Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 55/2012/1

Carmelo Gatt ID 360840M, Carmel Gatt ID627063M, Joseph Gatt ID 225265M, Paul Gatt ID 680661M, u Antoine Gatt 701472M (appellati)

vs

Michael Bugeja (appellant)

4 ta' Mejju, 2018.

1. Rat ir-rikors tar-rikorrenti datat 5 ta' Lulju, 2012, li permezz tieghu huma ppremettew li huma kienu l-proprjetarji tal-fond urban bin-numru ufficali 80, Triq it-Torri l-Ahmar, Rabat, Malta u li l-intimat jokkupa l-imsemmi fond b'titolu ta' kera. Ir-rata ta' kera originali kienet ta' Lm4 (ekwivalenti ghal €9.32), liema kera ilha ma tigi accettata minn meta miet missier l-intimat Karmenu Bugeja. Ir-rikorrenti jikkontendu li ghandhom jiehdu lura dan il-post ghalihom u ghall-membri tal-familja taghhom u li ghalkemm offrew *suitable alternative accommodation*, post iehor fir-Rabat fil-vicinanzi ta' fejn jghix l-intimat illum, dan baqa' jirrifjuta din l-offerta. Dan apparti li l-intimaat kapaci jsib post iehor adegwat ghalih innifsu minghajr il-htiega li jibqa' jirrisjedi fil-fond mertu ta' din il-kawza. Ghalhekk talbu lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex jordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss mill-Bord li jizgombra mill-fond urban in kwistjoni u li jirrilaxxja l-pussess vakanti tieghu a favur tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra l-intimat.

2. Rat it-twegiba tal-intimat li permezz taghha wiegeb li huwa ghandu bzonn dan il-fond kemm ghalih innifsu, kif ukoll ghaz-zewg uliedu, peress li din id-dar hija mdawwra bir-raba' u huwa bidwi u l-post jinstab f'post ideali minhabba x-xoghol tieghu. Jikkontendi li r-rikorrenti ma' ghandhom ebda bzonn li jiehdu l-post lura ghalihom u ghall-membri tal-familja taghhom. Jishaq li l-offerta ta' *alternative accommodation* ma kenitx *suitable* ghall-uzu u bzonnijiet tieghu, kif ukoll li mhuwiex possibli ghall-mezzi li ghandu li jsib kirja tal-abitazzjoni ohra adegwata ghall-htigijiet tieghu bhal muturi tal-hart u hazna tal-prodotti tar-raba'.

3. Rat is-sentenza tal-Bord li jirregola l-Kera tal-10 ta' April, 2017, li fiha gie deciz illi filwaqt li laqghet it-talbiet tar-rikorrenti u ordnat lill-intimat sabiex jizgombra mill-imsemmi fond fi zmien tletin gurnata, b'dan illi temporanjament u sakemm jitlesta x-xoghol fuq l-appartament il-gdid offert mir-rikorrenti, l-intimat ghandu jkollu ghad-disposizzjoni tieghu l-fond alternattiv offrut mir-rikorrenti fi Triq Doni, r-Rabat. Spejjez tal-procedura nofs bin-nofs bejn il-partijiet stante li huma z-zewg partijiet li se jibbenefikaw minn din is-sentenza.

4. Dan wara li l-Bord ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qed jitolbu r-ripreza tal-fond okkupat mill-intimat minhabba li ghandhom bzonnu ghalihom u ghall-membri tal-familja taghhom u sabu post alternattiv ghall-intimat.

L-intimat jopponi din it-talba ghaliex jghid li l-post alternattiv ma hux idoneju ghall-htigijiet tieghu u dan ghaliex ma hux razzett li fih jista' jzomm il-prodotti u ngenji tar-raba'.

Ir-rikorrenti provdew fond alternattiv lill-intimat. Mhux wiehed imma zewg alternattivi: (1) il-fond fi Triq Doni li jinsab ftit metri biss 'il boghod mill-fond mertu tal-kawza jew inkella (2) appartament gdid formanti parti mill-blokk mahsub li jinbena.

Ir-rikorrenti pruvaw ukoll illi l-intimat ilu f'relazzjoni stabbli ma' Rita Grech ghal dawn l-ahhar tletin sena u fil-fatt bejniethom ghandhom zewg ulied. L-intimat jghid li Rita Grech ghandha post taghha li fih jghixu hi u binthom, filwaqt illi hu u binhom jokkupaw il-fond mertu tal-kawza.

