Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell Ċivili numru:- 178/1989

Alex, Michael, Joseph, Theresa Portelli mart Raymond, ilkoll aħwa Vella, Georgina Vella, armla minn John, f'isimha proprju u għan-nom u in rappreżentanza tal-assenti ulieda Mary Byrne mart John u Carry Rhodes armla minn Dennis u permezz ta' nota tar-rikorrenti l-oħra huma assumew l-istess atti minflok ommhom Georgina Vella li mietet fil-mori tal-kawża u b'digriet tal-24 ta' Lulju 2017 stante l-mewt ta' Michael Vella saret it-trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Martin, Josephine Farrugia, u Anna Maria Plant aħwa Vella u b'digriet ieħor tal-24 ta' Lulju 2017 stante l-mewt ta' Carry Rhodes saret trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Joseph Vella, Therese Portelli, Mary Byrne, Ramon Vella, Reuben Vella, Martin Vella, Josephine Farrugia, u Anna Maria Plant, u Rosaria Vella u Angela Vella għal kull interess li jista' għandhom (appellati)

Vs

Carmela Agius armla minn Gerald u b'digriet tad-9 ta' Ġunju 2000 l-atti kienu leġittimati f'isem Isabelle Cremona (appellanta)

22 ta' Settembru, 2017.

1. Permezz tar-rikors promutur, l-atturi talbu l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond numru 29, Triq Bajada, Żabbar mikri lill-intimata Carmela Agius għal erbgħa u ħamsin lira maltija (Lm54) fis-sena, li jitħallas bis-sitt xhur bil-quddiem, bl-iskadenza fl-ewwel (1) ta' Mejju 1990 in kwantu ddikjaraw li għandhom bżonn dan il-fond għal uħud mill-familja tagħhom li jinsabu msifrin u jixtiequ jiġu joqgħodu Malta, u lill-intimata, jekk ma ssibx akkomodazzjoni alternattiva, lesti li jikrulha l-fond tagħhom bla numru, li jinsab fi Triq G. Agius Muscat, Żabbar.

2. L-intimata Carmela Agius wieġbet illi r-rikorrenti Georgina Vella trid iġġib prova li għandha prokura li tintitolaha tidher f'dawn il-proċeduri a nom tal-assenti Mary Byrne u Carry Rhodes; illi mhux minnu li xi membru tal-familja tar-rikorrenti li jinsabu mserfin ser jirritornaw f'dawn il-Gżejjer u għalhekk ma

jeżisti l-ebda bżonn għar-ripreża tal-pussess tal-fond de quo; u l-fond fi Triq G. Agius mhuwiex tal-istess livell paragunat ma Triq Bajada u m'għandux l-istess kumditajiet u vantaġġi li tgawdi l-intimata fil-fond preżentement mikri lilha.

3. Permezz ta' deċiżjoni datata 27 ta' Jannar 1997, il-Bord li Jirregola l-Kera iddeċieda billi ċaħad it-talba tar-rikorrenti in kwantu l-fatti li rriżultaw mill-provi ma ppermettewx lill-Bord li jaċċetta l-pretensjoni ta' bżonn assolut tar-rikorrenti fil-mument meta ppreżentaw ir-rikors promutur.

4. Ir-rikorrenti appellaw minn din id-deċiżjoni. B'sentenza tat-30 t' Ottubru 1997 il-Qorti tal-Appell ma qablitx mal-Bord in kwantu iddeċieda li *'ż-żmien determinanti huwa dak ta' meta ġie ppreżentat ir-rikors promutur u ċioé Novembru 1989'* u għalhekk laqgħat l-appell tar-rikorrenti u u rrinvijat l-atti lil Bord li Jirregola l-Kera biex ikompli jieħu konjizzjoni tal-kawża u finalment jgħaddi biex jiddeċidiha.

