



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Appell Inferjuri Numru: 113/2015/1 LM

Cecilia Cassar mart Anthony Cassar (bil-karta tal-identità numru 553836M)
(l-appellata)

vs.

Victor Bezzina (bil-karta tal-identità numru 889248M)
(l-appellant)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat, hawnhekk "l-appellant", **Victor Bezzina** (K.I. 889248M), mis-sentenza mogħtija fit-12 ta' Marzu, 2019 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata") mill-Bord li Jirregola l-Kera (minn issa 'l quddiem "il-Bord"), li permezz tagħha l-Bord iddeċieda illi:

“... il-Bord qiegħed jilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti u għall-fini ta’ żgumbrament jiffissa terminu ta’ żmien xahar mil-lum. Spejjeż a karigu tal-intimat.”

Fatti

2. L-intimat jikri l-appartament internament immarkat bin-numru ħamsa (5), formanti parti mill-blokk ‘Saint Nicholas Flats’, Triq Abate Rigord, Ta’ Xbiex (minn issa ‘l quddiem “il-fond”), mingħand ir-rikorrenti, hawnhekk “l-appellata”, **Cecilia Cassar**. Din il-kirja kienet bdiet fl-1 ta’ Lulju, 1980, u originarjament l-intimat kien kera dan l-appartament mingħand l-ante-kawża tar-rikorrenti, b’kera ta’ LM40 fix-xahar, li llum telgħet għal €198 fix-xahar. Ir-rikorrenti istitwiet proċeduri quddiem il-Bord sabiex tirriprendi pussess ta’ dan il-fond mingħand l-intimat, għaliex għandha bżonn dan l-appartament għal waħda mit-tfal ta’ wliedha, wara li ppremettiet li l-intimat għandu diversi proprjetajiet tiegħu li huwa jikri lil terzi, b’kirjiet li jirrendulu eluf ta’ Euro fix-xahar.

Mertu

3. Ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond internament immarkat bin-numru ħamsa (5), formanti parti mill-blokk ‘Saint Nicholas Flats’, Triq Abate Rigord, Ta’ Xbiex, li originarjament kien inkera mingħand l-ante-kawża tar-rikorrenti permezz ta’ skrittura tal-1 ta’ Lulju, 1980, bil-kera ta’ LM40 fix-xahar. Illum din

il-kera giet riveduta għal mija u tmienja u disgħin Euro (€198) fix-xahar. Il-fond kien inkera mill-ante-kawża tar-rikorrenti għal perijodu ta' erbgħa u għoxrin xahar (24) ċerti, rinnovabbli minn xahar għal xahar, bl-istess klawnsola tistipula li l-kirja tista' tiġi dissolta minn parti jew oħra wara li jingħata preavviż ta' xahar. Kundizzjoni oħra tal-kirja tirregola l-kera tal-mobbli li hemm f'din il-proprjetà, bil-kera ta' LM5 (€11.64) fix-xahar. Ir-rikorrenti ppremettiet li l-intimat dejjem ħallas il-kera dovuta minnu minn xahar għal xahar, u wara li hija rċeviet il-kera għal Ottubru 2015, fit-13 ta' Ottubru, 2015 kienet infurmat lill-intimat permezz ta' ittra legali, li hija kienet qiegħda ttih terminu ta' xahar sabiex jiżgombra minn mill-fond, u b'hekk tatu żmien sat-30 ta' Novembru, 2015 sabiex jirrilaxxa l-pussess liberu u vakant ta' dan il-fond. Minkejja dan, l-intimat baqa' fl-okkupazzjoni ta' dan il-fond. Ir-rikorrenti ppremettiet li hija għandha bżonn dan il-fond għal waħda mid-dixxendenti tagħha, u mir-riċerki li għamlet jirriżultalha li l-intimat huwa sid ta' għadd ta' proprjetajiet li jista' jmur jgħix fihom, fosthom f'San Pawl il-Baħar, f'Tas-Sliema u appartament ieħor fl-istess blokka fejn jgħix fil-prezent għewwa Ta' Xbiex. Fit-talbiet tagħha lill-Bord, ir-rikorrenti talbet li jiġi dikjarat li hija għandha dritt tirriprendi mingħand l-intimat il-pussess liberu u vakanti ta' dan l-appartament, u li l-intimat jiġi kkundannat sabiex jiżgombra u jirrilaxxa l-pussess liberu u battal favur tagħha entro terminu qasir u perentorju li jiġi prefiss mill-Bord. Bħala parti mill-provi dokumentarji mressqa minnha quddiem il-Bord, ir-rikorrenti pprezentat kopja tal-ftehim lokatizju li originarjament kien sar bejn ħuha Mario Schembri u l-intimat li permezz tiegħu kienet inbdiet il-kirja inkwistjoni,

kif ukoll kopja ta' ittra legali li hija bagħtet lill-intimat fit-13 ta' Ottubru, 2015, sabiex dan jivvaka mill-fond inkwistjoni. Ir-rikorrenti pprezentat ukoll kopji tar-riċerki tal-intimat li hija għamlet, li permezz tagħhom stabbiliet x'assi immobiljari dan għandu fil-pussess tiegħu.

4. L-intimat min-naħa tiegħu wieġeb li fl-ewwel klawnsola tal-kuntratt, il-partijiet kienu ftiehm li l-kera għandha tibqa' tigi mġedda minn xahar għal xahar, "*until it is dissolved by mutual agreement*", u li din il-kundizzjoni tal-kirja għandha tigi osservata mill-partijiet. L-intimat qal li mhux minnu li r-rikorrenti għandha bżonn dan il-fond għal waħda mid-dixxendenti tagħha, għaliex xi xhur qabel hija kienet infurmatu li kienet qiegħda tippretendi ħlas ta' kera fl-ammont ta' elfejn Euro (€2,000) fix-xahar. L-intimat qal ukoll li r-rikorrenti trid iġġib prova dwar min huwa d-dixxendent tagħha, u qal li huwa min-naħa tiegħu m'għandux dar oħra li tgħodd għall-mezzi tiegħu, li hija viċin il-post tax-xogħol tiegħu. Fil-proċeduri quddiem il-Bord, l-intimat ipprezenta kopja tal-korrispondenza li għaddiet bejn il-partijiet.