Illi jirrizulta li l-fond okkupat mill-intimat kien originarjament mikri lil missieru u kien mikri bhala post. Hekk hu dikjarat fil-kopji tal-ircevuti tal-kera esebiti a folio 74 u 75 tal-process. L-ircevuti bl-ebda mod ma jindikaw il-fond bhala razzett. Ir-rikorrenti qatt ma rrikonoxxew lill-intimat fil-kirja u minn meta gie nieqes missier l-intimat ma accettawx il-kera minn ghandu.

L-intimat jghid li l-fond mertu tal-kawza kien mikri lil missieru bhala razzett. Jghid li hu minn dejjem kien jghix hemmhekk mal-genituri tieghu u ma' huh. Però ma gab l-ebda prova dwar dan. Jghid ukoll li l-fond dejjem kien jintuza bhala razzett, li il-kmamar t'isfel kienu jintuzaw bhala mahzen ghall-affarijiet u ngenji tar-raba'. L-intimat naqas milli jgib kwalsiasi prova ta' dan stante li l-provi li gab kienu ftit wisq u ma jippruvawx necessarjament li l-fond kien jintuza bhala razzett. Per ezempju jekk wiehed izomm ziemel f'fond dan ma jfissirx li dak il-fond gie mikri bhala razzett. U ghalkemm fl-affidavit tieghu l-intimat jghid li fil-kmamar t'isfel kien izomm il-patata u basal ghall-bejgh u l-ingenji tar-raba', ma gab l-ebda prova ta' dan. Jghid ukoll li hu jaqla' l-ghixien tieghu mir-raba' izda lanqas ressaq kwalunkwe prova dwar dan. Jikkonferma li fil-fatt huwa ghandu mpjieg mal-gvern, bil-vettura 'impressed' mal-gvern, izda dan l-introjtu mhux bizzejjed. Mill-gdid ma jgib l-ebda prova dwar dan.

Illi fil-kopji tal-ircevuti tal-kera mressqa mill-intimat li jmorru lura ghas-sena 1957 il-fond huwa ndikat bhala post u mhux bhala razzett. In oltre l-kera kienet tithallas f'Jannar. Anke fl-unika cedola ta' depozitu li saret mill-intimat, kopja taghha esebita a folio 79 tal-process, il-kera hija dikjarata ghall-perjodu mill-ewwel (01) ta' Jannar 2003 sal-31 ta' Dicembru 2007. Illi dan kollu ma jimmilitax favur l-intimat ghaliex normalment il-kirjiet tar-raba' u rziezet tithallas f'Santa Marija ta' kull sena u cioè fil-15 t'Awwissu. Ghalhekk minn hawn jirrizulta wkoll li l-kirja ma kinitx ta' razzett izda ta' post ghall-abitazzjoni.

Illi jirrizulta mir-rapport tal-Periti Membri Teknici tal-Bord a folio 13 et sequitur tal-process li l-imsemmi fond huwa malandat u mhux mizmum tajjeb. Dan jirrizulta wkoll mir-ritratti esebiti a

folio 19 et sequitur tal-process li jitkellmu wahedhom. Bizzejjed wiehed jinnota li t-toilet jinsab ezattament magenb is-sink tal-kcina. Fil-fatt gie kwalifikat mill-istess Periti bhala 'sub-standard'. Illi l-Bord ma hux konvint illi fil-fatt dan il-fond jikkostitwixxi r-residenza tal-intimat u ibnu stante l-istat li fih jinsab l-istess fond, stante wkoll in-nuqqas evidenti ta' facilitajiet bazici necessarji.

Il-fond alternattiv, kif jirrizulta mir-rapport tal-Periti Teknici membri tal-Bord a folio 62 et sequitur tal-process, huwa ahjar minnu bhala kobor u huwa possibbli li fih isiru facilitajiet ghall-intimat bi ftit spejjez ta' manutenzjoni però huwa accessibbli minn bitha interna li tipprovdi wkoll access lil terzi.

