ir-raħal; u illi għalhekk id-domanda tar-rikorrenti m'għandhiex bażi;

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Bord tad-9 ta' Frar, 1982, li permezz tagħha dak l-istess Bord laqgħa t-talba ta' l-imsemmija Carmela Cristina u għall-finijiet ta' l-iżgumbrament ipprefiġġa

t-terminu ta' xahrejn mid-data ta' l-istess deċiżjoni. u ordna li l-ispejjeż jiġu ssopportati mill-intimat Joseph Micallef; u dan wara li kkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti għandha bżonn tirriprendi pussess tal-fond in kwistjoni sabiex tkun tista' tmur tabita fih bintha Natalie illi hija għarusa u biex tiżżewweġ qed tistenna biss illi jkollha post fejn toqgħod. Ma jirriżultax illi l-imsemmija Natalie għandha post ieħor fejn tmur toqgħod f'Ħal Qormi, kif jallega l-intimat fir-risposta tiegħu, u anqas f'raħal jew belt oħra;

Illi jinsab ippruvat ukoll illi l-intimat għandu għad-disposizzjoni tiegħu *suitable alternative accommodation*, u ċjoè l-fond Flat 1, Blokk 1, Vinter Flats, Triq Reġjonali, Santa Venera, illi l-intimat ma kienx kostrett illi jikri peress illi fil-fond *de quo* riedu jsiru xi tiswijiet fih iżda illi, kif xehed sidu Elia Borg Bonaci, ilu mwiegħed lill-intimat sa mill-1972;

Illi jirriżulta, għalhekk, illi t-talba tar-rikorrenti hija ġustifikata;

Rat ir-rikors ta' l-intimat Joseph Micallef li appella minn dik id-deċiżjoni u talab lil din il-Qorti tirrevoka l-istess deċiżjoni u b'hekk tiċħad it-talba ta' Carmela Cristina, bl-ispejjeż;

Rat ir-risposta tar-rikorrenti appellata Carmela Cristina li ssottomettiet illi d-deċiżjoni appellata hija ġusta u timmerita konferma u għalhekk talbet lil din il-Qorti tikkonferma l-istess deċiżjoni bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellant;

Rat l-atti kollha relevanti u opportuni;

Semghet it-trattazzjoni ta' l-appell;

Ikkunsidrat:

Fir-rikors taghha promotorju tal-ġudizzju r-rikorrenti appellata poġġiet bhala kawżali dik li hija "ghandha bżonn dan il-fond ghal bintha Natalie li hi gharusa u ser tiżżewweġ dalwaqt", u dan ikkonfermatu fix-xhieda taghha quddiem il-Bord (fol. 10) fejn qalet li kienet qieghda titlob dan il-post ghax ghandha bżonnu biex tassenjah lil bintha biex tiżżewweġ u tmur toqghod fih;

Kif hi llum ġurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna, u kif *del resto johroġ ċar mid-disposizzjonijiet relattivi tal-liġi*, f'każijiet bhal dak in eżami l-ewwel fattur li jrid jiġi eżaminat fl-indaġini tal-ġudikant dwar it-talba tas-sid ghar-ripreża tal-pussess tal-fond mikri lill-intimat huwa l- "bżonn" tas-sid ghall-istess fond. Stabbilit, imbaghad, dan l-element tal-bżonn, kif illum jinsab definit fil-ġurisprudenza, tibqa' l-kwistjoni tal-*hardship* relattiv. Hafna drabi lill-inkwilin intimat jiġi offert mis-sid rikorrent fond alternattiv, u allura jkun il-kompitu tal-ġudikant jiddeċidi jekk dak il-fond ikunx jikkostitwixxi *suitable alternative accommodation* ghall-intimat fis-sens tal-liġi u f'każ affermattiv, it-talba tas-sid tiġi akkolta;

L-offerta mis-sid ta' fond alternattiv, però, mhijiex kondizzjoni *sine qua non* ghar-ripreża tal-pussess tal-fond mis-sid, u dan jew ghax il-*hardship* tas-sid, jekk it-talba tieghu tiġi miċhuda, se jkun akbar minn dak ta' l-inkwilin allavolja ghal dan m'hemmx *available suitable alternative accommodation* (każijiet rari dawn, imma possibbli), jew inkella ghaliex ghall-inkwilin ikun hemm diġà *available suitable alternative accommodation* u allura ma jkun hemm l-ebda htieġa li din tiġi pprovduta mis-sid;