5. Ir-rikorrenti fl-*affidavit* tagħha qalet li hija proprjetarja tal-fond li wirtet mingħand missierha, Nicholas Schembri. Ir-rikorrenti spjegat li dan il-fond inkera permezz ta' skrittura li gġib id-data tal-1 ta' Lulju, 1980 għal perijodu ta' erbgħa u għoxrin (24) xahar ċerti u ziedet tgħid li l-klawsola rilevanti fil-ftehim kienet tistipula li wara dan il-perijodu l-partijiet setgħu jinħallu mill-ftehim xħin iridu, sakemm ikun hemm preavviz ta' xahar. Qalet li kien għalhekk li fit-13 ta' Ottubru, 2015, hija bagħtet ittra lill-intimat u tatu żmien xahar sabiex joħroġ

mill-fond inkwistjoni, u qalet li minkejja dan, ir-rikorrenti naqas milli jivvaka dan il-fond. Ir-rikorrenti spjegat li l-intimat għandu diversi proprjetajiet oħra li huwa sid tagħhom li jista' juża għal skopijiet ta' residenza, u li huwa m'għandux bżonn il-fond sabiex jgħix fih. Ir-rikorrenti spjegat li hija għandha bżonn il-fond għan-neputija tagħha Katrina Cassar, li kienet qiegħda tistudja l-medicina veterinarja f'università barranija, u li ma kellhiex il-mezzi sabiex tixtri proprjetà tagħha.

Fix-xhieda tiegħu l-intimat ikkonferma li huwa kien kera dan l-fond mingħand missier ir-rikorrenti, u minkejja li huwa kien irċieva ittra mingħand ir-rikorrenti sabiex jivvaka mill-fond, huwa baqa' jokkupah u jużah bħala residenza ordinarja tiegħu. Żied jgħid li huwa niffed dan il-post ma' proprjetà tiegħu fl-istess binja, li huwa juża bħala ufficċju. L-intimat ikkonferma li huwa għandu għadd ta' proprjetajiet oħra li jikri lil terzi. L-intimat ipprezenta wkoll *affidavit* fejn qal li originarjament huwa kien kera l-fond inkwistjoni għal perijodu ta' erbgħa u għoxrin (24) xahar, u wara li jgħaddi dan il-perijodu *di fermo*, il-kirja kellha tibqa' tiggedded minn xahar għal xahar "*until it is dissolved by mutual agreement by anyone of the parties.*" L-intimat qal li s-sens ta' din il-klawsola kien li l-partijiet kellhom jagħmlu ftehim bejniethom f'każ li riedu jitterminaw il-kirja, u għalhekk ħadd mill-partijiet ma seta' jaġixxi unilateralment sabiex jittermina l-kirja inkwistjoni. L-intimat qal ukoll li huwa m'għandu l-ebda proprjetà oħra li jista' jagħmel użu minnha għal skopijiet ta' residenza, u żied jgħid li mhux minnu li r-rikorrenti għandha bżonn dan l-appartament għan-neputija tagħha. Qal li anki li kieku dan huwa l-każ, ir-rikorrenti għandha għadd

ta' proprjetajiet oħra li tista' tagħmel uzu minnhom għan-neputija tagħha. Fil-kontroezami l-intimat qal li huwa kien irranga l-appartament mikri lilu u kien anki niffdu mal-uffiċċju tiegħu, għax huwa dejjem ingħata l-impressjoni mill-familja tar-rikorrenti li huwa għad ikun jista' jixtri l-istess appartament. L-intimat qal li fil-prezent huwa jhallas l-ammont ta' mitejn u disa' Euro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€209.64) bħala kera fix-xahar għal dan l-appartament.

Katrina Cassar, neputija tar-rikorrenti, fl-*affidavit* tagħha kkonfermat li fiz-żmien li ġew istitwiti l-proċeduri quddiem il-Bord, hija kienet qiegħda tistudja l-mediċina veterinarja f'università barranija, u kellha ħafna spejjeż relatati mal-istudji tagħha. Din ix-xhud ikkonfermat li r-rikorrenti kienet uriet ix-xewqa li hekk kif hija tirritorna Malta, in-neputija tagħha tkun tista' tieħu dan l-appartament, minħabba li kienet taf li hija ma kienx ser ikollha l-mezzi finanzjarji neċessarji sabiex tixtri proprjetà tagħha.

Is-Sentenza Appellata

6. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-12 ta' Marzu 2019, il-Bord laqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u pprefigga terminu ta' xahar li fih l-intimat għandu jżgombra mill-fond mikri lilu, u dan wara li l-Bord għamel is-segweni konsiderazzjonijiet:

"It-Talbiet u l-Eċċezzjonijiet fil-Qosor

Illli f'din il-kawża r-rikorrenti qiegħda titlob (1) ir-ripreża tal-fond u (2) l-iżgumbrament tal-intimat, u dan minħabba (a) ir-rikorrenti tat lill-intimat avviz ta'

terminazzjoni fit-13 ta' Ottubru 2015 li l-kirja ma kinitx ser tiġġedded b'effett mill-1 ta' Novembru 2015 u dan stante li l-kirja kienet tiġġedded xahar b'xahar wara li skada t-terminu oriġinali tagħha ta' sentejn (u dan skont kif jistipula l-kuntratt ta' kera), (b) ir-rikorrenti tgħid li għandha bżonn il-fond hi għal dixxendent tagħha, u (ċ) l-intimat għandu appartament ieħor fl-istess blokk u jista' faċilment jgħix fih, appartati diversi proprjetajiet oħra.

L-intimat jeċċepixxi illi (1) il-kuntratt ta' kera jgħid "until it is dissolved by mutual agreement" u pacta sunt servanda, (2) mhux minnu li r-rikorrenti għandha bżonn il-fond u għandha ġġib prova ta' min hu/hi d-dixxendent bid-demem tagħha, (3) ir-rikorrenti għandha diversi proprjetà oħra għal tali dixxendent, (4) mir-riċerki tal-intimat jirriżulta li l-intimat m'għandux dar oħra fejn joqgħod li tgħodd għall-mezzi tiegħu għal dak li huwa wisa' u għal dak li huwa sura u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu u l-fond adjaċenti huwa l-uffiċċju tiegħu, (5) stante li r-rikorrenti għandha djar oħra tajbin għad-dixxendent tagħha l-aggravju tal-intimat ikun ferm aġġar minn tar-rikorrenti jekk it-talba tagħha tiġi aċċettata u (6) il-pretensjonijiet tar-rikorrenti ġew respinti ripetutamente u għalhekk l-intimat m'għandux ibati l-ispejjeż tal-preżenti proċedura.

Prinċipji legali u Ġurisprudenza applikabbli għall-każ

L-Artikolu 1532(1)(a) tal-Kap. 16 jiddisponi:

"Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri, għandhom jiġu mħarsa r-regoli li ġejjin:

(a) Il-kiri ta' bini jew ta' haġa mobbli għandu jitqies magħmul għaž-żmien li għalih hu meqjus il-kera, jiġifieri għal sena, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fis-sena, għal xahar, jekk il-kera jkun ġia miftiehem tant fix-xahar; għal ġurnata, jekk ikun ġie miftiehem kull tant jum;

- Omissis -

(2) Id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (1) ma jgħoddux għall-kirja ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummerċjali li tiġi fis-seħħ wara l-1 ta' Jannar 2010."

Il-liġi, taħt l-Artikolu 1526 tal-Kodiċi Ċivili, tistipula wkoll b'mod ċar li l-kiri ta' haġa mobbli jew immobbli, hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li

tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' haġa, għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha.

