Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 5/2008

Lawrence Cuschieri u martu Rita Cuschieri u b'digriet moghti fil-5 ta' Lulju 2016 saret it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem John, Felix, Mary Anna sive Anna Mallia Mary sive Mariella Sammut u Raymond ahwa Cuschieri wara l-mewt tar-rikorrenti Rita Cuschieri (appellati)

Vs

Alfred Cassar u martu Maria Cassar (appellanti)

22 ta' Novembru, 2016.

Permezz ta' rikors prezentat fit-28 ta' Jannar, 2008 ir-rikorrenti talbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond Felix, Triq Fernand Grech, Lija li hu mikri lill-intimati ghall-kera ta' Lm50 kull sitt xhur. Ir-rikorrenti bbazaw it-talba fuq l-allegat bzonn tal-fond ghall-uzu personali filwaqt li l-intimati ghandhom dar ohra fejn ighixu.

<u>Sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera.</u>

B'sentenza tal-11 ta' Frar, 2009 (fol. 21) il-Bord cahad l-eccezzjoni tar-*res judicata*.

B'sentenza tas-16 ta' Novembru, 2015 (fol. 106) il-Bord ikkonkluda li:

i. Sid il-kera mar lura minn sahhtu u ghalhekk ghandu bzonn il-fond ghall-uzu personali.

ii. L-inkwilini ghandhom post iehor fejn ighixu, appartament f'San Pawl il-Bahar. Ladarba hemm post iehor li hu ghad-disposizzjoni tal-inkwilin, u huwa tal-istess wisa' u sura, l-Bord m'ghandux ghalfejn jidhol fil-kwistjoni tal-*hardship*. Madankollu dan kien pruvat ukoll gialadarba r-rikorrent hu ta' eta' konsiderevolment ikbar mill-intimati u minhabba li mar lura minn sahhtu.

<u>Aggravji.</u>

1. Ma saritx trasfuzjoni tal-gudizzju u ghalhekk kien hemm zball fl-okkju.
2. Il-Bord ma kellux jichad l-eccezzjoni tar-*res judicata*.
3. Il-Bord zbalja fl-interpretazzjoni tal-ligi. L-appellanti jsostnu li l-Bord zbalja meta qal li l-fond tal-istess wisa' u sura, in kwantu qieghed fit-tielet sular u m'ghandux lift.
4. Il-Bord injora l-principju li l-oneru tal-prova kien fuq ir-rikorrenti.

L-appellati pprezentaw twegiba fejn irribattew l-argumenti tal-appellanti.

Konsiderazzjoni tal-aggravji.

1. Jirrizulta li r-rikorrenti Rita Cuschieri mietet fil-15 ta' Awissu 2010. Ma sar l-ebda rikors ghat-trasfjuzjoni tal-gudizzju. Ghalhekk japplika l-Artikolu 810B tal-Kap. 12. L-ewwel aggravju hu michud.

2. Ghalkemm ir-rikorrenti kienu diga' pproponew kawza ohra (93/2003) quddiem l-istess Bord b'kawzali u talba identika, ma nghatat l-ebda sentenza fil-meritu. Fil-fatt b'sentenza din il-qorti tas-17 ta' Ottubru, 2007 (fol. 10) il-qorti qablet mal-Bord li wara li r-rikorrenti pproponew il-kawza, kienu accettaw il-kera u b'hekk irrinunzjaw ghall-azzjoni. Dik il-kawza kienet intiza biex ir-rikorrenti jigu awtorizzati li ma jgeddux il-kirja b'effett mill-1 ta' Jannar 2004. Min-naha l-ohra l-kawza tal-lum titratta dwar l-iskadenza li kien imiss fl-1 ta' Lulju 2008.

3. Fis-seduta tas-17 ta' Gunju 2009 ir-rikorrent xehed li kellhom bzonn jiehdu lura l-pussess tal-fond oggett tal-kawza ghaliex il-fond hu terran u r-rikorrenti kellha bzonn taghmel operazzjoni biex jinbidlu l-irkopop ta' saqajha. Pero' r-rikorrent kompla jixhed li riedu li jmorru jghixu fil-fond oggett tal-kawza, *"ghax vicin izjed tal-knisja"* (fol. 32). Iben ir-rikorrent, John Cuschieri, xehed li missieru mar ighix f'dar ohra flimkien ma' wlied ohra tieghu u kellu jitlaq mid-dar fi Triq Ugo Mifsud, Lija minhabba sahhtu.

