

Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 8/2003/2

**Mary Anne Muscat u żewġha Rosario Muscat
u b'digriet tal-Bord tal-24 ta' April 2003,
għew imneħħija l-kliem "u żewġha Rosario Muscat" (appellati)**

vs

**Emanuel Zammit u martu Lucy Zammit
u b'digriet tal-Bord tal-1 ta' Diċembru 2003
għew kjamati fil-kawża John Abdilla,
Salvu Abdilla, Doris Mangion, Josephine Camilleri,
Josephine Bartolo, Jane Ciantar,
Mario Zahra u John Zahra.
(appellanti)**

18 ta' Ġunju, 2018.

1. Permezz ta' rikors ipprezentat fis-6 ta' Frar 2003 ir-rikorrenti ppremettew li Mary Anne Muscat hija kompropjetarja tal-fond numru 34, Triq Sant' Indrija, B'Buġia, li thalla lilha b' legat, liema fond huwa mikri lill-intimati bil-kera ta' Lm30 fis-sena, l-ewwel skadenza fit-13 ta' Frar, 2003. Jgħidu illi għandhom bżonn il-fond imsemmi għall-membri tal-familja tagħhom li ma għandhomx abitazzjoni għalihom u għalhekk talbu lill-Bord jawtorizzahom jieħdu lura l-pussess tal-fond imsemmi u jiffissa żmien perentorju għat-terminazzjoni tal-kirja u l-iżgumbrament tal-intimati minnu.
2. Permezz ta' risposta¹ ipprezentata fis-27 ta' Frar 2003 l-intimati wiegħbu kif ġej:

"Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti Rosario Muscat ma għandu l-ebda interess ġuridiku biex jipprohwovi l-azzjoni odjerna stante illi huwa ma għandu l-ebda jedd fuq il-fond mertu tal-kawża.

¹ Fol. 2 – 3.

Illu fit-tieni lok, il-ġudizzju ma huwiex integru stante illi l-kawża kellha tiġi proposta mis-sidien kollha u mhux mir-rikorrenti biss stante illi l-immissjoni fil-pussess tal-legat favur tagħha għadu ma sarx.

Illu t-talba tar-rikorrenti għar-ripresa tal-pussess tal-fond ta' l-abitazzjoni ta' l-intimati hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dana stante illi fl-ewwel lok ma huwiex minnu illi r-rikorrenti għandhom bżonn il-post għall-membri tal-familja tagħha stante illi huma għandhom proprjetajiet oħra u fit-tieni lok għalhekk il-bżonn ta' l-intimati jeċċedi dak tar-rikorrenti stante illi huma m' għandhom l-ebda residenza alternattiva u lanqas għandhom mezzi finanzjarji sabiex jakkwistaw post ieħor, kif ser jiġi ippruvat matul it-trattazzjoni tal-kawża. Illu fi kwalunkwe każ din l-azzjoni kienet diġa giet proposta mir-rikorrenti [avviz numru 29B/98 deciża 6 ta' Frar, 2003] meta hija ddikjarat illi din il-kawżali kienet diġa eżistenti u hija kienet aċċettat il-kera nonostante dan il-fatt."

3. Fl-udjenza tal-24 t' April 2003² il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex kull fejn jidhru l-kliem *'żewġha Rosario Żammit'* jinqata' u konsegwentement, l-intimati rtiraw l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tagħhom. Inoltre, il-Bord ordna li r-rikors numru 29B/98 fl-ismijiet ***'Mary Anne Muscat et vs Emanuel Żammit et'*** deciż fis-6 ta' Frar 2003 jiġi mehmuz ma' dan il-proċess;
4. Fl-udjenza tal-1 ta' Diċembru 2003³ il-Bord laqa t-talba tar-rikorrenti sabiex jiġu kjamati *in causa* bħala intimati l-ko-proprjetarji l-oħra. Dawn ġew indikati permezz ta' nota preżentata in atti fit-28 ta' April 2006⁴ li giet notifikata lil John Abdilla, Salvu Abdilla, Doris Mangion, Josephine Camilleri, Josephine Bartolo, Mario Zahra u John Zahra⁵ u Jane Ciantar.⁶ Il-kjamati in kawża taw ruħhom notifikati u ddikjaraw li mhux ser jikkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti;⁷
5. B' digriet tal-Bord tas-16 ta' Novembru 2007,⁸ giet awtorizzata iż-żieda tas-segweni kawżali: *"Illu l-intimati għandhom post alternattiv fejn jistgħu imorru jabitaw"*;
6. Permezz ta' risposta ulterjuri datata 18 ta' Marzu 2008⁹ l-intimati wiegħbu:

'Illu dak li qed tgħid l-attrici u cioe' li għandha provi godda ma jirrizultax u dan peress illi anki fix-xhieda tagħha hija stqarret illi dak li ser iġġib provi fuqu hija

² Fol. 6.