Il-liġi tistipula wkoll b'mod ċar li l-kiri ta' haġa mobbli jew immobbli, hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' haġa, għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem, din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha (L-Artikolu 1526 tal-Kodiċi Ċivili).

Ftehim ta' kera għandu jkun għal perijodu definit

Il-prinċipju relattiv u applikabbli għall-kawża in eżami huwa li f'każ ta' kirja li tiġgedded awtomatikament għal żmien indefinit a xelta tal-inkwilin, allura l-patt relattiv għandu jitqies null għax kontra l-liġi. L-intimat fil-każ in eżami jrid jgħid illi l-'by mutual agreement' fil-kuntratt tal-kera jfisser li l-ebda parti ma tista' tittermina l-kirja waħedha. Dan l-argument però ma jreġix (1) għaliex dak l-istess kuntratt ta' kera fl-istess kundizzjoni jipprovdri wkoll kif tista' tiġi terminata l-kirja billi jkompli fl-istess kundizzjoni "by anyone of the parties giving one month notice to the other according to law", u ċioe b'avviż mogħti żmien xahar qabel l-iskadenza tal-kera li jkun imiss u (2) skont il-liġi ftehim ta' kera għandu jkollu ż-żmien tal-kera definit u (3) fejn iż-żmien ma jkunx definit mill-partijiet il-liġi tipprovdri mekkaniżmu kif jiġi stabbilit tali żmien.

*Jiġi senjalat li kif jirriżulta minn dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fil-kawża **Busuttil vs Meadows** (4 ta' Lulju 2008) ċitata fl-imsemmi sentenza fl-ismijiet **Santillo vs Axisa**:*

"28. Il-fatt illi fi ftehim ta' lokazzjoni jkun hemm stipulata kundizzjoni li timplika li dik il-kirja tista' tiġgedded ad infinitum, ma jirrendix, kif pretiż mill-appellant nomine, il-kuntratt fl-intier tiegħu null iżda hija dik il-klawsola biss li ma tiġix ikkunsidrata u minflok il-lokazzjoni tiġgedded bil-mod previst fil-Kodiċi Ċivili."

*Dan l-istess prinċipju ġie kkonfermat f'sentenzi oħra fosthom "**HSBC Bank Malta plc vs Simon Schembri et**" deċiża mill-Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri, fil-25 ta' Marzu 2015 fejn ingħad hekk:*

"Illi huwa prinċipju ta' dritt illi kull kirja jrid ikollha terminu; kirja biż-żmien indefinit mhux permess. Il-liġi, fil-fatt, fl-Artikolu 1526 tal-Kodiċi Ċivili, tiddefinixxi kirja bħala l-għoti ta' tgawdija ta' xi haġa "għal żmien miftiehem".

“... illi l-kirja mertu tal-kawża hija kirja magħmula wara l-1995 u kwindi ma tgawdi l-ebda protezzjoni, jikkonsegwi allura illi l-kirja tiġġedded għaż-żmien li hu meqjus il-kera, sakemm is-sid ma jagħtix avviż lill-kerrej biex iħalli l-ħaġa (il-congedo) fl-għeluq taż-żmien tal-kiri”. (artikolu 1536 u 1537 tal-Kodiċi Ċivili).

Illi m’hemmx dubju li fil-każ in eżami, l-atturi taw il-congedo lill-intimat. Skont l-artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili:

“Iżda, għal dak li hu bini, meta ż-żmien tal-kiri hu prezunt kif jingħad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispicċax bl-għeluq taż-żmien kemm-il darba sid il-kera ma jagħtix avviż lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-inqas xahar qabel, jekk iż-żmien prezunt għall-kiri hu għal sena, jew ħmistax-il ġurnata qabel, jekk dan iż-żmien hu għal inqas minn sena.”

Illi jirrizulta li b’żewġ ittri uffiċjali datati 18 ta’ Ottubru 2011 (Dok. G) (a folio 32 tal-proċess) u s-16 ta’ April 2012 (dok. H) (a folio 33) taw il-‘congedo’ lill-intimati aktar minn ħmistax-il ġurnata qabel l-iskadenza tal-kirja fit-12 ta’ Ġunju 2012 li għarrfithom li l-lokazzjoni odjerna tiskadi fit-12 ta’ Ġunju 2012, u għaldaqstant, il-kirja ntemmet.

*Dan il-ħsieb ġie espress elokwentement mill-Qorti tal-Appell fil-każ fl-ismijiet **Joseph Preca pro et noe vs Victor Regignano et**, (28 ta’ Marzu 2014):-*

“il-kwistjoni hi illi l-kiri hu kuntratt, fi kliem l-art. 1526 tal-Kodiċi Ċivili, għal ‘żmien miftiehem’ (esspressament jew implicítament fl-1986, meta sar il-ftehim de quo; bilfors espressament illum) u ma jistax ikun ‘miftuħ’ jew għal dejjem. Aktar ċar huwa t-test Inġliż tal-Art. 1526: il-kiri għandu jkun ‘for a specified time’. Żmien li jista’ jiġġedded indefinittivament minn għaxar snin għal għaxar snin ma jistax jitqies żmien determinat. “... .. hija ħaġa ċerta li l-kuntratt ta’ lokazzjoni huwa essenzjalment ta’ natura temporanja, u għalhekk kwalunkwe patt li bih iż-żmien ikun jew jista’ jkun perpetwu huwa radikalment null, għaliex dak il-patt ikun qiegħed imur kontra l-essenza ta’ dan il-kuntratt.”

*F’dan il-każ saret referenza ukoll għall-ġurisprudenza ċitata fil-każ **Santillo vs Axisa et** imsemmi hawn fuq, u speċifikament għall-każ **“The Vintage Co. Ltd vs Kummissarju tal-Pulizija”**, deċiża mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri, fl-10 ta’ Ottubru 2005, fejn ġie ritenut:*

“Qabel kull konsiderazzjoni oħra tal-kwistjoni ċentrali involuta, ma jistax ikun dubitat illi s-sottomissjoni tas-soċjetà appellanti, li l-liġi ma tippermettix lokazzjoni għal perijodu indefinit hija waħda korretta. Ir-raġuni nsibuha fl-istess definizzjoni tal-kuntratt ta’ kiri fl-Artikolu 1526 (1) tal-Kodiċi Ċivili li espressament jipprovdli li t-tgawdija tkun għal “żmien miftiehem”.

*Ingħad ukoll fis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta’ Lulju 1904 fl-ismijiet “**Antonia Cini vs Ammiraglio James Lacon Hammet nomine**”, illi:*

“il patto convenuto in una locazione facoltante l’inquilino a rinnovare la locazione di un fondo per un tempo indeterminato è nullo e di nessun effetto essendo di essenza di quel contratto la determinazione del tempo per la durata della locazione.”