In oltre l-appartament gdid offrut lill-intimat mir-rikorrenti huwa ferm ahjar kemm bhala kobor kif ukoll bhala facilitajiet mill-post prezentament okkupat minnu. Illi rrizulta wkoll li s-siehba tal-intimat ghandha post taghha li fih tghix flimkien ma' binthom u ghalhekk l-intimat jista' jmur jghix hemmhekk. Dan ma giex kontradett mill-intimat.

Illi ghalhekk, mill-provi kollha prodotti jirrizulta li r-rikorrenti ssodisfaw il-kriterju tal-akkomodazzjoni alternattiva rikjest mil-ligi.

U konsegwentament mhux necessarju li l-Bord jidhol fl-ezami tal-'hardship' tal-intimat u tar-rikorrenti. Però, ghandu jinghad, li l-Bord huwa tal-fehma li fic-cirkostanzi, ma hemmx dubju li l-'hardship' tar-rikorrenti f'kaz li t-talba taghhom ma tigix akkolta se jkun ferm akbar minn dak tal-intimat stante illi filwaqt illi l-intimat ghandu biss x'jiggwadanja mill-proposta tar-rikorrenti li jinghata appartament gdid bil-bzonnijiet kollha necessarji ghal hajja decenti, ir-rikorrenti se jkollhom jaraw minn fejn se jgibu postijiet ta' residenza ghad-diversi wliedhom meta jistghu jibnu blokk ta' appartamenti ghalihom fl-arja okkupata mill-imsemmi fond u fir-raba' madwaru.

Illi bir-rispett il-kawza citata mill-intimat ma tapplikax ghall-kaz odjern u dan ghal zewg ragunijiet partikolari (1) il-kompetenza tal-Bord illum twessghat konsiderevolment minn kif kienet taht l-Ordinanza fiz-zmien tal-istess sentenza u (2) f'dik il-kawza ma kienx hemm il-premessa tal-bzonn tas-sid jew membri tal-familja tieghu fuq liema premessa hija msejsa l-kawza odjerna. Fil-fatt il-Qorti tal-Appell fil-paragrafu penultimu tal-istess sentenza taghmel kwalifika ghad-decizjoni taghha taht liema kwalifika jaqghu perfettament ic-cirkostanzi tal-kaz li ghandu quddiemu l-Bord illum."

5. L-intimat appella mis-sentenza tal-Bord peress li hassu aggravat biha u ghalhekk ressaq dan l-appell quddiem din il-Qorti. L-aggravju tieghu jissejjes kif gej:
   i. **Il-Kawzali tal-bzonn:** hija dik li fuqha li tissejjes l-azzjoni tar-rikorrenti u ghalkemm ir-rikorrenti jghidu li jridu dan il-post ghalihom u ghal uliedhom, dan il-bzonn huwa marbut ma' progett ta' bini li huma ghandhom ghall-post in kwistjoni. Issir referenza ghax-xhieda ta' wiehed mir-rikorrenti minn fejn jirrizulta li huma lkoll ghandhom residenza taghhom izda lkoll ghandhom it-tfal taghhom u jixtiequ jiehdu din il-proprjetà sabiex jibnuha ghal uliedhom. L-appellant jikkontendi li r-rikorrenti ghandhom proprjetà estensiva u proprjetà kummercjali u jipprevalixxi ruhu mill-Artikolu 145 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u jannetti mar-rikors ta' l-appell ir-ritratti tar-residenzi u proprjetà tar-rikorrenti. Jikkontendi li r-rikorrenti ma ppruvaw bl-ebda mod li ghandhom bzonnu ghal uliedhom meta l-ligi tiddetta li l-Bord

kellu l-ewwel jezamina dan l-element ta' bzonn qabel ma jidhol fil-mertu ta' *alternative accommodation.* Jishaq li l-kliem tal-Artikolu 9 tal-Kap. 69 huwa car, fis-sens li mhux kwalunkwè bzonn jintitola lis-sid jiehu lura l-fond, izda l-bzonn irid ikun wiehed attwali u ghar-residenza ordinarja tieghu jew tal-membri ohra tal-familja.[1] Jinghad ukoll li mhuwiex accettabbli li jkun hemm ripreza tal-fond ghaliex is-sid irid iwaqqghu u jiddemolih u li minflok jibni appartamenti li wiehed minnhom ikun ser jinghata lill-istess inkwilin, sakemmm l-istess inkwilin ma jurix il-qbil tieghu ma' tali process.