5. Permezz ta' deċiżjoni datata 4 ta' Awissu 2016, il-Bord iddeċieda illi peress li fil-ġurnata tal-mewt ta' Carmela Agius ma kinitx għadha tokkupa l-imsemmi fond in kwantu kienet tirrisjedi ma' binha Leonard Agius, ma jistax jingħad li l-intimata attwali, Isabella Cremona, setgħet tissuċċedi lin-nannitha fil-kirja. Ma hux biżżejjed li hija kienet għadha reġistrata bħala votant fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna stante li dan l-element waħdu ma jikkostitwixxix prova ta' residenza. Lanqas ma jista' jingħad li fil-ġurnata tal-mewt ta' l-inkwilina l-intimata attwali Isabella Cremona kienet tgħix ma l-inkwilina Carmela Agius fil-fond mikri lill-istess Carmela Agius. Peress li ma ġewx sodisfatti dawn iż-żewġ elementi rikjesti mil-liġi sabiex persuna tikkwalifika biex tissuċċedi kirja u tibqa tgawdi l-istess, il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond u pprefiġġa terminu ta' tletin jum għall-iżgumbrament bl-ispejjeż a karigu tal-intimata.

6. Illi minn din is-sentenza appellat Isabelle Cremona. L-aggravju tagħha huwa fis-sens illi:

   a. is-sentenza appellata għandha tiġi dikjarata nulla in kwantu fit-18 t'Awissu 2016 saret taf li Carry Rhodes mietet fil-mori tal-kawża;

   b. is-sentenza appellata hija nulla billi hija extra petita jew alternattivament ultra petita;

c. is-sentenza appellata hija nulla billi mill-atti jirriżulta li l-assenti Mary Byrne u l-imsemmija Carry Rhodes kienet rappreżentati mill-mejta Georgina Vella liema rappreżentanza ddekadiet mal-mewt tal-istess Georgina Vella fil-mori u ma jirriżultax li l-assenti kienu rappreżentati minn ħaddieħor;

d. fil-mertu, t-tesi tal-appellati li kellhom bżonn il-fond de quo għall-finijiet ta' abitazzjoni kien biss pretest biex huma jirriprendu l-pussess tal-fond għal finijiet spekulattivi u mhux minħabba bżonn; l-Ewwel Qorti kienet tenuta tikkunsidra il-kwistjoni espressament fil-parametri tal-kawżali; ma ngħataw l-ebda provvedimenti dwar l-akkomodazzjoni alternattiva offerta espressament mill-appellati; it-tesi li hija ma kinitx koperta mid-definizzjoni ta' '*kerrej*' u li għalhekk hemm bżonn l-iżgumbrament tagħha ma tiffigurax fil-kawżali bil-konsegwenza li d-deċiżjoni appellata hija *ultra* jew *extra petita*.

7. Illi permezz ta' risposta datata 9 ta' Settembru 2016 l-appellati wieġbu billi saħqu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

Ikkunsidrat:

8. Illi l-fatti kif jirriżultaw mill-proċess kif rikostruwit huma s-segwenti:

- Ir-rikorrenti kienu oriġinarjament krew l-fond 29, Triq Bajada, Żabbar lill-intimata Carmela Agius bil-kera ta' erbgħa u ħamsin lira maltija (Lm54) fis-sena li jitħallas bis-sitt xhur bil-quddiem l-ewwel skadenza fl-ewwel (1) ta' Mejju 1990. Il-fond in kwistjoni jinsab kantuniera u għandu żewġ bibien, wieħed fuq Triq Bajada u l-ieħor jagħti għal Triq Ġużé Agius Muscat. Oriġinarjament din id-dar kienet maqsuma fi tnejn, parti mikrija lill-Indri Civelli u l-parti l-oħra lil oħtu Carmela Agius li kienu jħallsu żewġ kirjiet separati fl-ammont ta' Lm27 kull wieħed li flimkien jammontaw għal Lm54.[1]

- Fis-7 ta' Marzu 1991 Georgina Vella xehedet illi Marianna Marino, bint l-intimata, ukoll daħlet tgħix fl-imsemmi fond flimkien ma' żewġha u ż-żewġ uliedha minkejja li l-imsemmija Marianno Marino għandha d-dar tagħha li

[1] Fol. 12.