³ Fol. 10.

⁴ Fol. 33.

⁵ Fol. 35.

⁶ Fol. 36.

⁷ Fol 158 – verbal tal-14 ta' Marzu 2013.

⁸ Fol. 50 – 54, 58 – 60.

⁹ Fol. 62.

kienet ilha taf imma dehrilha li ma ġgibx prova tiegħu qabel u meta kien wasal iż-żmien għas-sentenza iddeċidiet illi tressaq provi godda.

Illi dak li qed tallega Mary Anne Muscat u ċioe' illi l-intimati għandhom post alternattiv fejn joqgħodu ma hu minnu xejn u dan peress illi dan il-post li qed tagħmel riferenza għalih Mary Anne Muscat huwa salon tax-xagħar li jintuża minn iben Emanuel Zammit, Duncan Paul Zammit, bħala salon għal xogħolu bħala hairdresser. Dan is-salon skond il-kuntratt ta' kirja jista' jintuża biss minn Duncan Paul Zammit bħala hairdressing salon u għal ebda skop ieħor. Mill-kuntratt ta' kirja li qed jiġi eżebit u mmarkat bhala Dok EM 7 juri wkoll illi dan il-hairdressing salon huwa mikri għal perjodu ta' hames (5) snin.

Għaldaqstant dan l-Onorabli Bord għandu jiċċad it-talbiet godda ta' Mary Anne Muscat u jilqa' l-eċċezzjonijiet ta' Emanuel Zammit.'

7. Illi permezz ta' deċiżjoni mogħtija fil-5 ta' Ottubru 2017, il-Bord laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u għall-fini ta' żgumbrament iffissa terminu ta' żmien xahar. Kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha;
8. Minn din is-sentenza appellaw l-intimati konjuġi Żammit. L-aggravju tagħhom huwa:
 - a. li l-Bord, fl-analiżi tal-fatti u l-implikazzjonijiet legali naxxenti mill-istess, ma kienx ċar u konsistenti fil-konklużjonijiet minnu raġġunti. Dan għaliex, kuntrarjament għal dak li trid il-liġi fl-artikolu 730 tal-Kap.12, il-Bord naqas milli jieħu konjizzjoni tal-fatt li l-istess talbiet kienu diġa ġew promossi quddiemu f' proċeduri oħra bejn l-istess partijiet fejn kien ġie deċiż li t-talbiet tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond in kwisjoni ma jregux u għalhekk ġew miċhuda bl-ispejjeż kontrihom b'dan illi l-każ kien magħluq. Jikkontendu għalhekk li l-Bord kellu jsib li l-elementi kollha tar-*res judicata* huma sodisfatti; u
 - b. li l-Bord kellu jiżen ukoll il-provi kollha mressqa quddiemu sabiex jasal għall-prova oħra ċara ta' *hardship*. Jikkontendu li mhux sew li l-Bord jserraħ fuq ix-xhieda tar-rikorrenti appellati biss u jmur oltré billi jeskludi s-sitwazzjoni kiefra tagħhom tenut kont ukoll tal-età tagħhom;
9. L-appellata wiegħbet illi l-appell għandu jiġi miċhud in kwantu:
 - a. jirriżulta li l-Bord ħa konjizzjoni sħiħa tad-deċiżjoni tas-6 ta' Frar 2003 u fehem sew li l-kawżali '*jindikaw fatti differenti mill-kawża deċiża illum appellata*'. Tikkontendi li l-kunsiderazzjoni li fuqha

giet imsejjsa d-deċiżjoni tas-6 ta' Frar 2003 kienet dwar il-kwistjoni tal-kera li giet paċuta sat-12 ta' Settembru tal-2001 liema kwisjoni giet sorvolata, mentri l-baži tad-deċiżjoni hawn appellata huwa l-bżonn tar-rikorrenti li għe ampjament ippruvat. L-appellanti jafu li il-kawża odjerna ma għex deċiża fuq l-istess mertu tal-kawża preċedenti tant ill m' għafsux fuq tali argument, la matul il-kawża odjerna u lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom; u

- b. l-appellanti mhumiex leali mal-Bord u l-Qorti in kwantu jibbażaw l-argument tagħhom fuq allegazzjonijiet li qatt ma għew ippruvati. Tgħid li dan l-appell sar biss b' mod vessatorju a detriment tagħha u intiż biss sabiex jipprolongaw il-permanenza tagħhom fil-fond in kwistjoni. Tikkontendi li l-*hardship* da parti tagħha għe ampjament ippruvat bi provi konkreti u jissorvola l-bżonn tal-intimati b' dan illi anke it-tieni aggravju għandu jiġi miċhud;

Ikkunsidrat:

10. Permezz tal-ewwel aggravju l-appellanti sostanzjalment jilmentaw mill-fatt li l-Bord ma qiesx il-kwistjoni tar-*res judicata*.
11. Filwaqt li huwa minnu li fit-tweġiba tal-intimati a fol. 2 tal-proċess 'l fuq testwalment riprodotta, saret referenza għall-proċeduri bejn il-partijiet bin-numru 29B/98 deċiżi fis-6 ta' Frar 2003, tant li fl-ewwel udjenza l-Bord ordna lir-Registatur tal-Qorti jehmeż dawk il-proċeduri ma' dawk odjerni, **ma jirriżultax li tqajjmet l-eċċezzjoni tar-*res judicata per se*.**
12. Fit-tweġiba tal-intimati tqajjmu biss żewġ eċċezzjonijiet preliminari dwar l-interess ġuridiku tar-raġel tar-rikorrenti u n-nuqqas t' integrità tal-ġudizzju, li għew irtirati fl-ewwel udjenza meta tħassar isem Rosario Zammit *qua* rikorrent. Il-kumplament tat-tweġiba mbgħad kien jolqot il-mertu fejn sar l-argument li l-kawżali eċċepita mir-rikorrenti fil-każ odjern kienet diġa għet sollevata fil-proċeduri preċedenti u minkejja dan ir-rikorrenti aċċettat il-kera. Jinftiehem li dan l-argument sar biss b' inferenza għall-allegata akwiexxjenza tar-rikorrenti u bl-ebda mod ma jista' jiġi meqjus li jikkostitwixxi eċċezzjoni li l-mertu tal-proċeduri odjerni għaddew in ġudikat;
13. L-anqas ma jirriżulta li r-rikorrenti qajjmu l-eċċezzjoni tar-*res judicata* fil-mori tal-proċeduri quddiem il-Bord, u fil-fatt, fl-eba parti tas-sottomissjonijiet tagħhom ma għamlu xi osservazzjoni f' dan is-sens.

14. Ladarba l-eċċezzjoni tal-ġudikat ma ngħatatx, din il-Qorti tqis li l-lanjanza tal-appellanti, fis-sens li l-Bord naqas milli jiddeċiedi din il-kwistjoni tar-*res judicata* b' kap separat a tenur tal-artikolu 730 tal-Kap. 12 hija għal kollox frivola.
15. Tenut kont tal-fatt li l-eċċezzjoni tar-*res judicata* hija waħda ta' ordni pubbliku, din il-Qorti żżid tippuntwalizza li f'kull każ l-appellanti m' għandhomx raġun.
16. **Għas-suċċess tal-eċċezzjoni tal-ġudikat jeħtieġ illi l-kwestjoni tkun ġiet effettivament deċiża bis-sentenza ta' qabel.**¹⁰ Minn eżami tad-deċiżjoni tas-6 ta' Frar 2003 fil-kawża bin-numru 29B/98, li fuqha jistrieħu l-appellanti, jirriżulta li l-kawża bin-numru 29B/98 kienet saret fuq l-istess kawżali li nvokaw fil-kawża tal-lum, ossija l-bżonn tal-fond għall-użu ta' membri tal-familja taħhom u li l-intimati għandhom fond alternattiv li jistgħu jużaw għall-abitazzjoni. It-talba hija ukoll sostanzjalment identika għal dik li saret f' dawn il-proċeduri, cioè, l-iżgumbrament tal-intimati. Madanakollu, id-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-6 ta' Frar 2003 fil-kawża bin-numru 29B/98 ma kinitx tolgot il-mertu tal-kawżali dwar l-allegat bżonn tar-rikorrenzi. F'dawk il-proċeduri, it-talbiet attriċi ġew miċhuda biss in vista tal-fatt li, wara l-kera ġiet mnaqqsa minn Lm150 fis-sena għal Lm30 fis-sena b' deċiżjoni tal-Bord mogħtija fl-1993, kien sar ftehim bejn il-partijiet sabiex il-ħlasijiet żejda jitpaċew mal-kera dovuta sat-12 ta' Settembru 2001. Abbażi ta' dan, il-Bord iddeċieda li **t-talba sabiex ma tiġġeddidx il-kera wara l-iskadenza tat-2 ta' Frar 1998 ma setgħatx tiġi kkunsidrata.** Min-naħa l-oħra, il-kawża tallum titratta dwar l-iskadenza li kien imiss fit-13 ta' Frar 2003;
17. Issir referenza għal dak diġa deċiż minn din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Cuschieri et vs Alfred Cassar et*** fit-22 ta' Novembru 2016:
- 'Għalkemm ir-rikorrenzi kienu diġa' pproponew kawża oħra (93/2003) quddiem l-istess Bord b' kawżali u talba identika, ma ngħatat 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-rikorrenzi pproponew il-kawża, kienu aċċettaw il-kera u b' hekk irrinunzjaw għall-azzjoni. Dik il-kawża kienet intiża biex ir-rikorrenzi jiġu awtorizzati li ma jġeddux il-kirja b' effett mill-1 ta' Jannar 2004. Min-naħa l-oħra l-kawża tal-lum titratta dwar l-iskadenza li kien imiss fl-1 ta' Lulju 2008.'*
18. Isegwi għalhekk li ladarba d-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-6 ta' Frar 2003 fil-kawża bin-numru 29B/98 ma kinitx tolgot il-mertu tal-kawżali