*Kif tgħid is-sentenza fl-ismijiet **Iris Scott vs Alfred Borg** (App. Inf. 14/01/2002):*

“Il-qofol ta’ dawn id-dispożizzjonijiet hu illi l-kiri ta’ haġa kellu neċessarjament ikun għal żmien miftiehem u b’kera miftiehem. Dan bilfors u neċessarjament ifisser illi ż-żmien tal-kiri kellu jkun wieħed determinat bi ftehim u jekk ma jiġix hekk determinat kien bilfors ex lege determinabli bil-mod definit fil-liġi u ċioe fl-artikolu 1532 appena citat. Ma setax ikun kontemplat kuntratt ta’ kiri għal żmien indefinit.”

Fejn ikun hemm indefinit għax il-partijiet ma jipprovdux x’kellu jkun iż-żmien speċifikat tal-kirja, kienet awtomatikament tissupplixxi l-liġi billi tiddetermina ż-żmien skont il-ħlas tal-kera dovut jew skont l-użu - omissis - it-terminu għall-kirja kellu neċessarjament jirriżulta jew miftiehem kif jirriżulta espressament jew mill-intenzjoni ċara tal-kontraenti jew fin-nuqqas tal-ftehim b’dak li tipprovdli l-liġi.

Illi mela allura dan ifisser li l-liġi stess, fil-każ li ma jkunx hemm terminu miftiehem (haġa li ma tirriżultax f’dan il-każ) tissupplixxi hija għal tali żmien b’dak li hemm provdut fl-artikolu 1532 tal-Kap. 16 u għalhekk jirriżulta li l-Liġi tipprovdli għal kull eventwalità b’mod li l-aktar haġa importanti hija li l-Liġi tagħti aditu lil dak li jftiehemu l-partijiet dwar kuntratt ta’ kera sal-punt li anke jekk il-ftehim seta’ ma ħasibx għal terminu preċiż il-liġi tipprovdli hija għall-istess għaliex il-konsiderazzjoni prinċipali li għamlet il-Liġi huwa favur li ssalva l-ftehim bejn il-partijiet.

Dan iwassal għalhekk għal dak li tipprovdi l-iskrittura tal-kera cioè li l-kera kienet titħallas xahar b'xahar u għalhekk skont l-artikolu 1532(1) tal-Kap. 16, l-istess kirja kienet tiġi mġedda għaż-żmien tal-ħlas ta' kull rata ta' kera bil-mod kif maħsub fl-artikolu 1536(1) tal-Kap. 16. F'dan il-każ il-kirja kienet tiġgedded kull xahar jekk il-partijiet jew xi wieħed minnhom ma jurix intenzjoni mod ieħor."

*Hekk gie deciż ukoll fil-kawża **Nazzareno Fenech u John Vella vs Carmelino Borg**, Appell deciż fl-24 ta' Ottubru 2018, fejn dik il-Qorti qalet hekk:*

"... jirriżulta illi l-kwistjoni kollha tirrigwarda l-iskrittura tal-kera bejn l-awtur tarrikorrenzi u l-intimat qua inkwilin datata 18 ta' Frar 2000 (fol. 2 tal-proċess tal-Bord). Il-klawsola in kontestazzjoni hi dik enumerata 2 fl-istess skrittura fejn jingħad testwalment 'għal żmien indefinit.'

*Din il-kirja ta' garage għal skop kummerċjali saret fis-sena 2000 cioè wara l-emendi fil-liġi tal-kera bl-Att X tal-2009. Japplikaw għalhekk id-disposti tal-Kap. 16 għal din il-kirja li fl-artikolu 1526 jirrikjedi ad validitatem li jkun hemm kunsens ad idem 'għal żmien miftiehem' u b'kera miftiehem (ara f'dan is-sens **De Tigne Shopping Complex vs Manuel Borg et**, App. Inf. 04/10/2011). Il-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza appellata qies illi l-klawsola taż-żmien tal-kirja ma setgħetx tittieħed f'izolazzjoni iżda riedet tiġi interpretata fl-assjem tal-ftehim. Din il-Qorti tqis illi l-ġurisprudenza hi kostanti fejn jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-kuntratti għaliex l-artikolu 1002 tal-Kap. 16 jistabilixxi li meta l-kliem tal-konvenzjoni meħud fis-sens li għandu skont l-użu taż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni."*

Il-kawżali tal-bżonn tas-sid

Issa l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom kemm-il darba fil-materja in kwistjoni, b'dan illi hemm sensiela ta' sentenzi illi jiddeskrivu l-bżonn rikjest sabiex talba simili tiġi milqugħa.

*Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Mejju 1962 (App. Ċivili) fl-ismijiet **Anthony Saliba vs Mary Caruana**, kienet irriteniet illi "... il-kelma 'requires' tindika bżonn, mhux sempliċi xewqa jew preferenza ... jeħtieġ illi jiġi ppruvat grad raġonevoli ta' bżonn." Ċertament fil-każ odjern dan ma jirriżultax, anzi jirriżulta, kif ser jingħad aktar 'il quddiem, li dan huwa proprju każ ta' xewqa jew preferenza."*

*“Illi rikorrenti trid tifhem però illi mhuwiex permess li wieħed jitlob ripreža għal din ir-raġuni fuq sempliċi xewqa jew preferenza (**Wisq Reverendu Kanonku Dun Ġuzepp Zammit vs Francis Gatt** – Appell Ċivili 4/2/85).*

*Illi inoltre lanqas mhu permissibbli li wieħed jitlob ir-ripreža ta’ fond meta hemm involuti fondi oħra li jgħoddu għal min qed jagħmel dik it-talba. F’dan ir-rigward il-Qrati tagħna ġia kellhom okkażjoni jippronunzjaw ruħhom. Fil-kawża fl-ismijiet **Perit Joseph Agius Bonello vs Evelyn Magri**, deċiża minn din il-Qorti fl-20 ta’ Ottubru 1986 (App. Ċiv.), il-Qorti kellha sitwazzjoni identika quddiemha, fejn min kien qed jitlob ir-ripreža ta’ fond kellu fond ieħor aktar viċin u aktar adattat għall-bżonnijiet tiegħu. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti rriteniet illi ġialadarba kien jeżisti dan il-fond, ma setgħetx takkorda r-rilaxx tal-fond mitlub. Isegwi illi t-talba għar-ripreža tal-garaxx de quo mhix ġustifikata, appuntu għaliex l-appellata għandha garaxx ieħor li jgħodd aktar għaliha.”*

*Illi huwa wkoll stabbilit illi għalkemm mhux meħtieġ illi min qed jitlob ir-ripreža għall-użu personali, jew tal-familja tiegħu, irid jipprova neċessità assoluta, madanakollu jrid juri grad raġonevoli ta’ bżonn, sabiex tirnexxi l-azzjoni tiegħu (**Wisq Reverendu Dun Ġuzepp Zammit vs Francis Gatt** – Appell Ċivili – 4/2/85 u **Perit Joseph Agius Bonello vs Evelyn Magri** – Appell Ċivili – 20/10/86.) Jigi sottomess illi l-bżonn tal-fond huwa riless fl-użu li jsir mill-fond mitlub.*