tinstab 23, Redeemer Street, Żabbar.[2] L-intimata Carmela Agius effettivament ikkonfermat li Marianna Mariano kienet marret tgħix magħha flimkien ma' żewġha George u ulieda Josette Cremona u Isabella Cremona minkejja li għanhda d-dar tagħha. Fix-xhieda tagħha tat-3 ta' Diċembru 1991 iddikjarat li kienu ilhom jgħixu magħha fil-fond mertu tal-kawża odjerna tmien snin.[3] Sussegwentment l-intimata Carmela Agius xhedet ukoll li kellha problemi ta' saħħa u bintha kienet tgħinha bil-faċendi. Filwaqt li n-neputija Josette Cremona kienet se tiżżewweġ u tmur tgħix l-Imqabba, oħtha Isabella kienet se tibqa tgħix magħha anke wara li tiżżewweġ.[4] Eventwalment Marianne Marino ma baqgħatx tgħix ma ommha u baqgħat biss tgħix magħha fil-post in kwistjoni n-neputija Isabella Cremona sabiex tgħina.[5]

- L-intimata Carmela Agius xehedet li kien avviċinaha ċertu Porella u kien talabha toħroġ mid-dar u jibnilha post ġdid fil-ġnien. Għalkemm hija kienet aċċettat bil-kundizzjoni li jibnilha post deċenti, sfratta kollox. Xehedet ukoll li '*meta kien ġie jkellimni dana Porella ... kont qbilt ukoll li tifla ta' binti Isabella tibqa toqgħod miegħi tul ħajti, peró wara jkollha toħroġ'.* Ir-rikorrenti Georgina Vella kienet offritilha li tibqa' tgħix fil-kmamar t' isfel li hija kienet tokkupa basta li tħalli l-kumplament tad-dar vojta iżda hija rrifjutat peress li fil-kmamar l-oħra kienu joqgħodu bintha Marion, żewġha u uliedhom. Ikkonfermat ukoll li hija għandha l-proprjetà tagħha li tinsab numru 7 fuq il-Batterija tal-Grazzja, Xgħajra[6].

- Ċertu Paul Galea xehed li kien avviċina lil Georgina Vella sabeix '*f'każ li l-intimata taċċetta li toqgħod fil-post illi kont għadni kemm xtrajt jiena, huma kienu lest li jbiegħuli l-post in kwistjoni. Dan kien fl-1989'.*[7] Hija kienet semmietlu l-figura ta' Lm20,000.[8] Joseph Fava, li xehed fil-25 ta' Novembru 1993 ukoll qal li Georgina Vella kienet qaltlu li l-post kien għall-bejgħ xi erba' (4) snin qabel,[9] pero sussegwentement xehed li wara xi xahar Georgina Vella qaltlu li l-post ma kienx għall-bejgħ peress li kellha xi tfal li kienu ġejjin mis-safar u għalhekk riedet il-post għalihom.[10] Dan

[2] Fol. 18 et seq.
[3] Fol 32 et. seq.
[4] Fol. 33 -34.
[5] Fol. 96.
[6] Fol. 33 – 34.
[7] Fol. 40.
[8] Fol. 44.
[9] Fol. 41.
[10] Fol. 48.

xehedu ukoll Joseph Fenech li avviċina lir-rikorrenti biex jixtri l-fond bejn l-1992-1993 u kienet qaltlu li mhux għall-bejgħ.[11]

- Inizjalment, ir-rikorrenti Mary Byrne, li wirtet parti min-nuda proprjetà tal-imsemmi fond mingħand missierha, xhedet li hija tgħix ġewwa California fl-Istati Uniti tal-Amerika u tixtieq tiġi tgħix hawn Malta iżda ma tistax għaliex m'għandiex dar vojta fejn toqgħod. Għalhekk ġew istitwiti l-proċeduri odjerni sabiex hija flimkien ma żewġha u binha jkunu jistgħu jirritornaw lura Malta u jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża odjerna.[12]