ii. **L-uzu li jaghmel mill-fond l-appellant:** Filwaqt li l-appellant jikkoncedi li l-fond in kwistjoni mhuwiex razzett, izda jishaq li juza l-post mhux biss sabiex joqghod fih, izda wkoll in konnessjoni max-xoghol tieghu fir-raba'. Ghalkemm parti mill-fond jintuza ghall-abitazzjoni, l-bqija tal-fond jintuza ghal skopijiet agrikoli, billi jdahhal fih ingenji u affarijiet ohra in konnessjoni ma' l-attività tieghu fl-agrikoltura, kwindi jishaq fuq l-uzu li jaghmel mill-imsemmi fond.

iii. **Is-soluzzjoni ordnata mill-Bord**: Ghalkemm il-Bord qal li kien hemm *suitable alternative accommodation*, dan ma jissodisfax il-htigijiet tal-appellant, li juza l-fond li qieghed jokkupa bhala casa bottega peress li juzah kemm bhala r-residenza tieghu, kif ukoll ghall-iskopijiet agrikoli, filwaqt li l-fond alternattiv fi Triq Doni m'huwiex konformi mal-bzonnijiet attwali tieghu. L-appellant jishaq li l-Bord strah fuq il-proposti tal-periti nominati, li meta hargu bil-proposta taghhom, din kienet bil-wisq ipotetika, peress li huwa ma kellu ebda ftehim bil-miktub li jiggarantixxi lill-appellant dritt ghal xi fond li huwa propost li jinbena u progetti jistghu ma javverawx ruhhom u ma jaslu qatt. Dan jinghad minghajr pregudizzju li r-rikorrenti kellhom jippruvaw il-bzonn taghhom kif mitlub skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. Rat ir-risposta tal-appellati fejn ikkonstestaw l-appell imressaq mill-intimat u filwaqt li talbu l-isfilz tad-dokumenti esebiti mar-rikors tal-appell, talbu li din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata tal-10 t'April, 2017, tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi u konsegwentement tichad l-appell interpost mill-intimat appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

[1] F'dan is-sens ghamel referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti tal-11 ta' Frar, 2004, fl-ismijiet **Mercieca vs. Saliba.**

7. Id-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell waqt is-seduta tat-2 ta' Marzu, 2018, li baqa' differit ghas-sentenza. Il-Qorti rat l-atti kollha tal kaz.

Konsiderazzjoni.

8. Illi dan il-kaz jitratta talba ta' sidien il-kera li jiehdu lura fond li l-intimat jikri minghandhom, fuq il-premessa li jridu jwaqqugh u minflok jibnu blokk appartamenti sabiex uliedhom ikollhom fejn imorru jghixu, u bl-intenzjoni li wiehed mill-appartamenti jigi assenjat lill-intimat bhala akkomodazzjoni alternattiva.

9. Ghandu jiinghad mal-ewwel li din il-Qorti taqbel mal-appellati li ghandhom jigu sfilzati l-kopja tar-ritratti ezibiti mar-rikors tal-appell. L-appellant jikkontendi li pprezenta r-ritratti a tenur tal-artikolu 145 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdi:

   *"**145.** Mar-rikors, mat-twegiba u mar-replika, ghandhom jingiebu d-dokumenti li jkunu sahhu t-talbiet tal-wiehed jew l-eccezzjonijiet tal-iehor".*

   Din il-Qorti, tirreferi ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Superjuri tal-24 ta' Gunju, 2011, fil-kawza fl-ismijiet **Josef Farrugia et vs Christopher Carabott et,** li ttrattat proprju l-imsemmi artikolu tal-ligi, meta nghad:

   "7. Dan l-artikolu jidher illi qieghed jaghti dritt inkondizzjonat lill-partijiet illi jipprezentaw kull dokument li jsahhah it-talbiet jew l-eccezzjonijiet, skond il-kaz, minghajr restrizzjoni. Madankollu, din il-qorti hija tal-fehma illi din id-dispozizzjoni tal-ligi ghandha tinqara u tiftehem fil-kuntest ta' dik li hija proprjament il-funzjoni ta' qorti ta' revizjoni, fis-sens illi din il-qorti ma ghandhiex, bhala regola, tqis provi illi ma ngibux quddiem qorti tal-ewwel grad ghax jekk taghmel hekk tkun qieghda ccahhad lill-partijiet mill-beneficcju tal-ezami doppju. Jinghad "bhala regola" ghax jista' jkun hemm cirkostanzi eccezzjonali fejn l-interessi tal-gustizzja jitolbu li ssir eccezzjoni ghar-regola, bhal meta d-dokumenti setghu jingiebu biss f'dan l-istadju jew ir-relevanza taghhom fegget biss fid-dawl ta' dak li jinghad fis-sentenza appellata.

