20 ta' Ottubru, 1986

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.

Perit Joseph Agius Bonello

versus

Evelyn Magri

Appell mill-Bord tal-Kera – Punt ta' Dritt jew ta' Fatt – Ripresa ta' Fond ta' Villeġġatura

F'każ ta' ripresa ta' fond, jista' jsir appell mhux biss fuq punt ta' liġi iżda wkoll ta' fatt.

Anke f'każ ta' kawżi għar-ripresa ta' fond mikri bħala post ta' villeġġatura jeħtieġ li fl-ewwel lok is-sid li jitlob ir-ripresa tiegħu jipprova li għandu bżonn raġonevoli li jakkwistawh.

Il-Qorti: –

Rat ir-rikors ippreżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera illi permess tiegħu r-rikorrent fuq imsemmi talab illi jiġi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-fond numru 437, St. Paul's Street, San Pawl il-Baħar, illi huwa jikri lill-intimata fuq imsemmija bħala villeġġatura bil-kera ta' sebgħin lira (Lm70) fis-sena, u dana peress illi r-rikorrent irid dan il-fond għall-użu tiegħu u tal-familja;

Rat ir-risposta ta' l-intimata a fol. 2 tal-proċess, li biha ssottomettiet għar-raġunijiet hemm esposti li d-domanda tar-rikorrent għandha tiġi respinta;

Rat id-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fid-29 ta' Jannar, 1985, li biha ċaħad it-talba tar-rikorrent u ordna li l-ispejjeż jiġu ssopportati kollha mir-rikorrent wara li kkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi attwalment ir-rikorrent għandu fond ta' villeġġatura, f'438, St. Paul's Street, San Pawl il-Baħar, bieb ma' bieb mal-fond in kwistjoni, u illi jikkonsisti f'*basement*, pjan terren u żewġ (2) sulari fuqu, u ċjoè dawk l-ambjenti delineati bl-aħmar fil-pjanta Dokument "A" a fol. 12 tal-proċess, filwaqt illi l-intimata tokkupa l-fond in kwistjoni, illi jikkonsisti f'ambjenti fi pjan terren illi huma adjaċenti għal u ta' l-istess estensjoni anzi pjuttost ftit iżgħar tal-pjan terren fuq imsemmi, okkupat mir-rikorrent;

Illi r-rikorrent ma jidher illi għandu ebda lanjanza dwar il-fond tiegħu ta' villeġġatura fuq imsemmi, però xehed illi għandu bżonn jieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni u qal preċiżament hekk f'dan ir-rigward (fol. 7):

"Il-bżonn illi nieħu lura l-ambjenti okkupati mill-intimata huwa peress illi l-mara tiegħi tbati ħafna b'riġlejha u għal ħafna snin tbati wkoll bi *"breakdown"* qawwi";

Ir-rikorrent, għalkemm esebixxa diversi dokumenti – minn fol. 13 sa 34 – sabiex jagħmel il-prova ta' saħħa ta' martu, fosthom diversi ċertifikati mediċi, ma pproduċa ebda tabib bħala xhud quddiem dan il-Bord, u dana għalkemm fost it-tobba msemmija f'dawn id-dokumenti hemm xi wħud illi jinsabu

Malta;

Illi, inoltre, ir-rikorrent anqas lil martu ma pproduċa bħala xhud;

Illi anke kieku, għall-grazzja ta' l-argument, saret prova adegwata illi mart ir-rikorrent tbati ħafna b'riġlejha, il-Bord huwa tal-fehma illi f'livell ta' pjan terren ir-rikorrent ġà għandu ambjenti adegwati disponibbli għaliha fil-fond fuq imsemmi; kwantu għall-allegat *"breakdown"* il-Bord ma jidhirlux illi, meħuda in konsiderazzjoni l-ambjenti illi r-rikorrent għandu disponibbli għalih għal skop ta' villeġġatura, huwa meħtieġ ukoll għal martu l-fond in kwistjoni;

Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi huwa evidenti illi r-rikorrent ma rnexxilux jipprova illi għandu bżonn jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni f'dak il-grad definit fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tat-28 ta' Mejju, 1962, fil-kawża fl-ismijiet: "Saliba *vs* Caruana", fejn jingħad:

".....ġie ritenut illi l-kelma *'requires'* tindika bżonn, mhux sempliċi xewqa jew preferenza. Il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jeħtieġ juri mhux biss li hu qed jaġixxi *in buona fede* imma anke li hu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal-fond. Ċertament mhux meħtieġ li tiġi ppruvata neċessità assoluta, iżda ugwalment hu ċert illi jeħtieġ jiġi ppruvat grad raġonevoli ta' bżonn";

Illi a propożitu tal-bżonn *o meno* tar-rikorrent illi jirriprendi pussess tal-fond in kwistjoni l-Bord ma jistax ma jirreferix għal dak illi xehdet l-intimata (fol. 36):

"Żewġi miet fil-Milied ta' l-1979 u llum, anzi minn dak iż-żmien, bqajt noqgħod fil-fond *de quo* jiena biss;