- Ir-rikorrenti Carry Rhodes, armla li kienet ukoll tgħix California fl-Istati Uniti tal-Amerika meta nfetħu l-proċeduri odjerni, assumiet l-atti fil-25 ta' Ġunju 1991 meta rritornat lura Malta permanentement. Dak iż-żmien marret tgħix għand ommha peró xehedet li ma kienx hemm spazju biżżejjed għalija u għall-affarijiet personali tagħha fl-imsemmija dar u riedet tieħu lura l-fond in kwistjoni sabiex tkun tista tmur tgħix ġo fih flimkien ma oħtha Mary Byrne[13] li ukoll rritornat lura Malta permanentement għalkemm żewġha u binha baqgħu l-Amerika peress li m'għandhomx fejn joqgħodu bil-ħsieb li eventwalment jirritornaw Malta huma ukoll meta jirriprendu l-pussess tal-imsemmija dar. Mary Byrne ikkonfermat ukoll li fil-frattemp kienet irritornat Malta u qed tgħix għand oħtha Theresa Portelli.[14]

- L-intimata mietet fil-mori tal-kawża fit-28 ta' April 1998[15] u permezz ta' digriet datat 9 ta' Ġunju 2000 li ma jinstabx in atti assumiet l-atti minflokha n-neputija tagħha Isabelle Cremona u saret d-debita korrezzjoni fl-okkju tal-kawża fl-udjenza tas-17 ta' Frar 2014.[16]

- Matul it-8 xhur qabel ma mietet l-intimata kienet tgħix għand binha Leonard Agius ġewwa fond f' St. Leonard Street, Zabbar. Preċedentement kienet tgħix fil-fond oġġett tal-kawza[17] flimkien man-neputija Isabelle Cremona.[18]

[11] Fol. 49.
[12] Fol. 10.
[13] Fol. 18 - 19, 23.
[14] Fol. 20.
[15] Fol. 79.
[16] Fol. 167.
[17] Fol. 80
[18] Fol. 96 – 98, 103 - 104

- Il-karta tal-identità ta' Carmela Agius, 383310(M) baqgħet reġistrata fuq il-fond 29, Triq Bajjada, Żabbar sa ma mietet u hemmhekk kienet tirċievi l-korrispondenza kollha.[19]

- Isabelle Cremona, li xehedet li kienet tgħix man-nanna tagħha fil-fond 29, Triq Bajjada, Żabbar minn mindu kellha 11-il sena, ma setatx toqgħod ma' nannitha l-ġurnata kollha meta din mardet peress li kienet taħdem sas-7:30 ta' filgħaxija. Għalhekk Carmela Agius kienet marret tgħix għand binha Leonard Agius li jiġi z-ziju ta' Isabella Cemona filwaqt li Cremona baqgħet tgħix fil-fond oġġett tal-kawża.[20] Illum dan il-fond sar numru 33.[21]

<u>L-Aggravju</u>

9. Illi in linea preliminari l-appellanti Isabelle Cremona ssostni li s-sentenza appellata għandha tiġi dikjarata nulla in kwantu fit-18 t' Awissu 2016 saret taf li Carry Rhodes mietet fil-mori tal-kawża. Hija tgħid li '*jekk dan huwa verament il-każ .... allura r-rikorrenti naqsu li jinformaw lill-Ewwel Qorti b'dan l-iżvilupp deċiżiv biex ma dgħajjfux il-pretensjoni unika tagħhhom kif esposta fir-rikors promutur u dan bi preġudizzju għall-appellati anche in vista tal-fatt li f'dawn iċ-ċirkostanzi d-dritt tal-appellanti għal smiegħ xieraq evidentement ġie menomat. Għalhekk l-atti ma ġewx leġittimati bit-trasfużjoni tal-ġudizzju fl-interess tal-werrieta'.*

10. Illi l-appellati wieġbu illi effettivament kienet mietet Carry Rhodes fil-25 ta' Settembru 2014 '*meta l-kawża kienet ilha tiġi differita għas-sentenza għal diversi* snin' u flimkien mar-rikors tal-appell tagħhom ippreżentaw rikors għat-trasfużjoni tal-ġudizzju kemm fir-rigward tal-imsemmija Carry Rhodes kif ukoll fir-rigward ta' Michael Vella li miet fid-19 ta' April 2014.