   8. Fil-kaz tallum, izda, mhux biss id-dokumenti kienu facilment accessibbli ghall-attur, illi tant hu hekk kien ga ipprezenta estratt minnhom quddiem l-ewwel qorti, izda wkoll kif jidher mis-silta migjuba fuq, l-ewwel qorti qalet espressament illi ma kinitx sejra tqis provi b'riferenza ghalihom. Jekk, allura, dawn id-dokumenti jingiebu f'dan l-istadju din il-qorti tkun qieghda effettivament taqdi l-funzjoni ta' qorti tal-ewwel grad billi tqis ghall-ewwel darba provi godda."

10. Filwaqt li din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament, meta tapplika dawn il-principji ghall-kaz odjern, id-dokumenti kollha setghu gew ezibiti qabel inghatat is-sentenza tal-Bord u ma tressqet ebda prova ta' cirkostanzi eccezzjonali, li kien hemm xi ostakolu li kien jimpedixxi lill-appellant milli jressaq l-istess dokumenti quddiem il-Bord fil-waqt opportun. Dan apparti li ghall-qorti m'huwiex possibbli li tasal ghal xi konkluzjoni minghajr ma jinstemghu provi.

11. Issa ser jigi kkunsidrat il-punt imqajjem mill-appellant dwar l-uzu li jaghmel mill-fond oggett tal-kawza. L-appellant isostni li juza l-fond li qieghed jokkupa bhala simili ghal *casa bottega*, peress li juzah bhala residenza u ghall-iskopijiet agrikoli. Izda huwa ritenut li qabel jigi ezaminat l-uzu tal-fond, jehtieg li l-ewwel ikun determinat l-iskop tal-kirja kemm dik originali, kif ukoll kif u jekk inbidlet maz-zmien, u jekk gietx rikonoxxuta tacitament jew direttament mis-sid. Ir-rikorrenti ddeskrivew il-fond bhala wiehed urban. Fit-twegiba l-intimat qal li l-fond jew id-dar hi razzett imdawwra bir-raba' u peress li hu bidwi l-kollokazzjoni tal-post huwa necessarju ghalih minhabba x-xoghol tieghu.

12. Jehtieg li ghalhekk jigu ezaminati l-provi in atti sabiex jigi determinat l-iskop tal-kirja. Mhux kontestat li kif rilevat mill-Bord l-unici rcevuti ezibiti mill-appellant[2], li kienu nharrgu lil missieru Carmenu Bugeja, fis-snin 1951 u 1959, jiddeskrivu l-fond bhala *"post No. 80, Trieq Gheriexem Rabat"*, minghajr riferenza dwar l-uzu. Dwar l-piz ta' prova tal-ircevuti, huwa ritenut illi:
"kif inhu risaput ir-ricevuta hi biss prova ta' pagament u fiha nfisha u wahdedha ma tikkostitwix prova definittiva u konkluziva tax-xorta tal-kirja li tkun saret. In-natura tal-kirja trid tirrizulta mill-prova tal-ftehim milhuq u mill-ezekuzzjoni ta' tali ftehim. F'dan il-kuntest ir-ricevuta tista' tkun punt rilevanti izda mhux necessarjament determinanti". (Ara **Angelo Fenech et vs Peter Muscat Scerri**, Appell, 21 ta' Marzu, 1997.)