F'din l-aħħar ipotesi inkwadrat l-azzjoni tagħha r-rikorrenti appellata li fir-rikors tagħha, infatti, tgħid li peress li l-intimat għandu għad-disposizzjoni tiegħu l-fond fl-istess rikors imsemmi "ma jsofri l-ebda *hardship* jekk jiġi ordnat l-iżgumbrament tiegħu mill-fond ta' l-intimata" (ovvjament ir-referenza trid tkun għall-fond tar- "rikorrenti");

Mir-riżultanzi proċesswali kif eżistenti sal-mument tad-deċiżjoni appellata, il-Bord wasal fil-konklużjoni li r-rikorrenti kien irnexxielha tipprova grad raġonevoli ta' bżonn għall-fond in eżami, billi, kif tgħid l-istess deċiżjoni, kellha bżonnu biex "tkun tista' tmur tabita fih bintha Natalie illi hija għarusa u biex tiżżewweġ qed tistenna biss illi jkollha post fejn toqgħod" u ma jirriżultax illi l-imsemmija Natalie għandha post ieħor fejn tmur toqgħod, u l-intimat kellu għad-disposizzjoni tiegħu *suitable alternative accommodation*;

Fuq il-bażi ta' dawn ir-riżultanzi l-Bord ma kellux ħaġ'oħra x'jagħmel ħlief li jilqa' t-talba tar-rikorrenti, kif fil-fatt għamel;

Illum, però, din il-Qorti għandha quddiemha ċirkostanzi ġodda - ċirkostanzi li, kif jirriżulta mill-verbal tal-5 ta' Diċembru, 1983, huma radikalment differenti minn dawk li kellu quddiemu l-Bord u li wasslu għad-deċiżjoni appellata;

Mill-imsemmi verbal jirriżulta, in fatti, li fil-mori ta' l-appell it-tifla tar-rikorrenti appellata żżewġet u qiegħda toqgħod band'oħra ġo post ta' missier ir-raġel;

Illum għalhekk, it-tifla tar-rikorrenti appellata għandha fejn toqgħod, u kwindi, spiċċa l-uniku bżonn ta' l-istess rikorrenti li fuqu kienet radikata u ġiet eventwalment akkolta t-talba tagħha;

Għall-akkoljiment tat-talba ta' l-appellata kif intavolata f'din il-kawża llum, għalhekk, jonqos wieħed mill-elementi rikjesti mil-liġi. Ma jistax jiġi eskluż li l-istess appellata jista' jkollha motivi oħra fondati fil-liġi li jintitolawha tirriprendi pussess tal-fond in kwistjoni, iżda dawn, jekk jeżistu, ma jistgħux jifformaw il-meritu ta' din il-kawża u f'dan l-istadju;

Fiċ-ċirkostanzi tal-lum, għalhekk, it-talba tar-rikorrenti appellata ma għandhiex bażi fil-liġi u ma tistax tiġi akkolta. Jekk l-istess rikorrenti jidhrilha li hemm ċirkostanzi oħra, li ma jirriżultawx minn dan il-proċess, li jistgħu jatuha d-dritt tirriprendi pussess tal-fond, ma għandhiex tagħmel haġ'oħra ħlief tavanza l-pretensjonijiet tagħha fi proċediment ieħor. Fil-ġurisprudenza tagħna ġie ritenut li f'kawża għar-ripreża tal-pussess tal-fond mikri, r-rikorrenti, fil-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, jista' jġib kawżali oħra diversa minn dik minnu oriġinarjament proposta, iżda dan ovvjament mhux leċitu li jsir f'dan l-istadju ta' l-appell il-għaliex, oltre raġunijiet oħra, imur kontra wieħed mill-prinċipji bażiċi tas-sistema ġuridika tagħha billi jippriva lill-partijiet mill-benefiċċju tad-doppju eżami;

Għall-dawn il-motivi, għalhekk, tiddeċidi billi tilqa' l-appell u għalhekk tirrevoka d-deċiżjoni appellata, u tordna li l-ispejjeż ta' l-ewwel istanza jibqgħu kariku ta' l-intimat appellant u dawk ta' din l-istanza jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.