11. Illi mill-atti jirriżulta li għalkemm ir-rikors kien ilu differit għas-sentenza mis-27 ta' Ġunju 2007, fid-19 ta' Frar 2013 il-kawża kienet assenjat lil Maġistrat ieħor li ta ordni sabiex jiġi rikostruwit il-proċess peress li dak oriġinali ma setax jinstab. Peress li kien hemm atti ta' natura importanti dwar it-trasfużjoni tal-ġudizzju tal-intimata li ma ġewx rikostruwiti, fis-17 ta' Frar 2014 il-Bord ta' digriet li permezz tiegħu ordna korrezzjoni fl-okkju sabiex tirrifletti l-

[19] Fol. 101, 104, 105, 112, 124
[20] Fol. 94 et. seq., 109.
[21] Fol. 97 u 101.

leġittimazzjoni fl-atti f'isem Isabelle Cremona. Il-Bord imbagħad ta lill-partijiet l-opportunità li jippreżentaw n-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom u ħalla l-kawża għas-sentenza għat-2 t'Ottubru 2014.

12. Illi għalhekkk ma kien hemm xejn x'jista lir-rikorrenti sabiex fil-frattemp jitolbu li ssir it-trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem il-werrieta. Peró l-fatt li intalbet biss fi stadjdu t'appell ma twassalx għan-nullità tas-sentenza kif tippretendi l-appellanta. Skont l-Artikolu 810B tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li daħal fis-seħħ permezz tal-Att XVII. 2012:-

> *'Meta, fi żmien sitt xhur mill-mewt pendente lite ta' xi parti f 'kawża, ma jkun sar ebda rikors minn xi persuna sabiex tkompli l-kawża minflok il-mejjet, jew fejn matul dan iż-żmien ebda rikors ma jkun ġie intavolat minn xi parti fil-kawża sabiex jintalab li l-kawża tkompli ssir f'isem l-eredi preżunt jew preżunti tal-mejjet, il-kawża għandha tkompli f'isem il-mejjet u kwalunkwe sentenza li tingħata f'tali kawża tkun eżegwibbli kontra l-eredi tal-mejjet:*
>
> *Iżda minkejja li jkun għadda l-perjodu ta' sitt xhur stipulat f'dan l-artikolu, kwalunkwe persuna interessata li għaliha jirreferi l-artikolu 807 kif ukoll il-parti l-oħra fil-kawża tista', sa dak iż-żmien li l-kawża tiġi differita għas-sentenza jew wara s-sentenza fil-każ li l-persuna jew il-parti msemmija tippreżenta rikors tal-appell, tutilizza d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 806 u 807 rispettivament:*
>
> *Iżda wkoll ebda sentenza mogħtija fir-rigward ta' parti mejta m'għandha titqies bħala nulla jew difettuża minħabba l-fatt biss li l-perjodu ta' sitt xhur imsemmi f'dan l-artikolu ma jkunx laħaq għadda sal-mument meta l-kawża tmur għas-sentenza.'*

13. Illi dan l-Artikolu huwa ċar fis-sens li fin-nuqqas ta' rikors għall-leġittimazzjoni tal-atti l-kawża tista' tkompli f'isem il-mejjet apparti l-fatt li l-liġi espressament tagħti l-fakoltà lill-kwalunkwé persuna interessata titlob tali leġittimazzjoni fl-istadju tal-appell. Isegwi għalhekk li din il-parti tal-aggravju hija għalhekk infondata u insostenibbli.

14. Illi dejjem in linea preliminari l-appellanta ssostni li s-sentenza appellata hija nulla billi mill-atti jirriżulta li Mary Byrne u l-imsemmija Carry Rhodes kienu rappreżentati mill-mejta Georgina Vella liema rappreżentanza ddekadiet mal-mewt tal-istess Georgina Vella fil-mori u ma jirriżultax li l-assenti kienu rappreżentati minn ħaddieħor.

15. Illi mill-atti jirriżulta li fil-25 ta' Ġunju 1991, ċioé madwar sena u nofs wara li ġew intavolati l-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti Mary Byrne u Carry Rhodes assumew l-atti f' isimhom proprju stante li rritornaw Malta.[22] Matul il-perjodu bejn it-2 ta' Novembru 1989, meta nfetħet l-kawża, u l-25 ta' Ġunju 1991, meta assumew l-atti f'isimhom Mary Byrne u Carry Rhodes, ommom Georgina Vella kienet għadha ħajja. Hija effettivament mietet ferm wara meta l-proċeduri kienu differiti għall-udjenza tal-20 ta' Lulju 2001 hekk kif jirriżulta a fol. 83 tal-proċess.