13. Ghalhekk l-uzu tal-kelma post fl-ircevuti ghalkemm rilevanti, mhijiex determinanti. M'huwiex kontestat li l-kirja kienet ta' zewgt ikmamar u ma tinkludix art. Jigi nnutat li meta wiehed mir-rikorrenti, Carmelo Gatt akkwista dan il-fond flimkien mal-art ta' mal-genb, permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela, tas-17 ta' Novembru, 1970,[3] jinghad li din l-art imsejha "Ta' Triq Gheriexem" li hija fabbrikabbli, li tinkludi "*l-parti tal-kamra numru tmenin ittra "a"... fiha zewg kmamar go fiha, it-tnejn iharsu fuq Gheriexem Street, rispettivament numru tmenin...*" Ghalkemm meta sar dan il-kuntratt, kienet diga tezisti l-kirja favur missier l-appellant, id-deskrizzjoni li hemm fil-kuntratt mhijiex ta' ghajnuna.

14. Huwa ritenut li ladarba l-appellant jishaq fuq l-uzu ta' dawn il-kmamar ghall-fini ta' attivita agrikola, kien jispetta lilu jipprova li l-kmamar mikrija kienu originarjament intizi kemm ghall-iskop ta' residenza, kif ukoll in konnessjoni mas-sengha tal-biedja. Dan jinghad fuq il-bazi tal-principju *ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat.* Meta jixhed l-appellant jispjega li r-raba' li ghandu tinsab xi mil 'il boghod mill-fond in kwistjoni u ghalkemm huwa jahdem mal-Gvern bhala *impressed driver,* dan ihallilu zmien sabiex jahdem fir-raba' flimkien ma' ibnu, li jahdem fir-raba' biss. Jinghad mill-appellant li

[2] Dok. MB1 u Dok. MB2 a fol. 74 u 75 tal-process.
[3] Ezibit in atti bhala Dok. A a fol. 21 tal-process.

f'dan il-post kienu jrabbu n-naghag u t-tigieg, kif ukoll kellhom zwiemel li jintuzaw fir-rabà[4], sa minn zmien missieru, izda in kontro-ezami jikkoncedi li llum-il gurnata m'ghadhux irabbi annimali[5], u li filwaqt li hu u t-tifel tieghu jghixu fil-kmamar ta' fuq, il-ghorfa t'isfel tintuza sabiex iqieghdu l-biegha u l-muturi tal-hart u l-pompa tal-ilma. L-uniku xhud iehor li tressaq da parti tal-appellant kien Paul Grima, li joqghod ftit 'il boghod mill-appellant u li ilu jghix hemm ghal aktar minn sittin sena li xehed hekk[6]:

"Jiena dejjem naf lill-intimat u l-familja tieghu, inkluz il-genituri tieghu, joqghodu fil-post tieghu fejn joqghod illum, inkluz in-nanna tieghu. Michael Bugeja joqghod faccata tal-knisja ta' … f'kantuniera, dan joqghod fi Triq it-Torri, kantuniera ma' triq ohra. Jien dejjem naf lil Michael Bugeja joqghod hemmhekk u ma jidhirlix li ghandu xi post iehor fejn joqghod".

15. Jidher li wiehed mill-appellati[7] jiftakar lil missier l-appellant izomm ziemel f'dan il-post, izda dan il-fatt mhu tal-ebda konsegwenza fuq id-destinazzjoni tal-kirja. Apparti dak li xehed l-appellant, hemm ic-cirkostanza li dawn l-ambjenti qeghdin isfel u din ic-cirkostanza hi fiha nnifisha ndikazzjoni li ma kinux jintuzaw biex wiehed ighix fihom. Inoltre', minn dak li xehed l-appellant il-qorti ma tistax tikkonkludi li ma kienx kredibbli. Hu veru li Paul Grima xehed li jiftakar il-familja tghix f'dan il-post, pero b'daqshekk ma jfissirx li ma kienx jintuza wkoll biex fih l-inkwilin izomm l-ghodda tal-biedja. Ghalhekk jekk sid il-kera kellu joffri akkomodazzjoni alternattiva, irid ikun post fejn ir-rikorrent ikun jista' jzomm dik l-ghodda.