¹⁰ ***Joseph Caruana v Amelia Emanuela Ruggier***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 Lulju 2004.

dwar l-allegat bżonn tar-rikorrenti u dak hemm deċiż kien iġġodd biss għall-iskadenzi li ppreċedew it-12 ta' Settembru 2001, ma jistax jingħad li t-talbiet odjerni, bbażati fuq il-kawżali tal-bżonn tar-rikorrenti mill-iskadenza tat-13 ta' Frar 2003, għaddew in ġudikat.

19. Għalhekk dan l-aggravju qiegħed jiġi miċġud.
20. Permezz tat-tieni aggravju, li l-Bord kellu jżen ukoll il-provi kollha mressqa quddiemu sabiex jasal għall-prova oħra ċara ta' *hardship*. Jikkontendu li mhux sew li l-Bord jserraħ fuq ix-xhieda tar-rikorrenti appellati biss u jmur oltré billi jeskludi s-sitwazzjoni kiefra tagħhom tenut kont ukoll tal-età tagħhom.
21. Il-kawżali tar-rikorrenti hija bbażata fuq dak li jipprovi l-artikolu 9(b) tal-Kap. 69:

'Jekk sid il-kera jkun irid il-fond (barra minn ħanut) għalih innifsu jew għal axxendent jew dixxendent tiegħu mid-demm jew bi żwieġ, jew għal ħuh jew oħtu, u (ħlief kif xort' oħra jingħad f' dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu) il-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej jista' jsib dar oħra fejn joqgħod li tkun tgħodd għall-mezzi tiegħu u tal-familja tiegħu għal dak li hu wisa' u għal dik li hija sura, u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu (jekkikun jaħdem):

Iżda l-fatt li l-kerrej jista' isib dar oħra fejn joqgħod ma jgibx illi l-Bord għandu jagħti l-permess għall-ksib lura tal-pussess tal-fond taħt dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu, jekk il-Bord ikun sodisfatt, wara li jqis iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ flimkien mal-fatt li jkun hemm dar oħra tajba għal sid il-kera jew għall-kerrej, illi l-aggravju jkun akbar jekk il-permess għall-ksib lura tal-pussess jiġi miċġud milli kieku jiġi mogħti.'

22. In materia, fil-każ **John u Josephine miżżewġin Azzopardi vs Lawrence Triganza** din il-Qorti ġabret is-segwenti principji:

*' ... jokkorri li r-rikorrenti sidien jissodisfaw il-ħtieġa tat-talba tagħhom tar-ripreza tal-fond. Hu in fatti paċifiku illi "biex wieħed jipprendi l-pussess ta' fond jeħtieġ li jipprova t-talba" ("**Bianca armla Ganado et -vs- Anthony Mizzi**", Appell Ċivili, 20 ta' Jannar 1964).*

*"Huwa ċar li l-kelma "requires" fid-disposizzjoni tal-liġi (Art 10 (b) illum Art 9 (b)) 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 wkoll illi hu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal-fond" – "**Anthony Saliba –vs- Mary Caruana**", Appell Ċivili, 28 ta' Mejju 1962. Altrimentri l-inkwilin ma għandux jiġi disturbat bla bżonn fid-dgawdja tal-fond mikri għax kwalunkwe żgumbrament iġib 'hardship' u l-iżgumbrament għalhekk irid ikun*

ġustifikat (Ara "**Yolanda Camilleri -vs- Francesco Saverio Fava**", Appell Ċivili, 18 ta' Marzu 1974).

Wieheġ għalhekk għandu joqgħod ferm attent fl-evalwazzjoni tal-bżonn u ma jesagerax iżżejjed. Kif osservat fid-deċiżjonijiet fl-ismijiet "**John Debattista -vs- Beatrice Galea Preca**", Appell Ċivili, 20 ta' Marzu 1978 u "**Richard Żammit Tabone -vs- Hillborne Stacey Hawkes**", Appell Ċivili, 15 ta' Novembru 1989, fuq l-istregwa tad-deċiżjoni Ingliza "**Aitken vs Shaw**", "requires" tikkonnota "something more than desire, although at the same time something much less than absolutely necessity will do".