16. Isegwi li anke din il-parti tal-aggravju hi nfondata.

17. Illi dejjem in linea preliminari l-appellanta ssostni li s-sentenza hi nulla peress li *extra petita* jew alternattivament *ultra petita*. Dan jorbot mal-aggravju tagħha dwar il-mertu. L-appellanta ssostni l-Bord kien tenut jikkunsidra il-kwistjoni espressament fil-parametri tal-kawżali u ma setax jiddeċiedi dwar materja li mhix inkluża fil-premessi tar-rikors promutur u fit-talba relatata mal-premessi fl-istess rikors promutur. Hawnhekk l-appellanta qegħda tirreferi għal dik il-parti tas-sentenza li kkunsidrat u ddeċidiet jekk tikkwalifikax fid-definizzjoni ta' "kerrej" skont il-Kap. 69. **Ir-realta' hi li l-inkwilina mietet fit-28 ta' April, 1998**, igifieri ilha mejta xejn inqas dsatax-il sena. Żvilupp li wkoll meħud in konsiderazzjoni dak li qalet din il-qorti fis-sentenza tat-30 ta' Ottubru, 1997[23] ma setax jigi skartat.

18. Il-kawża li ppropponew l-appellati hi bażata fuq il-bżonn. Fis-sentenza intqal:

> *"2. Fil-parti rilevanti tieghu l-Art 9(b) tal-imsemmi Kap 69 jikkontempla r-ripreza ta' pussess mil-lokatur meta hu jehtieg il-fond ghalih innifsu jew ghall-axxendent jew dixxendent tieghu mid-demm jew bi zwieg, jew ghal huh jew ohtu;*
>
> *3. In linea ta' massima generali biex jirriprendi pussess tal-fond, kompriz allura dar ta' villeggjatura, sid il-post irid jipprova grad ragonevoli ta' bzonn biex jirriprendih ghall-oggett li ghalih ghamel it-talba (Kollez. Vol. XLVII pI p70). Mhux semplici xewqa jew preferenza (Kollez. Vol. XLVI pI p254), u lanqas li jkun bzonn ivvintat jew kapriccjuz ("Joseph Borg -vs- Josephine Breckon", Appell, 24 ta' Jannar 1997);*
>
> *4. Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li qed jagixxi in buona fede imma anki illi hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond (Kollez. Vol. XLVII pI p299). Anke jekk mhiex mehtiega li tigi provata necessita` assoluta pero` dejjem hu mehtieg il-prova tal-veru bzonn ("Yolanda Camilleri -vs- Francesco Saverio Fava", Appell, 18 ta' Marzu 1974). Ukoll, kif ritenut, fil-kaz ta' fond ta' villeggatura, dan il-bzonn jista' jkun fi grad anqas milli fil-kaz ta' kirjiet ta' residenzi ordinarji ("Anthony Cauchi et –vs- Joseph Bartoli et", Appell, 2 ta' Gunju 2000)".*

---

[22] Fol. 17.
[23] Fol. 64, ara l-ewwel paragrafu ta' fol. 6 tas-sentenza.

Pero' dan m'huwiex biżżejjed għaliex il-liġi tipprovdi wkoll li l-Bord irid:

> *".... ikun sodisfatt illi* ***l-kerrej*** *jista' jsib dar oħra fejn joqgħod li tkun tgħodd għall-mezzi tiegħu u tal-familja għal dak li hu wisa' u għal dak li hija sura, u li tkun qrib għax-xogħol tiegu (jekk ikun jaħdem)".*

Għalhekk il-kerrej irid ikollu *suitable alternative accomodation*, u jekk il-Bord ikun sodisfatt li din teżisti għandu jikkunsidra l-element l-ieħor tal-*hardship* (ara proviso ta' paragrafu (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69[24]). Għaldaqstant, il-fatt li l-kerrej jista' jsib dar oħra mhuwiex biżżejjed.