16. Issa ser jigi kkunsidrat l-element tal-bzonn kif jirrizulta mill-Artikolu 9 (2) tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta. L-ewwel kundizzjoni sabiex tirnexxi talba ghat-tehid lura tal-pussess ta' fond ghall-uzu personali, hi li s-sid jagixxi in *buona fede* izda li jigi ppruvat ukoll grad ragonevoli ta' bzonn da parti tar-rikorrenti[8], mhux biss semplici xewqa jew preferenza. Ghalkemm kif jinghad mill-appellant, mhux kwalunkwe bzonn jintitola lis-sid jiehu lura l-fond, izda l-bzonn irid ikun wiehed attwali u ghar-residenza ordinarja tieghu jew tal-membri ohra tal-familja, b'dan pero' li m'hemmx ghalfejn jipprova necessita' assoluta. Hekk kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-20 t'Ottubru, 2003, fl-ismijiet **John Azzopardi et vs Lawrence Triganza:**

*"Wiehed ghalhekk ghandu joqghod ferm attent fl-evalwazzjoni tal-bzonn u ma jesagerax izzejjed. Kif osservat fid-decizjonijiet fl-ismijiet "**John Debattista –vs- Beatrice Galea Preca**", Appell Civili, 20 ta' Marzu 1978 u "**Richard Zammit Tabone –vs- Hillborne Stacey Hawkes**", Appell Civili, 15 ta' Novembru 1989, fuq l-istregwa tad-decizjoni Ingliza "**Aitken vs Shaw**", "requires" tikkonnota "something more than desire, although at the same time something much less than absolutely necessity will do".*

---

[4] Ara affidavit ezibit a fol. 55 tal-process.
[5] Ara kontro-ezami tat-28 ta' Mejju, 2015 a fol. 70 u71 tal-process.
[6] Ara xhieda a fol. 59 tal-process.
[7] Ara xhieda moghtija minn Joseph Gatt a fol. 51 tal-process.
[8] Ara Appell Civili tat-28 ta' Mejju, 1962, fl-ismijiet **Anthony Saliba vs Mary Caruana.**

17. M'hemmx dubju wkoll li l-prova trid issir mir-rikorrenti. Issa f'dan il-kaz Carmel Gatt, xehed:

"Jiena llum il-gurnata mizzewweg u ghandi tlett (3) itfal, ta' 17 il-sena, 22 sena u 25 sena. Huti wkoll bit-tfal kwazi kollha maggorenni u jghixu mal-genituri"[9].

Imbaghad fis-seduta tad-29 ta' Frar, 2016 xehed:

"... nghid illi ahna kollha mizzewgin u kollha ghandna t-tfal – jien ghandi tlieta, hija Joseph ghandu tnejn, Paul ghandu zewg ulied ohra u Antoine ukoll ghandu zewg ulied, jigifieri ahna rridu din il-proprjeta biex nbinu ghal uliedna".

18. Tfal hemm disgha filwaqt li hemm hames appartamenti li jidhru fil-pjanta tal-perit Musumeci[10]. Ir-rikorrenti ma spjegawx kif ser jinqasmu l-appartamenti. Mill-provi lanqas ma rrizulta li per ezempju xi hadd minn ulied l-ahwa Gatt kien qieghed ifittex biex jixtri proprjeta.

19. Skont rapport li ghamel il-perit Musumeci, il-fond oggett tal-kawza ghandu kejl superficjali ta' 24 metri kwadri.[11] Il-qorti hi tal-fehma li m'hemmx prova li l-izvilupp ma jibqax vijabbli jekk dan il-fond tant zghir jithalla barra mill-progett.

20. Iktar minn hekk f'dan il-kaz ir-rikorrenti ma jridux il-fond biex juzawh/jokkupawh kif inhu izda jridu jwaqqawh u jibnu blokk appartamenti. Ovvjament il-bini ser isir fuq art ikbar minn dik fejn hemm mibni l-fond oggett tal-kawza. L-appellati lanqas ma taw prova li ghandhom permess ta' zvilupp sabiex jibnu l-blokk appartamenti. Prova li fil-fehma tal-qorti kienet semmai essenzjali jekk wiehed kellu jaccetta li talba simili tista' ssir fic-cirkostanzi kif inhuma f'dan il-kaz. Il-ligi taghti d-dritt li sid il-kera jitlob li ma jgeddidx il-kirja fejn, *"jkun irid il-fond (barra minn hanut)* ***ghalih innifsu*** *jew ghal axxendent jew dixxendent tieghu mid-demm jew biz-zwieg, jew ghal huh jew ohtu"*. F'dan il-kaz il-fond hu l-bini u t-test bl-Ingliz tal-istess disposizzjoni tghid, *"for his own* ***occupation****"*.