Fil-każ in eżami l-Bord wara li evalwa l-fond tar-rikorrenti u l-komponenti tal-familja tagħhom iddeduċa li "żgur li r-rikorrenti għandhom bżonn it-terren". Din il-Qorti għandha ċerti riżervi dwar dan ġialadarba, kif mistqarr, ir-rikjesta tar-ripreza qed issir għall-iskop li r-rikorrenti ikollhom sitting room u dining room. Anke jekk desiderabbli u forsi anke neċessitati, ma jidherx li jista' jingħad li dan iqarreb lejn dak il-fattur predominanti tal-veru grad raġjonevoli tal-bżonn, rebus sic stantibus.

Iżda anke jekk din il-Qorti taċċetta l-konkluzjoni mill-Bord raġġunta fuq dan il-punt, xorta waħda t-talba tar-rikorrenti hi destinata li tfalli fuq il-baži tal-eżami tal-"hardship" rispettiv.

Tajjeb li jiġi precizata mill-ewwel f' dan il-kuntest illi skond il-liġi "l-offerta ta' "alternative accomodation" mhiex kondizzjoni 'sine qua non' biex is-sid ikun jista' jieħu pussess tal-fond tiegħu" – "**Carmelo Gauci -vs- Emmanuele Cachia**", Appell Ċivili, 12 ta' Frar 1954.

Minn naħa l-oħra f' każijiet ta' hardship "il-Bord għandu jqis iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ kompriża dik ta' any alternative accomodation available for the landlord or the tenant" – "**Emmanuele Micallef -vs- Vincent Scerri**", Appell Ċivili, 15 ta' Mejju 1953.

Issa hi wkoll ġurisprudenza kif sewwa rrilevaw l-appellanti illi "jekk il-kerrej għandu suitable alternative accomodation" ma hemmx bżonn u ma huwiex il-każ li jiġi paragonat il-hardship rispettiv tal-partijiet u s-sid għandu jiġi mogħti l-pussess tal-fond jekk hu jipprova li għandu grad raġjonevoli ta' bżonn li jieħdu għall-okkupazzjoni tiegħu jew tal-persuni msemmija fil-liġi" – "**Wisq Rev. Kan Dun Giuseppe Zammit -vs- Francis Gatt**", Appell Ċivili, 4 ta' Frar 1985.'

23. Fis-sentenza **Emmanuele Cassar et vs Maria Borg** tas-16 ta' Mejju, 1960 il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet li fejn jirriżulta li mhemmx available għall-kerrej *alternative accommodation*, "l-kwistjoni jekk it-talba tas-sid għar-ripreza ta' pussess tal-fond għandhiex tiġi milqugħa trid tiġi risoluta fuq il-paragun tal-hardship rispettiv tal-partijiet". L-istess intqal fis-sentenza **Vincenza Borg vs Carmelo Vella**, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Diċembru, 1958 (Vol. XLII.i.640); "jekk ma jkunx hemm 'available' għall-

kerrej 'suitable alternative accomodation', għandu kif ġa ntqal, skont il-liġi, isir paragun tal-'hardship', meħud fir-rigward taċ-ċirkostanzi tal-każ".

24. Isegwi minn dan illi sabiex tirnexxi din l-azzjoni:

- (i) ir-rikorrenti jridu jġibu prova tal-bżonn minnhom allegat; u
- (ii) l-kerrej għandu *suitable alternative accomodation*, jew, f'każ li m'għandux akkomodazzjoni xierqa alternattiva, li l-aggravju jkun akbar jekk il-permess għall-ksib lura tal-pussess jiġi miċħud milli kieku jiġi mogħti;

25. Il-konsiderazzjonijiet li għamel il-Bord dwar il-meritu kienu s-segwenti:

'L-intimati ma ġabu l-ebda prova sabiex jikkontestaw it-talbiet attriċi. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom fit-tieni paragrafu tat-tieni pagna a folio 197 tal-proċess jallegaw li r-rikorrenti bieghu diversi proprjetajiet u jridu l-fond in kwistjoni sabiex ibieghuh ukoll iżda ma ġabu l-ebda prova dwar dan. Għaldaqstant tali dikjarazzjoni tibqa' biss allegazzjoni u come tali m'għandha tingħata l-ebda piż minn dan il-Bord.

Illi l-intimati ma ġabu l-ebda prova kif trid il-liġi li jekk jittehdilhom l-imsemmi fond it-tbatija tagħhom teċċedi dik tar-rikorrenti li kieku l-fond jibqa' jkun gawdut mill-intimati.

Illi l-argument imressaq fl-istess nota li r-rikorrenti mhix bżonn il-fond għaliex offriet li tbieghu lill-intimati ma jstax ireġi, stante li r-rikorrenti f' tali każ setgħet tuża r-rikavat tiegħu sabiex issib post għal uliedha.