"L-ewwel darba li ratni mart ir-rikorrent wara l-mewt ta' żewġi, qaltli illi kellha min offrielha mija u tletin (Lm130) kera għall-fond *de quo* u għalhekk talbitni awment tal-kera. Jiena ma aċċetajtx";

Ir-rikors in eżami ġie intavolat fis-7 ta' Novembru, 1980;

Rat ir-rikors ta' l-appell tar-rikorrent l-imsemmi Perit Joseph Agius Bonello li bih għar-raġunijiet hemm sottomessi talab illi s-sentenza mogħtija mill-Bord tal-Kera fid-29 ta' Jannar, 1985, fl-ismijiet fuq premessi tiġi rrevokata u t-talba tar-rikorrent tiġi milqugħa bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellata;

Rat ir-risposta ta' l-appellata Evelyn Magri ppreżentata fil-15 ta' Frar, 1985, li biha ssottomettiet preliminarjament illi l-appellant seta' jappella biss fuq punt ta' liġi meta fil-fatt is-sentenza appellata ddeċidiet biss punt ta' fatt u illi għar-raġunijiet hemm imsemmija dil-Qorti ġiet mitluba biex tirrespinġi l-appell bl-ispejjeż;

Rat l-atti l-oħra rilevanti u opportuni;

Ikkunsidrat:

Kwantu għas-sottomissjoni preliminari fuq imsemmija ta' l-appellata li biha qiegħda fil-fatt tissolleva l-inappellabilità tas-sentenza tal-Bord, għandu jiġi osservat li in segwitu għall-emendi introdotti bl-Att XI ta' l-1962 fil-Kap. 109 jista' jsir appell f'kull każ ta' rikors magħmul taħt l-artikolu 9 ta' l-istess Kap., ċjoè

kull rikors għar-ripresa tal-pussess ta' fond bħal ma hu r-rikors preżenti u huwa f'każijiet oħra li jeħtieġ, sabiex id-deċiżjoni tal-Bord tkun appellabbli, li jkun hemm punt ta' liġi maqtugħ mill-Bord (art. 25, Kap. 109). Għalhekk l-imsemmija eċċezzjoni preliminari hija infondata;

M'huwiex ikkontestat fil-mertu li l-fond *de quo* huwa post ta' villeġjatura (ara verbal tas-seduta tat-13 ta' Ottubru, 1981). Anke f'każ ta' kważi għar-ripreża ta' fond mikri bħala post ta' villeġġatura jeħtieġ li fl-ewwel lok is-sid, li jitlob ir-ripresa tiegħu, jipprova li għandu bżonn raġonevoli li jakkwistawh (Appell, Galea *vs* Sacco, 12 ta' Ottubru, 1983), u Xuereb *vs* Callus, 19 ta' Ottubru, 1985);

Biex isostni l-bżonn tiegħu r-rikorrent appellant xehed li jrid jieħu lura l-fond għax il-mara tiegħu tbati ħafna b'riġlejha u għal ħafna snin tbati wkoll bi *breakdown* qawwi;

Apparti ċ-ċirkostanza li r-rikorrent appellant naqas li jipproduċi xi tabib biex jixhed dwar l-istat ta' saħħa ta' martu u tabib u/jew tobba biex jikkonfermaw iċ-ċertifikati rrilaxxjati minnhom u esebiti fil-proċess – ħaġa dina rikjesta minn din il-Qorti fil-kawża fuq iċċitata Xuereb *vs* Callus sabiex iċ-ċertifikati jistgħu jitqiesu mill-Qorti u jikkostitwixxu prova – u apparti ċ-ċirkostanza li mart ir-rikorrent naqset li tixhed dwar l-istat ta' saħħa tagħha, hemm ċirkostanza oħra li din il-Qorti tqis determinanti u li teskludi kompletament l-element tal-bżonn fuq imsemmi. Ir-rikorrent appellant stess għandu dar kbira adjaċenti għall-fond *de quo* li juża għall-villeġġatura tiegħu u li ilu juża għal diversi snin. Din id-dar għandha wkoll pjan terren kif jidher mill-pjanta esebita mill-istess rikorrent appellant, li huwa iktar mill-fond mikri lill-intimata appellata;

Jista' jiżdied ukoll illli jirriżulta mid-deposizzjoni ta' l-intimata appellata, liema deposizzjoni ma ġiet bl-ebda mod kontradetta minn mart ir-rikorrent li magħha kienet titħadded dwar il-fond, li r-raġuni l-għala saret it-talba odjerna hija pjuttost waħda finanzjarja, ċjoè billi l-intimata appellata rrifjuta li taċċetta żieda sostanzjali fil-kera u l-proposti l-oħra sussegwenti msemmija fl-istess deposizzjoni (fol. 36 *et seq.)*;

Il-Qorti fid-dawl ta' dawn il-provi, ma tarax li r-rikorrent appellat issoddisfa l-element tal-bżonn u kwindi tirritjeni l-appell tiegħu infondat;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi (1) tiċħad l-eċċezzjoni preliminari fuq imsemmija ta' l-intimata appellata bl-ispejjeż kontra tagħha u (2) tiċħad l-appell tar-rikorrent u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent appellant.