*Inoltre l-bżonn irid ikun wieħed attwali u reali, kif ġie ritenut li għandu jkun fis-sentenza **Antonia Cini et vs Maria Assunta Farrugia et** 27/5/87 – Appell Ċivili.*

F’każijiet simili ta’ talbiet għar-ripreža ta’ fond mikri bbażati fuq il-bżonn tas-sid jew ta’ membri tal-familja tiegħu, il-Bord irid qabel xejn jeżamina x’tip ta’ bżonn huwa dak reklamat mis-sid u jekk dan, skont il-liġi, jikkwalifikahx li jieħu lura l-fond mikri. Ġie stabbilit mil-ġurisprudenza lokali in materja illi: “Il-kliem ‘ikun irid’ fil-Kap. 69 jimplika grad raġonevoli ta’ bżonn u mhux sempliċi xewqa jew preferenza. Huwa veru li s-sid li jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond jinħtieġu jipprova grad raġonevoli ta’ bżonn, iżda ma jfissirx li huwa meħtieġ jipprova neċessità assoluta.”

Ri-affermat dan bħala prinċipju ta’ dritt in materja tal-bżonn u tal-valutazzjoni tiegħu, ukoll fil-każ ta’ fond għall-villegġatura, anke jekk talvolta fi grad anqas, sid il-fond li jkun iridu għall-użu tiegħu jeħtieġu jipprova li dan il-bżonn tiegħu mhux sempliċiment “xewqa” jew “preferenza” imma “ħtieġa”, anke jekk mhux

assoluta. Ara “Anthony Saliba -vs- Mary Caruana”, Appell, 28 ta’ Mejju 1962. Prova din li, kif issokta jingħad anke għall-każ ta’ post ta’ villegġatura, “kellha tkun kredibbli u attendibbli” (“Anthony Cauchi et vs Joseph Busuttil et”), Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera, 2 ta’ Ġunju 2000);

Predominentement, però “il-bżonn irid ikun raġonevoli u mhux riżultat ta’ xi pretest jew kapriċċ da parti tas-sid” (“Carmelo Aquilina -vs- Joseph Baldacchino”), Appell, 21 ta’ Ottubru 1988).

Provi

Ir-rikorrenti xehdet permezz ta’ affidavit a folio 85 u 86 tal-proċess. Hija spjegat li għandha bżonn il-fond għan-neputija tagħha Katrina Cassar li tinsab tistudja barra minn Malta u mhijiex f’pożizzjoni li tidhol ukoll fi spejjeż oħra finanzjarji biex tixtri post fejn tgħix la darba tispicċa l-istudji tagħha, stante li hi bi ħsiebha tirritorna lura Malta immedjatament appena tispicċa l-istudji tagħha.

Ir-rikorrenti pprezentat ukoll mar-rikors promutur, a folio 7 sa 69 tal-proċess, ir-riċerki tal-intimat għas-snin mill-elfejn u sitta (2006) sal-elfejn u ħmistax (2015) minn fejn jirriżulta li huwa proprjetarju ta’ diversi fondi oħra, uħud minnhom residenzjali u uħud minnhom ħwienet.

*Ir-rikorrenti ressqet bħala xhud tagħha lill-istess **intimat**. L-intimat ikkonferma l-istess riċerki stante li kkonferma li għandu diversi proprjetajiet. Mhux biss iżda mistoqsi x’jagħmel bihom jikkonferma wkoll li jikrihom, b’kirjiet li jvarjaw minn ħames mitt euro (€500) fix-xahar sa elf euro fix-xahar, u proprjetajiet oħra bl-għaxar euro (€10), ħmistax-il euro (€15) u għoxrin euro (€20) kuljum. L-intimat reġa’ xehed a folio 111 sa 115 tal-proċess fejn ikkonferma li ilu jinnegozja fil-proprjetà sa mill-1981 u li huwa jixtri l-proprjetà biex jikriha u jekk tiġih okkażjoni anki jbiegħ.*

*Xehdet ukoll bl-affidavit **Katrina Cassar** a folio 110 tal-proċess li kkonfermat li preżentement qiegħda tistudja barra, tagħmel xogħol darba f’gimġha baby-sitting part-time, tgħix bl-istipendju u mix-xogħol li tagħmel fis-Sajf u bl-għajnuna li jagħtuha l-ġenituri tagħha u għalhekk mhix f’pożizzjoni li tfaddal sabiex x’hin tispicċa l-istudji u tiġi lura Malta tkun tista’ tixtri post fejn tgħix. Tgħix Malta waqt il-vaganzi u s-Sajf tqattgħu kollu Malta.*

*Xehed ukoll **Quentin Tanti**, rappreżentant tal-Awtorità ta' Malta dwar it-Turiżmu a folio 121 sa 127 tal-proċess, li esebixxa ukoll liċenzja fuq il-fond Pasha Kebab House maħruġa mill-imsemmija Awtorità f'isem l-intimat.*

Min-naħa tiegħu l-intimat ressaq bħala provi żewġ pjanti a folio 131 sa 133, waħda tal-front elevation tal-appartament proprjetà tiegħu li huwa jgħid li juża bħala ufficcju mmarkata bil-kulur roża u tal-fond mikri lilu mmarkata bil-kulur blu ċar markata Dok. X1 u l-oħra li turi t-tqassim intern tal-imsemmija proprjetajiet markata Dok. X2.

Huwa ppreżenta wkoll l-affidavit tiegħu a folio 135 sa 139 tal-proċess, fejn prattikament huwa reġa' tenna dak li eċċepixxa fir-risposta tiegħu, ta l-isjegazzjoni tiegħu ta' kif saret il-kirja, spjega dwar xi proprjetajiet li jirrizultaw mir-riċerki tiegħu u qal li ma jemminx li r-rikorrenti għandha bżonn il-fond għan-neputija tagħha stante li r-rikorrenti kienet irrifjutat il-proposti tiegħu biex jixtri l-imsemmi fond mingħandha. Tenna li hu jrid li l-fond fejn jgħix ikun qrib ix-xogħol tiegħu.

In kontro-eżami, huwa kkonferma li ma jafx xi tfigger pacta sunt servanda, minkejja li qal dan il-kliem bil-ġurament tiegħu. ikkonferma li għandu bżonn li r-residenza tiegħu tkun qrib il-post tax-xogħol tiegħu. Mistoqsi għalfejn il-fond residenzjali li għandu mikrija tas-Sliema mhumieq ukoll tajbin għalih, jgħid li għalih mhumieq tajbin iżda dawn huma mikrija lil terzi bħala terzi u għalhekk huma tajbin għan-nies u minnhom huwa jdaħħal elfejn u tmien mija u ħamsin euro (€2,850) fix-xahar. Jgħid illi però l-keru tal-fond mikri lilu fl-opinjoni tiegħu għandha tkun ta' sitt mitt euro għaliex hija residenzjali. Rinfaccjat li r-rikorrenti ma talbitux elfejn euro (€2,000) kera fix-xahar iżda danni fix-xahar, huwa ma wegħibx.