19. Illi mill-atti jirriżulta li fil-mori tal-kawża l-fatti żvolġew sew minn dawk li kienu meta ġew intavolati l-proċeduri odjerni fl-1989. Għalkemm huwa minnu li l-Bord xorta baqa' marbut mat-talbiet tar-rikorrenti, dan ma jfissirx li kellu jibbaża ruħu unikament fuq il-premessi tar-rikors promotur mingħajr ma jikkunsidra l-fatti ppruvati matul l-andament tal-kawża kif donnha tippretendi l-appellanta.

20. Illi it-talba tar-rikorrenti kienet sabiex il-Bord jawtorizzahom jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom bin-numru 29, illum 33, Triq Bajjada, Żabbar. Dak iż-żmien huma ddikjaraw li kellhom bżonn il-fond għal uħud mill-familjari tagħhom li kienu jinsabu msifrin u xtaqu jiġu joqgħodu Malta. Mill-provi rriżulta wkoll li dawn il-familjari kienu eventwalment ġew igħixu Malta u kellhom joqgħodu għand familjari tagħhom. Rilevanti hi s-sentenza li din il-qorti tat f'din il-kawża fit-30 ta' Ottubru, 1997 li biha rrevokat is-sentenza tal-Bord tas-27 ta' Jannar 1997 li kienet ċaħdet it-talba tas-sidien il-kera. Din il-qorti qalet li ma taqbilx mal-fehma li esprima l-Bord li, *"iż-żmien determinanti għall-provi dwar il-bżonn huwa dak ta' meta ġie ippreżentat ir-rikors promotur u ċioe' Novembru 1989"* u dan għaliex:

> ***"... minħabba illi ormai teżisti mhux biss prattika imma anke ġurisprudenza kostanti illi l-kambjamenti illi jirriżulta fil-kors tal-proċeduri, xi kultant anke fl-istadju tal-appell, jittieħdu in konsiderazzjoni kemm għal dak li huwa l-eżercizzju biex jigi stabbilit il-bżonn kif ukoll dak li huwa hardship"***.

Fil-fatt din il-qorti rrevokat is-sentenza tal-Bord u bagħtet l-atti lura quddiemu sabiex jerga' jikkunsidra l-kwistjoni tal-bżonn u tal-hardship *'illum'*.

---

[24] *"illi l-aggravju jkun akbar jekk il-permess ghall-ksib lura tal-pussess jigi michud milli kieku jigi moghti".*

21. Għal dak li jirrigwarda l-bżonn, l-uniku ħaġa li tidher li nbidlet fil-kors tal-kawża kien li fil-25 ta' Settembru, 2013 mietet ukoll Carry Rhodes gewwa California, Stati Uniti. Jidher li ghalkemm fis-seduta tal-25 ta' Ġunju, 1991 kienet xehedet li ġiet tgħix Malta, hu evidenti li f'xi żmien kienet reġgħet telqet minn Malta peress li fiċ-ċertifikat tal-mewt tagħha hemm l-indirizz fejn kienet tgħix. Pero' mhemmx prova li fid-data meta mietet l-inkwilina (28 ta' April, 1998) ma kinitx għadha tghix Malta. Fil-fehma tal-qorti dik hi l-iktar data 'l bogħod li wiehed jista' jikkunsidra ghal finijiet tal-kawżali meqjus dak li ser jingħad hawn taħt dwar jekk Isabelle Cremona hijiex kerrej skont id-definizzjoni li hemm fil-Kap. 69. Ghalhekk il-fatt li Rhodes mietet fil-25 ta' Settembru, 2013 m'ghandux ikun ta' pregudizzju ghat-talba tar-rikorrenti.