Illi l-bżonn tar-rikorrenti ġie pruvat kjarament u jirriżulta fondat u sostnut mill-provi minnha prodotti u senjatament l-affidavits tagħha, ta' bintha u ta' żewġ bintha, a folio 17 et sequitur tal-proċess, kif ukoll miċ-ċertifikati mediċi minnha prodotti, a folio 26 u 27 tal-proċess.

Mhux biss iżda fl-aħħar xhieda tagħha r-rikorrenti ziedet li binha issa ser imur jgħix magħhom ukoll għaliex ser jittehdli r-razzett li sa issa kien jgħix fih.

Dawn il-provi ma gew kontestati bl-ebda mod mill-intimati.

Illi dak allegat mill-intimati fl-ewwel żewġ paragrafi tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom a folio 198 tal-proċess ma ġie pruvat bl-ebda mod. Apparti li r-raġunament li t-tfal tewmin illum huma maggorenni u "l-possibilità illi jkunu d-dar hija veru minima għaliex ġuvintur ta' dik l-età normalment jorqdu għand il-ħbieb kif ukoll għand l-għarajjes tagħhom u ftit li xejn għadu jidher wiċċhom lejn id-dar tar-rikorrenti", tali argument ma jnaqqas xejn mill-bżonn illi ġie pruvat mir-rikorrenti għaliex għal darba oħra dan ma ġie pruvat mill-intimati u għalhekk jibqa' biss allegazzjoni.

Illi l-intimat jallega wkoll illi fil-mori tal-kawża r-rikorrenti aċċettat il-kera. Dan ma gie pruvat bl-ebda mod. L-intimat jgħid li l-kera qed tiġi depożitata l-Qorti kif hemm imniżżel ukoll fil-ktieb tal-kera. Izda ma ngabet l-ebda prova li l-kera qed tiġi żbankata u konsegwentament aċċettata mir-rikorrenti. Tali depożitu waħdu għalhekk ma jistax jammonta għall-aċċettazzjoni tal-kera.

Illi in oltré l-fatt illi, wara l-kawża sabiex tiġi ffissata l-kera ġusta, irriżulta li kienet tħallset kera eċċessiva, liema ammont eċċessiv gie paċut ma skadenzi sussegwenti ta' ħlasijiet ta' kera ma jammontax għall-aċċettazzjoni ta' kera sussegwenti u dan għas-sempliċi fatt illi meta tħallset l-imsemmija kera din kienet tirrappreżenta ħlas ta' kera li fil-mument tal-ħlas tagħha kienet dovuta u kien biss permezz tas-sentenza sussegwenti tal-Bord tal-Kera, li gie in vigore l-imsemmi eċċess fil-kera. Tali eċċess ma jistax jittiehed li jammonta għall-aċċettazzjoni tal-kera fil-mori tal-kawża (1) għaliex din ma kinitx decizjoni tar-rikorrenti izda kienet decizjoni tal-Bord li giet rispettata mir-rikorrenti u (2) fid-dawl tal-fatt li l-intimati kienu qed jiddepożitaw il-kera l-Qorti allura din hija indikazzjoni ċara li r-rikorrenti ma kinitx qed taċċetta l-kera.

Illi r-rapport peritali a folio 29 et sequitur tal-proċess kawża numru 29B/1998 fl-istess ismijiet jagħti deskrizzjoni tal-imsemmi fond kif ukoll jinkludi l-pjanta relattiva. Minkejja l-kobor li jirriżulta mill-istess tali ċirkostanza waħedha ma tistax timmilita favur l-intimati meta l-Bord għandu quddiemu assjem ta' provi mil-liema jirriżulta li r-rikorrenti u l-familjari tagħha qed ibatu sal-punt li saħħet bint ir-rikorrenti marret lura gravament tant li beda jaqagħlha wkoll xagħarha, liema asserzjoni ma giet kontradetta bl-ebda mod mill-intimati.

Illi mill-provi kollha prodotti, jirriżulta ampjament li l-bżonn li r-rikorrenti għandha għall-imsemmi fond huwa ferm akbar minn dak tal-intimati.

Illi kif inhu paċifikament akkolt fil-ġurisprudenza tagħna la darba jiġi pruvat tali bżonn, il-fond in kwistjoni għandu jirritorna lis-sid.

In oltré huwa paċifikament stabbilit illi f' tali ċirkostanza ma hux sine qua non li s-sid għandu jipprovi akkomodazzjoni alternattiva lill-inkwilin, liema prinċipju huwa aċċettat ukoll miż-żewġ partijiet kif del resto jirriżulta u gie sottomess minnhom fin-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom, fejn ġew kwotati wkoll is-sentenzi relattivi.'