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Illi mill-provi prodotti mir-rikorrent, ir-rikorrenti ppruvat sodisfaċentement illi hija għandha bżonn l-imsemmi fond u għandha bżonnu sabiex tgħix fih in-neputija tagħha Katrina Cassar. Din il-prova kemm bix-xhieda tal-istess rikorrenti u bix-xhieda tal-istess Katrina Cassar ma giet ribattuta bl-ebda mod mill-intimat. Mill-istess xhieda jirrizulta wkoll illi tali bżonn huwa reali u attwali u huwa każ ta' ħtieġa u mhux xewqa jew preferenza.

Da parti tal-intimat jirrizulta illi huwa għandu diversi proprjetajiet fejn jgħix, inkluż appartament adjaċenti għall-istess fond mikri illi huwa niffed mal-istess fond mikri lilu. Huwa jgħid li dan l-appartament huwa jużah bħala ufficiċċju. Iżda l-intimat ma ġab l-ebda prova dwar dan. La ġab prova tax-xogħol li jgħid li jagħmel minn dan l-ufficiċċju, la ġab prova li turi li fil-fatt huwa għadu jaħdem, la ġab prova li huwa għadu liċenzjat biex jaħdem, la ġab prova li huwa għadu reġistrat li jaħdem, lanqas ġab prova ta' xi impjegati li jista' għandu. Ma ġab assolutament xejn biex juri li dan il-fond li huwa għandu fl-istess blokk jużah bħala ufficiċċju, għajr li jgħid hekk fl-affidavit tiegħu.

Huwa rilevanti ukoll, illi meta huwa ppreżenta l-affidavit tiegħu huwa kellu sebghin sena, età li fiha persuna, generalment, tkun ilha snin li rtirat mix-xogħol. Illi għalhekk kien aktar jinkombi lill-intimat illi jgħib provi li huwa għadu jeżerċita x-xogħol tiegħu minn dak il-fond li jappartejni lilu stess u jinsab adjaċenti għall-fond mertu tal-kawża. Aktar u aktar meta huwa qed iressaq ukoll l-eċċezzjoni li huwa għandu bżonn residenza viċin tax-xogħol tiegħu. Iżda l-intimat ma għamel xejn minn dan.

Inoltre, bir-rispett, minn tas-Sliema u Ta' Xbiex, fejn l-intimat ikkonferma li għandu xejn inqas minn tliet proprjetajiet oħra residenzjali mikrija lil terzi, sa Ta' Xbiex stess fejn jinsab il-fond mertu tal-kawża okkupat mill-intimat, ma hemmx xi baħar jaqsam jew xi distanza ta' sigħat iżda hemm biss distanza ta' ftit minuti. Għalhekk huwa jista' faċilment imur jgħix f'waħda mill-imsemmija residenzi u fl-istess waqt ikun viċin il-post tax-xogħol tiegħu.

L-intimat jgħid ukoll li l-imsemmija residenzi mhumiex adattati għall-mezzi tiegħu però la jgħid għaliex u lanqas igħib provi dwar dan.

L-intimat jeċċepixxi ukoll li r-rikorrenti għandha proprjetajiet oħra adattati għanneputija tagħha iżda hawn ukoll ma ġab l-ebda prova dwar din l-eċċezzjoni tiegħu u għalhekk din ukoll tibqa' biss allegazzjoni mhux sostnuta b'xi prova.

Illi għalhekk, huwa ċar li l-bżonn li għandha r-rikorrenti għall-imsemmi fond jisboq bil-kbir il-bżonn li qed jivvanta l-intimat għall-istess fond.

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u għall-fini ta' żgumbrament jiffissa terminu ta' żmien xahar mil-lum. Spejjeż a karigu tal-intimat.”

Ir-Rikors tal-Appell

7. L-intimat appella minn din id-deċiżjoni tal-Bord permezz ta' rikors tal-appell ipprezentat fid-29 ta' Marzu, 2019, għaliex ħass ruħu aggravat b'dik id-deċiżjoni. L-ewwel aggravju tal-appellant huwa li l-appellata naqset milli turi għas-sodisfazzjon tal-Bord li dan l-appartament hija tabilhaqq għandha bżonnu, u minflok esprimiet biss ix-xewqa li tgħaddi dan l-appartament lit-tifla ta' binha meta din tlesti l-istudji universitarji tagħha barra minn Malta. In sostenn ta' dan l-aggravju tiegħu, l-appellant saħaq li fl-ittra mibgħuta lilu fit-13 ta' Ottubru, 2015, l-appellata mkien ma semmiet li hija għandha bżonn dan l-appartament għan-neputija tagħha, u minflok f'din l-ittra qalet biss li hija kienet qiegħda tagħti preavviż ta' xahar sabiex l-appellant jiżgombra mill-fond, u hija kienet qiegħda tippretendi l-ħlas ta' danni kalkolati abbażi tar-rata tal-kera fis-suq. F'din l-ittra l-appellata kienet għamlet ukoll riferiment għall-fatt li l-appellant huwa sid ta' għadd ta' proprjetajiet li jista' jagħmel uzu minnhom bħala residenza tiegħu. L-appellant qal li kien biss fir-rikors promutur ipprezentat quddiem il-Bord li l-appellata semmiet li għandha bżonn dan l-appartament għan-neputija tagħha, u żied jgħid li l-appellata għandha diversi proprjetajiet oħra li tista' tagħmel disponibbli għan-neputija tagħha f'każ li verament tixtieq tassistiha sabiex ikollha post fejn tirisjedi. It-tieni aggravju tal-appellant huwa li l-Bord żbalja meta kkonkluda li l-bżonn li għandha r-rikorrenti sabiex tikseb lura l-pussess ta' dan il-fond, jisboq il-bżonn li qiegħed jivvanta l-intimat għall-istess fond. L-appellant qal li l-Bord ma missux iddubita mill-veracità tal-istqarrija tiegħu li huwa juża l-fond inkwistjoni bħala *casa-*