21. L-appellati ma jridux il-fond biex jokkupawh izda sabiex iwaqqghuh u l-art tintuza fil-progett li qalu li jridu jaghmlu. Fis-sentenza **Josephine Pisani vs Ellen Bugeja** tal-21 ta' Frar 1964[12], il-Qorti tal-Appell (Superjuri) spjegat li:

"Certament jinhtieg jirrikorri r-rekwizit ***tal-intenzjoni tal-okkupazzjoni tal-fond*** *mill-lokatur jew minn dawk il-persuni l-ohra u r-rekwizit ta' l-esistenza ta' 'suitable alternative accomodation' ghall-kerrej u l-familja tieghu jew il-'hardship' akbar tal-lokatu. Izda, fil-fehma*

---

[9] Fol. 26.
[10] Fol. 46.
[11] Fol. 45.
[12] Vol. XLVIII.i.131.

tal-Qorti, irid ukoll jirrikorri r-rekwizit tal-'bzonn ragonevoli' da parti tal-lokatur, konnotat bil-kelma 'requires' u insitu fiha".

22. Ghalhekk il-kawza tal-appellati tfalli ladarba l-ghan wara t-talba mhijiex sabiex ir-rikorrenti jew membri tal-familja taghhom jaghmlu uzu minn dak il-fond, irrispettivament mid-destinazzjoni, izda sabiex iwaqqugh. Il-Kap. 69 m'huwiex jikkontempla s-sitwazzjoni li nsibu fl-Att Dwar it-Tigdid ta' Kiri tar-Raba (Kap. 199) fejn sid il-kera ghandu jedd jitlob li jiehu lura art agrikola sabiex jibni per ezempju residenza.

23. Mehud in konsiderazzjoni dak li nghad hawn fuq il-kwistjoni ta' akkomodazzjoni alternattiva ma tibqax rilevanti. Ghalhekk il-qorti ser tillimita ruhha biex tosserva li:-
    i. L-osservazzjoni li għamel il-Bord li, *"rrizulta wkoll li s-siehba tal-intimat ghandha post taghha li fih tghix flimkien ma' binthom u ghalhekk l-intimat jista' jmur ighix hemmhekk"*, hi ghal kollox barra minn lokha. 'L hekk imsejjha gharusa tal-appellant m'ghandha l-ebda obbligu li taccetta li l-appellant imur ighix maghha. F'dan ir-rigward m'huwiex maghruf jekk taccettahx jew le. Ghalhekk ma jistax jinghad li r-rikorrent ghandu l-fond tal-gharusa bhala akkomodazzjoni alternattiva.
    ii. Irrizulta li l-appellati ghandhom post iehor, ftit 'il boghod minn fejn jinsab il-fond in kwistjoni, u li lesti joffruh lill-appellant b'mod temporanju sakemm jitlesta l-progett. Il-ligi ma tikkontemplax l-ghoti ta' akkomodazzjoni alternattiva b'mod temporanju. Cirkostanza li l-Bord evidentement ma kkunsidrax. Inoltre', l-periti tal-Bord iddeterminaw li ghalkemm f'dan il-fond li jinsab Triq Doni l-Qadima kantuniera ma' Triq Indri Borg Rabat hemm bizzejjed ambjenti sabiex jistghu jigu mghammra ghall-uzu ta' *shower*, kcina u kamra tas-sodda, rrilevaw ukoll li c-cirkolazzjoni bejn dawn l-ambjenti tkun minn spazji komuni ma' terzi u miftuha u esposti ghall-elementi.
    iii. Ghal dak li jirrigwarda l-proposta l-ohra ta' sidien il-kera li eventwalment l-appellant ikun jista' jmur f'wiehed mill-appartamenti, dan ma jistax jigi kkunsidrat bhala akkomodazzjoni alternattiva ladarba ma jezistix. Il-ligi m'hijiex tikkontempla akkomodazzjoni alternattiva li forsi xi darba tinbena, izda akkomodazzjoni li tkun tezisti fiz-zmien li tkun deciza l-kawza.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell u thassar is-sentenza tal-10 ta' April, 2017 tal-Bord Li Jirregola l-Kera u tichad it-talba ta' sidien il-kera, bl-ispejjez taz-zewg istanzi a karigu taghhom.

Anthony Ellul.