26. L-appellanti jibdew billi jilmentaw li l-fond bl-isem 'St. Mary House' St. Catherine Street, Birżebbuġia, fejn jgħixu r-rikorrenti, huwa spażjuż biżżejjed sabiex fih tgħix il-familja kollha.
27. Huwa minnu li l-fond mhuwiex żgħir,¹¹ madankollu jikkonsisti f'sular wieħed u fih igħixu r-rikorrenti, uliedhom kif ukoll binthom mizzewġa flimkien ma' żewġha u uliedha tewmin. Dawn tal-aħħar jorqdu f'kamra tas-sodda waħda u jridu jaqsmu l-istess kċina mar-rikorrenti. Inoltré, fl-imsemmi fond hemm

¹¹ Ara rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord fil-kawża 29B/98.

biss kamra tal-banju waħda li jkollu jinqeda biha kulħadd. Hemm ukoll il-ħtieġa ta' privatezza taż-żewġ familji. Għalhekk, l-element ta' bżonn jitqies li hu sodisfatt. Għalkemm l-appellanti qalu li t-talba tar-rikorrenti mhijiex ġenwina, għaliex saret offerta lill-appellanti biex jixtru l-fond, l-appellant kien xehed li Muscat offrietlu jixtri fond ta' ħuha. Ma qalx li l-offerta kienet sabiex jixtri l-fond oġġett tal-kawża, iżda: "*Nikkonferma li darba Mary Anne Muscat avviċinatni biex **tbiegħli post** fuq depożitu u ħlas ta' bilanċ b'mod rateali, **pero' dak ma kienx il-post tagħha kien post ta' ħuha***".¹²

28. Mill-provi ma rriżultax li l-intimati għandhom dar oħra fejn jistgħu jmorru joqgħodu. Għalhekk mhemmx *alternative accommodation*.
29. Fis-sentenza l-Bord qal, "*Illli mill-provi kollha prodotti, **jirriżulta ampjament li l-bżonn li r-rikorrenti għandha għall-imsemmi fond huwa ferm akbar minn dak tal-intimati***". Jidher li ċ-ċirkostanza li l-Bord ta l-iktar piż kien il-fatt li, "*... r-rikorrenti u l-familjari tagħha qed ibatu sal-punt li saħħet bint ir-rikorrenti marret lura gravament tant li beda jaqalgħa wkoll xagħarha, liema asserzjoni ma giet kontradetta bl-ebda mod mill-intimati*".
30. L-interpretazzjoni li nġhatat mill-ġurisprudenza fir-rigward ta' paragrafu (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 tidher li hi bażata fuq it-test Inġliż. Fil-fehma ta' din il-qorti it-test Malti u Inġliż ma jaqblux. It-test bil-Malti jagħti x'jifhem li għal finijiet ta' paragrafu (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69, waħda mill-kundizzjonijiet meħtieġa hi l-kerrej jkollu *alternative accommodation*. Mhux l-istess fit-test bl-Inġliż li jagħmilha ċara li l-eżistenza ta' *alternative accommodation* **mhijiex** kundizzjoni essenzjali sabiex is-sid jiġi awtorizzat jieħu lura l-pussess tal-fond minħabba l-bżonn.¹³ F'kull każ il-partijiet jaqblu li għandu jsir eżerċizzju biex jiġi determinat min ser ibgħati l-ikbar preġudizzju.
31. Il-qorti tibda billi tosserva li minkejja li dawn il-proċeduri ilhom snin twal pendent, il-provi huma skarsi ħafna.
32. Mill-provi rriżulta li:-

i. **Fil-każ tar-rikorrenti**

- L-appellati għandhom erbat itfal li jgħixu magħhom;
- Waħda mit-tfal hi mizzewġa u għandha żewġ itfal u jgħixu mal-appellati;

¹² Fol. 173.

¹³ "*Provided that the existence of alternative accommodation shall not be a condition for the grant by the Board of permission to recover possession of premises*".

- L-appellati jridu lura l-fond oġġett tal-kawża sabiex tmur tgħix fih bintha u l-familja tagħha. Fil-kawża 29/98 l-appellata qalet li trid il-fond sabiex imur jgħix fih binha, peress li kien miżżewweg u kien qiegħed jistenna tarbija (seduta tal-11 ta' Novembru, 1998). F'dik l-istess kawża fis-seduta tat-13 ta' April, 2000 qalet li f'dak l-istadju riedet il-fond għal bintha Marcella Zammit, li kienet għadha kif iżżewwġet u kienet qegħda tgħix magħha. Imbagħad fis-seduta tat-18 ta' Ġunju, 2002 xehedet li kien hemm argumenti bejn żewġha u r-raġel tat-tifla. Xehedet ukoll li għalkemm binha jgħix f'razzett, "... *issa ġara wkoll illi ser jeħodulna l-Gvern, issa lanqas it-tifel mhu ser ikollu fejn joqgħod, ha jiġi miegħi wkoll*". Pero' meta xehedet fil-kawża tal-lum, it-tifel ma reġax issemma.
- F'ċertifikat mediku datat 29 ta' Lulju, 2005, it-tabib Pierre Chircop iċċertifika li Marcella Zammit qiegħed ikollha problema tgħix ma' missierha, minħabba argumenti. F'ċertifikat mediku ieħor datat 25 ta' Jannar, 2005 jingħad li kienet għaddejja minn perjodu ta' depressjoni minħabba stat ta' ansjeta u ddaħħlet l-isptar minħabba uġieġh fl-istonku;
- Raymond Zammit xehed li martu kien qiegħed jaqalgħa xagħara. Il-Bord osserva li dan il-fatt ma giex kontradett mill-inkwilini. Madankollu, mhemmx prova medika dwar dan.