bottega, peress li huwa kien niffed din il-proprjetà mikrija lilu mal-uffiċċju tiegħu, u qal li m'hemm xejn ġdid f'sitwazzjoni fejn persuna tal-età tiegħu tkun għadha tipprattika l-professjoni tagħha. L-appellant sostna li l-Bord ma kienx sensitiv għall-bżonnijiet tiegħu meta kkonkluda li minħabba fl-età tiegħu l-appellant ma jistax jew m'għandux jaħdem, u filwaqt li qies li l-appellant kiber wisq biex ikompli jaħdem, fl-istess ħin qies li għadu żgħir biżżejjed biex jista' jibda ħajtu mill-ġdid u jirriloka f'residenza oħra. Żied jgħid li ż-żewġ appartamenti okkupati minnu fil-binja inkwistjoni, wieħed b'titolu ta' kera, u l-ieħor proprjetà tiegħu, ġew ikkonvertiti minnu f'*casa-bottega*, u ppermettewlu jadotta ċertu stil ta' ħajja u jippjana l-affarijiet tiegħu b'mod partikolari, hekk li issa ser ikun diffiċli għalih li jmur jgħix band'oħra filwaqt li jzomm l-uffiċċju tiegħu f'Ta' Xbiex. Fl-aħħar nett l-appellant qal li huwa dejjem għamel uzu minn dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu, u b'mod li kien jistħoqqlu l-protezzjoni tal-Qorti. Żied jgħid li anki f'każ li lill-Bord jirriżultalu li l-appellata għandha bżonn dan l-appartament, il-Bord ma kellux jiddeċiedi b'mod legġer li huwa għandu jiżgombra minn dan il-fond.

Ir-Risposta tal-Appell

8. Fir-risposta tal-appell tagħha, l-appellata wieġbet li d-deċiżjoni tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma. L-appellata rreferiet għall-aggravji mressqa mill-appellant u qalet li meta jisħaq li l-appellata ma rnexxliex turi sal-grad rikjest mil-liġi li għandha bżonn il-fond inkwistjoni, l-appellant qiegħed

jikkontendi li l-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-provi, u għalhekk permezz ta' dan l-aggravju qiegħed jippretendi li din il-Qorti tagħmel apprezzament mill-ġdid tal-provi li tressqu quddiem il-Bord. Minkejja dan, sostniet l-appellata, l-appellant naqas milli jiġġustifika r-raġuni għalfejn skont hu, din il-Qorti għandha tuża l-fakoltajiet revizuri tagħha, u ċċitat sentenzi tal-Qrati tagħna fejn gie enunċjat li l-Qorti fi grad ta' appell m'għandhiex tiddisturba legġerment l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti, u f'dan il-każ ma jeżistux raġunijiet serji li jiġġustifikaw li Qorti fi grad ta' appell tagħmel apprezzament mill-ġdid tal-provi li nstemgħu quddiem il-Bord. L-appellata sostniet li l-aggravju mressaq mill-appellat huwa għalkollox frivolu u vessatorju, u ziedet tgħid li min-naħa tagħha rnexxielha tipprova għas-sodisfazzjon tal-Bord li għandha bżonn il-fond għan-neputija tagħha. L-appellata qalet li hija ressqet xhieda konkordi u univoċi dwar il-bżonn li dan il-fond jintuża min-neputija tagħha, u minkejja l-aggravju li qiegħed iressaq l-appellat, huwa lanqas biss indenja ruħu jagħmel kontroezami tax-xhieda prodotti quddiem l-ewwel Qorti sabiex jikkontesta dak li ntqal minnhom. L-appellata qalet li ladarba l-appellant kien dispost li jxejjen il-kredibilità u l-affidabilità tal-appellata u tan-neputija tagħha, kien messu almenu għamel imqar domanda waħda in kontroezami waqt il-proċeduri li saru quddiem il-Bord, iżda minflok għażel li jaċċetta dak li ntqal minnhom, filwaqt li issa qiegħed jippretendi li din il-Qorti teżercita l-funzjonijiet eċċezzjonali tagħha sabiex tagħmel tajjeb għan-nuqqasijiet proċedurali tiegħu quddiem il-Bord. L-appellata għamlet riferiment għax-xhieda mogħtija minnha u minn Katrina

Cassar quddiem il-Bord, fejn intqal li Katrina Cassar kienet qiegħda tistudja l-medicina veterinarja fiż-żmien meta kienu qegħdin isiru l-proċeduri quddiem il-Bord, u għandha bżonn il-fond għaliex m'għandhiex il-mezzi finanzjarji sabiex tkun tista' tixtri post għaliha hawn Malta. L-appellata qalet li l-provi miġjuba minnha huma suffiċjenti biex jippruvaw li hija verament għandha bżonn il-fond għan-neputija tagħha, u l-Bord kellu raġun meta kkonkluda li l-bżonn tagħha għar-ripreża tal-fond huwa wieħed reali u attwali.

B'riferiment għat-tieni aggravju mressaq mill-appellant, l-appellata qalet li dan l-aggravju huwa bbażat fuq l-argument li l-appellant bl-età avanzata li għandu ma jistax ibiddel ir-rutina tiegħu u ma jkollux id-dar ta' residenza tiegħu viċin tal-post tax-xogħol tiegħu. L-appellata tgħid li anki dan l-aggravju għandu jiġi miċħud tenut kont tal-frivolezza tiegħu, għax filwaqt li l-appellant isostni li għandu età avanzata wisq biex jibdel ir-rutina tiegħu, fl-istess ħin jiŝhaq li huwa għadu jaħdem b'mod intensiv. L-appellata qalet li dan l-aggravju juri biss li l-appellant ma jridx li jibdel ir-rutina tiegħu, u għall-appellant dan mhux każ ta' bżonn, iżda każ ta' preferenza li ma tinbidillux ir-rutina f'ħajtu. L-appellata qalet li l-bżonn tal-appellant li ma tinbidillux ir-rutina f'ħajtu ma jistax jitqies bħala bżonn akbar minn tagħha, li tixtieq tikseb il-pussess ta' dan il-fond sabiex in-neputija tagħha, li ilha snin tistudja u għalhekk m'għandhiex il-mezzi finanzjarji biex tixtri proprjetà tagħha, ikollha post fejn tgħix. L-appellata qalet li quddiem il-Bord ġie ppruvat li l-appellant huwa benestant li għandu diversi proprjetajiet tiegħu, filwaqt li n-neputija tagħha għadha kif temmet snin ta' studju u għalhekk finanzjarjament m'għandhiex il-mezzi biex tixtri post fejn