4. Jirrizulta li l-inkwilini huma sidien ta' appartament f'San Pawl il-Bahar, li pero fih hsarat estensivi fis-saqaf ta' kull kamra. Il-periti teknici nkarigati mill-Bord irrelataw li (fol. 74):

   "…. is-soqfa huma kkundannati u perikoluzi u hemm bzonn ta' tibdil ghal saqaf gdid u waterproofing adegwat sabiex dan il-fond ikun idoneju ghall-abitazzjoni".

5. Skond l-Artikolu 9(b) tal-Kap. 69, sid il-kera jista' jitlob lura l-fond (barra minn hanut) ghalih innifsu jekk il-Bord ikun sodisfatt li l-kerrej:

   "… jista' jsib dar ohra fejn joqghod u tkun tghodd ghall-mezzi tieghu u tal-familja tieghu ghal dak li hu wisa' u ghal dik li hija sura, u li tkun qrib ghax-xoghol tieghu (jekk ikun jahdem).

   Izda l-fatt li l-kerrej jista' isib dar ohra fejn joqghod ma jgibx illi l-Bord ghandu jaghti l-permess ghall-ksib lura tal-pussess tal-fond taht dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu, jekk il-Bord ikun sodisfatt, wara li jqis ic-cirkostanzi kollha tal-kaz flimkien mal-fatt li jkun hemm dar ohra tajba ghal sid il-kera jew ghall-kerrej, ***illi l-aggravju jkun akbar jekk il-permess ghall-ksib lura tal-pussess jigi michud milli kieku moghti****".*

6. L-inkwilin miet fil-mori tal-appell. Hu fatt li l-inkwilina ghandha proprjeta ohra fejn tista tmur tghix (Autumn, Flat 5, Independence Flats, Triq il-Fliegu, Qawra). Pero' dan il-fond ghandu s-saqaf ikkundannat. Jidher li l-hsara kbira li hemm fis-saqaf saret minhabba li ma saritx manutenzjoni tal-bejt jew jekk saret ma saritx skond is-sengha u l-arti. Fil-fatt fir-rapporti tal-membri teknici

jinghad li, *"Dan is-saqaf gie espost ghal diversi snin ghall-ilma….."* (fol. 74). Bir-ragun l-inkwilin ma jistax ighid li m'ghandux dar fejn joqghod minhabba l-hsara tal-bejt, ghaliex dik il-hsara saret tort tieghu. Ghalhekk il-qorti tifhem li l-Bord ikkonkluda li l-inkwilini m'ghandhomx jiehdu beneficcju min-nuqqas taghhom stess.

7. Il-qorti ma taqbilx mal-Bord li f'dan il-kaz ma kienx hemm bzonn li l-Bord jidhol fil-materja tal-*hardship*. Ghalkemm l-inkwilin ikollu dar fejn jista' jmur ighix, il-Bord xorta jrid jiddetermina min mill-partijiet ser isofri l-ikbar pegudizzju. Dan hu evidenti mill-proviso li hemm f'paragrafu (b) fejn jinghad: *"Izda l-fatt li l-kerrej jista' isib dar ohra fejn joqghod* ***ma jgibx*** *illi l-Bord ghandu jaghti l-permess ghall-ksib lura tal-pussess tal-fond taht dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu….."*

8. Minkejja li l-Bord qal li ma kellux bzonn li jezamina l-materja tal-*hardship*, xorta ghamel dan l-ezercizzju u osserva:

"…. tenut kont li r-rikorrent huwa ta' eta konsiderevolment akbar mill-intimati, stante illi r-rikorrent issa skorra sew it-tmenin sena u tenut kont ukoll li mar lura minn sahhtu skond ic-certifikati prodotti mir-rikorrenti, l-Bord huwa sodisfatt illi dan l-element huwa wkoll pruvat."

Il-qorti ma jirrizultalhiex kif il-Bord wasal ghal konkluzjoni li r-rikorrent hu persuna ferm iktar avvanzat fl-eta mill-intimati. Pjuttost jirrizulta li bejn ir-rikorrent u l-intimat[1] kien hemm differenza ta' hames snin fl-eta[2]. F'kull kaz m'hemmx dubju li l-intimata hi wkoll anzjana.