ii. **Fil-każ tal-intimati:**

- M'għandhomx akkomodazzjoni alternattiva;
- Illum għandhom kwazi 65 sena. Hu minnu li l-kawża ġiet prezentata fis-6 ta' Frar, 2003 pero' il-qorti ma tistax tinjora l-fatt li minn dakinhar għaddew ħmistax-il sena.

33. Mhemmx dubju li hemm biżżejjed provi biex wieħed jikkonkludi li s-sid għandu bżonn il-fond biex fih tmur tgħix Marcella Zammit u l-familja tagħha. Is-sitwazzjoni fid-dar ta' Muscat mhi xejn felici u ilha hekk għal snin twal. Il-qorti m'għandhiex għalfejn tiddubita li qegħdin isofru preġudizzju mhux żgħir b'dawk in-nies kollha jgħixu fl-istess fond. Il-qorti temmen ukoll li probabbilment kieku Marcella Zammit u l-familja tagħha kellhom soluzzjoni oħra, ilhom li telqu mill-fond fejn igħixu l-ġenituri tagħha u marru jgħixu band'oħra u mhux aghmlu dawn is-snin kollha f'dik is-sitwazzjoni. Il-kirja li għandhom l-appellanti hi bis-saħħa tal-liġi (Kap. 69). Hu fatt li sid il-kera minflok qiegħed jagħmel użu mill-fond għall-bżonnijiet tal-familja tiegħu, spiċċa b'rilokazzjoni *ex lege* għal ftit ewros fis-sena. Pero' dawn mhumiex ċirkostanzi li huma rilevanti għal finijiet ta' paragrafu (b) tal-artikolu 8 tal-Kap.

69. Il-fatt li l-appellati huma sidien, ma jrebbaħhomx punti meta tiġi biex tiddetermina min mill-partijiet ser isofri l-ikbar preġudizzju.

34. Wieħed jista' jargumenta li l-kundizzjoni medika ta' Marcella Zammit hi ċirkostanza ferm importanti biex jiġi determinat min ser isofri l-ikbar preġudizzju. Pero' dwar dan il-qorti mhijiex sodisfatta mill-provi li ressqu l-appellati. Il-fehma tal-qorti hi li f'dawk is-snin kollha li damu jressqu l-provi, kellhom kull opportunita' li jressqu provi dwar saħħitha u li jikkonfermaw li l-problemi kienu relatati mal-fatt li kienu qegħdin igħixu dawk in-nies kollha fl-istess dar. Ir-rikorrenti lanqas biss ma ndenjaw ruħhom iħarrku bħala xhud it-tobba li suppost jikkuraw lil Zammit. Hu minnu li Marcella Zammit xehedet li ħafna mill-introjtu ta' żewġha jonfquh "*f'mediċini u visti ta' tobbi*", iżda ma ġie pprezentat l-ebda dokument biex jikkorabora dak li qalet. Hu fid-dmir ta' min jallega fatt li jressaq biżżejjed provi li jikkonvinċu lil min irid jiġġudika, li dak li qal hu minnu. Mhuwiex biżżejjed li tgħid li l-parti l-oħra ma kkummentatx.

35. Wara li l-qorti qrat l-atti, m'għandhiex dubju li l-uniku konkluzjoni li tista' tasal għaliha hi li l-inkwilini ser ibatu l-ikbar preġudizzju jekk tintlaqa' t-talba tas-sidien. Il-konsegwenza tkun li l-inkwilini ser jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom. Dan iktar u iktar meta tqies li mhemmx provi li juru li l-qagħda finanzjarja tal-appellanti tippermettilhom li faċilment isibu akkomodazzjoni ulterjuri, u meta tqies ukoll l-eta' avvanzata li għandhom. Ċirkostanza li fil-fehma tal-Qorti l-Bord ma tajhiex importanza. Tajjeb jew ħażin u bil-limitazzjonijiet kbar li jeżistu, Muscat u Zammit għandhom fejn igħixu.

36. Fiċ-ċirkostanzi mhux meħtieġ li jiġu kkunsidrati l-argumenti l-oħra tal-appellanti.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tħassar is-sentenza tal-5 ta' Ottubru, 2017 u tiċhad it-talba tal-atturi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-atturi.

Anthony Ellul.