22. Ghal dak li jikkonċerna Mary Byrne, jirriżulta li:-

- F'affidavit qalet li fit-23 ta' Ġunju, 1990 kienet giet Malta ma' żewġha li pero' wara tlett ġimgħat telaq lura lejn California wara tlett ġimgħat peress li ma setgħux joqgħodu fil-fond 29, triq Bajjada, Żabbar u l-inkwilina ma riditx toħroġ mill-fond. Qalet ukoll li baqgħet tgħix Malta għand oħtha Therese Portelli. Żiedet tgħid li *".... peress li din oħti ma tistax izzommni għandha fix-xhur tax-xitwa, ser ikolli nitlaq lura lejn California nhar is-Sibt, 22 ta' Settembru 1990"*.
- Fil-25 ta' Ġunju, 1991 Mary Byrne assumiet l-atti tal-kawża.
- Minn rikors prezentat fid-9 ta' Settembru, 2016 għat-trasfużjoni tal-ġudizzju wara l-mewt ta' Carry Rhodes, jirriżulta li Mary Byrne hi assenti minn Malta. Hekk ġie ddikjarat fir-rikors.

Il-fatt li Mary Byrne m'hijiex tgħix Malta ma jfissirx li ma tridx il-fond. Il-qorti ma tistax tippretendi li Mary Byrne kellha tkun qegħda tgħix Malta għal dawn it-tmienja u għoxrin (28) sena li ilha pendenti l-kawża, tistenna sakemm xi darba tinqata' l-kawza. Hu veru li mill-provi kien irriżulta li Georgina Vella, li tiġi ommha, kienet offriet il-fond għall-bejgħ lil Paul Galea (ara deposizzjoni tiegħu fis-seduta 20 ta' Jannar, 1994). Pero ma jirrizultax li r-rieda taghha tal-fond inbidlet f'xi zmien. Wara kollox hi l-ligi stess li taghti jedd lis-sid li jitlob li ma jgeddidx il-kirja fejn ikun ***"irid il-fond"***.

23. Mill-atti jirriżulta wkoll li fl-aħħar tmien xhur ta' ħajjitha l-intimata Carmela Agius marret tgħix għand binha Leonard Agius u n-neputija tagħha baqgħet tgħix waħedha ġol-fond in kwistjoni hekk kif jirriżulta *inter alia* mix-xhieda

tagħha stess. Hu evidenti li Carmela Agius ma baqgħetx indipendenti u kellha ssib rifuġju fid-dar ta' binha peress li l-appellanta ma setatx tieħu ħsiebha minħabba raġunijiet ta' xogħol. Hu evidenti li l-allontanza tagħha mill-fond oġġett tal-kawża ma kinitx temporanja. Għalhekk l-elementi tal-ħtieġa ta' *suitable alternative accomodation* u *hardship* sfumaw fix-xejn. Is-sitwazzjoni ta' Isabelle Cremona kienet irrilevanti għaliex ma kinitx l-inkwilina. Billi meta mietet Carmela Agius, ma kinitx qeghda tikkoabita fil-fond in kwistjoni flimkien ma' Isabelle Cremona, din tal-ahhar ma titqiesx kerrej taħt l-artikolu 2 tal-Kap. 69.

24. Fis-sentenza tal-4 ta' Awissu, 2016 il-Bord lanqas ma seta' jinjora s-sitwazzjoni ta' Isabelle Cremona meħud in konsiderazzjoni li l-inkwilina kienet mietet snin hafna qabel ingħatat is-sentenza. Din wara kollox kienet id-direzzjoni li din il-qorti stess tat lill-Bord fis-sentenza tat-30 ta' Ottubru, 1997.

25. Billi l-inkwilina ma baqgħetx tgħix fil-fond oġġett tal-kawza, Isabelle Cremona ma setatx taqa' taħt id-definizzjoni ta' kerrej skont il-Kap. 69.

26. Fl-aħħar mill-aħħar il-Bord ma ta xejn lir-rikorrenti oltré dak mitlub minnhom u laqa' t-talba tagħhom għar-ripreża tal-fond b'dan illi anke din il-parti tal-aggravju ma treġix.

27. Illi fid-dawl tas-suespost u a skans ta' dilungar inulti, jsegwi li l-anqas l-aggravju fil-mertu ma huwa mistħoqq. Ladarba l-appellanta ma dgawdix mill-protezzjoni tal-Kap 69, kull pretensjoni da parti tagħha, li l-Bord kellu jagħti provvediment dwar akkomodazzjoni alternattiva, hija infondata u nsostenibbli.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti. It-terminu li ffissa l-Bord għal finijiet ta' żgumbrament jiddekorri mil-lum.

Anthony Ellul.