9. Wara li l-qorti qrat l-atti, tosserva:

i. Ir-rikorrent u wkoll l-appellanti huma persuni anzjani.
ii. Fil-prezent ir-rikorrent qieghed ighix f'dar Hal Lija flimkien ma' xi tfal tieghu. Jirrizulta li sid il-kera ghandu dar f'Hal Lija, li ghalkemm hi kbira u hemm tarag ma jfissirx li m'hijiex adattata sabiex juzaha bhala r-residenza tieghu. Il-fatt li l-istat ta' sahha ta' persuna ma tippermettix li taghmel uzu mid-dar kollha, ma jfissirx li dik l-akkomodazzjoni mhijiex adattata biex tuzaha bhala r-residenza taghha. Fil-fatt meta r-rikorrent kien mistoqsi x'inhi d-differenza bejn iz-zewgt idjar, l-unika haga li semma kienet *"Ghax vicin izjed tal-knisja"* (fol. 32). Il-qorti m'hijiex tal-fehma li cirkostanza bhal din hi determinanti biex tigi deciza materja ta' *hardship*. Min-naha l-ohra l-izgumbrament tal-appellanti ikun ifisser li anzjana ser ikollha tmur tghix gewwa fond f'San Pawl il-Bahar, meta ilha tghix Hal Lija ghal dawn l-ahhar 50 sena. Dan fih innifsu jgib mieghu element ta' skumdita meta tqies li wara dawk is-snin kollha

[1] Li miet fit-8 ta' Ottubru, 2016.
[2] Twieled fil-21 ta' Settembru, 1935.

persuna fi xjuhitha tigi mgieghla tibdel l-ambjent fejn ghexet ghal nofs seklu.

iii. Il-fond ta' Hal Lija hu terran filwaqt li sabiex taccedi ghall-appartament ta' San Pawl il-Bahar hemm zewg sulari tarag fuq barra (ara ritratti a fol. 67 u 84). M'hemmx lift u lanqas ma jirrizulta li hemm spazju fejn jista' jitpogga lift. Ghalhekk l-access ghall-appartament mhu xejn komdu ghall-inkwilina.

iv. Fis-seduta tad-29 ta' Ottubru, 2012 John Cuschieri, iben ir-rikorrent, xehed, *"…. missieri fil-prezent jinsab fi stat ta' sahha baghtuta hafna u qieghed ighix f'post ta' huti li mhuwiex il-fond in kwistjoni. Ilu jghix hemmhekk ghal dawn l-ahhar sitta/tmien snin"*. Ghalkemm kompla jghid, *"Nahseb li missieri huwa f'kundizzjoni illi jghix wahdu"*, il-qorti tqies li dan hu ferm improbabbli ladarba ilu jghix ghal dawk is-snin kollha ma' wliedu u sahhtu giet deskritta bhala tant fqira. Dan iktar u iktar meta fit-twegiba ghamlu riferenza ghal certifikat mediku, li pero' mhuwiex fl-atti, li skond l-appellati jiccertifika li sid il-kera huwa *bed ridden*. Min jinsab f'dik il-kundizzjoni mhux ser ikun qieghed ighix wahdu. Mhuwiex verosimili li sid il-kera ser jinhareg mid-dar fejn ighix fil-prezent sabiex imur ighix fil-fond oggett tal-kawza.

Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet l-qorti m'hijiex tal-fehma li l-appellati taw prova li l-*hardship* ta' sid il-kera ser ikun ikbar minn dak tal-inkwilin, jekk tigi michuda t-talba ghar-ripreza tal-pussess tal-fond. Ghalhekk tfalli t-talba ta' sid il-kera biex jiehu lura l-pussess tal-fond.

Ghal din ir-raguni:

1. **Tichad l-ewwel zewg aggravji.**
2. **Tilqa' t-tielet aggravju tal-appellanti u thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tas-16 ta' Novembru, 2015 u tichad it-talba tar-rikorrenti.**

Spejjez relatati mas-sentenza tal-Bord tas-16 ta' Novembru 2015 a karigu tal-appellati filwaqt li l-ispejjez tal-appell jinqasmu in kwantu ghal 25% a karigu tal-appellanti u l-kumplament a karigu tal-appellati[3].

Anthony Ellul.

[3] L-appellanti ghandha taghmel tajjeb ghal parti mill-ispejjez ghaliex il-qorti cahdet l-ewwel zewg aggravji.