tgħix. L-appellata qalet li filwaqt li gie ppruvat ukoll li l-appellant idañhal eluf ta' Euro mill-kirjiet tal-postijiet li huwa jikri, fl-istess ħin qiegħed jippretendi li jibqa' jgħix fil-fond tal-appellata li għalih qiegħed iħallas kera irriżorja. Qalet li quddiem sitwazzjoni bħal din, ċertament li l-Qorti mhix iffaċċjata b'sitwazzjoni ta' inkwilin li sejjer isofri xi forma ta' tbatija jekk jiġi żgumbrat mill-fond okkupat minnu, u ladarba jiġi żgumbrat minn dan il-fond, l-appellant għandu għad-dispożizzjoni tiegħu għażla ta' diversi postijiet, ilkoll proprjetà tiegħu, fejn jista' jmur jgħix. Qalet li mhux ġust għaliha u għan-neputija tagħha li jkollhom jissottomettu ruħhom għal kirjiet bir-rati kurrenti, jew għal faċilitajiet ta' self bankarju sabiex in-neputija tagħha tkun tista' tixtri r-residenza tagħha, u dan sabiex l-appellat ma jkollux l-inkonvenjent li tinbidillu r-rutina tiegħu. L-appellata qalet ukoll li ladarba l-appellant għadu jhossu f'saħħtu bizzejjed biex jibqa' jeżercita l-professjoni ta' awditur, għadu f'saħħtu wkoll biex ikun jista' jmur jgħix f'xi wieħed mill-appartamenti l-oħra li huwa għandu. L-appellata qalet li kieku kellu jsir paragun bejn il-*hardship* sofferta minnha ma' dik allegatament sofferta mill-appellant, il-Qorti għandha tasal għall-konkluzjoni li hija ser isofri tbatija akbar f'każ li jiġi miċħud lilha l-permess sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond. L-appellata tgħid li l-unika raġuni għalfejn l-appellant irid jibqa' jgħix fl-appartament mikri lilu hija sabiex ikun jista' jibqa' jgawdi l-fond fejn qiegħed iħallas kera irriżorja, filwaqt li jibqa' jdañhal kirjiet sostanzjali mid-diversi proprjetajiet li huwa għandu mikrija lil terzi. L-appellata tikkonkludi r-risposta tagħha billi tgħid li din il-Qorti għandha tgħaddi sabiex tiċhad l-aggravji tal-appellant, għaliex skont hi gie ampjament ippruvat li l-bżonn tal-

appellata għal dan il-fond huwa wieħed reali, filwaqt li l-appellant m'għandu ebda bżonn tal-fond mikri lilu għajr sabiex ma jkollux interruzzjonijiet fir-rutina li dara biha.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-appell imressaq mill-appellant, flimkien mar-risposta tal-appellata għall-aggravji tiegħu, u dan fid-dawl tas-sentenza li qiegħda tigi appellata.

L-ewwel aggravju: ir-rikorrenti ma rnexxilhiex tipprova sal-grad rikjest mill-igi li għandha bżonn tirriprendi pussess tal-fond

L-ewwel aggravju tal-appellant huwa li l-appellata naqset milli tipprova għas-sodisfazzjon tal-Bord li hija tassew għandha bżonn tirriprendi pussess tal-fond, iżda esprimiet biss ix-xewqa li tkun f'pożizzjoni li tgħaddi din il-proprjetà lin-neputija tagħha. L-appellant għamel riferiment għal diversi insenjamenti tal-Qrati tagħna fejn intqal li sabiex sid jirnexxi f'azzjoni bħal din, irid juri għas-sodisfazzjon tal-Qorti li għandu grad raġonevoli ta' bżonn, għalkemm mhux meħtieġ li s-sid jipprova n-necessità assoluta għar-ripreza tal-fond. In sostenn ta' dan l-aggravju mressaq minnu, l-appellant qal li qabel bdiet dawn il-proċeduri, l-appellata qatt ma kienet infurmatu li kellha bżonn il-fond għan-neputija tagħha, u fl-ittra tagħha tat-13 ta' Ottubru, 2015 kienet qaltlu biss li

qiegħda ttih preavviż ta' xahar sabiex jiżgombra mill-fond, u qaltlu wkoll li kienet qiegħda tippretendi mingħandu l-ħlas ta' danni li jirriflettu l-keru attwali li inkwilin mistenni li jħallas għal proprjetà simili għal dik okkupata minnu. F'din l-ittra tagħha, żied jgħid l-appellant, l-appellata għamlet riferiment għad-diversi proprjetajiet li huwa għandu, izda ma kinitx semmiet li għandha bżonn il-fond għan-neputija tagħha.

Dwar l-element tal-'bżonn tas-sid', huma diversi l-insenjamenti ġurisprudenzjali tal-Qrati tagħna li jamplifikaw dwar dan il-punt. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Anthony Saliba vs. Mary Caruana**¹, intqal:

“... il-kelma '*requires*', tindika bżonn, mhux sempliċi xewqa jew preferenza ... jeħtieġ illi jiġi ppruvat grad raġonevoli ta' bżonn.”

F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Antonia Cini et vs. Maria Assunta Farrugia et**², il-Qorti rrilevat li l-bżonn tas-sid irid ikun wieħed attwali u reali. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Wisq Rev. Kanonku Dun Ġużepp Zammit vs. Francis Gatt**³, il-Qorti qalet:

“Illi huwa stabbilit illi għalkemm mhux meħtieġ illi min qed jitlob ir-ripreża għall-użu personali, jew tal-familja tiegħu, irid jipprova neċessità assoluta, madankollu jrid juri grad raġonevoli ta' bżonn, sabiex tirnexxi l-azzjoni tiegħu.”

¹ App. Civ. Inf. 28.05.1962.

² App. Civ. Inf. 27.05.1987.

³ App. Civ. Inf. 04.05.1985.

F'deċiżjoni fl-ismijiet **Josephine Vassallo vs. Rachele Fenech et**⁴, il-Qorti qalet:

“... il-ġurisprudenza dejjem għallmet li skont il-liġi mhuwiex biżżejjed li s-sid ikun irid u jixtieq jieħu taħt idejh fond mikri lil ħaddieħor, iżda jeħtieġ li juri għas-sodisfazzjon tal-awtorità ġudikanti li tassew għandu bżonn dak il-fond partikolari, altrimenti l-inkwilin m'għandux jiġi disturbat bla bżonn fit-tgawdija tal-fond mikri lilu, għax kwalunkwe żgumbrament iġib *hardship* lill-iżgumbrat u jrid ikun ġustifikat.

Illi għalhekk sabiex tirnexxi l-azzjoni odjerna tar-rikorrent, huwa meħtieġ qabel xejn li dan jipprova illi huwa għandu bżonn illi jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni ... Il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jeħtieġ li juri mhux biss illi hu qed jaġixxi *in buona fede*, imma anke illi hu għandu bżonn illi jirriprendi l-pussess tal-fond.”

Din il-Qorti hija tal-fehma li dan l-ewwel aggravju tal-appellant dwar l-element tal-‘bżonn’ tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond, huwa appell minn apprezzament tal-provi li għamel il-Bord, u fejn il-prassi hija li l-Qorti m'għandhiex tiddisturba legġerment l-apprezzament tal-provi li għamlet l-ewwel Qorti sakemm ma jkunx hemm raġunijiet gravi u impellenti sabiex tagħmel dan.⁵ Il-Qorti eżaminat l-atti proċesswali li kellu quddiemu l-Bord, u tirrileva li m'hemm xejn fil-provi li l-Bord naqas milli jikkonsidra sabiex wasal għad-deċiżjoni finali tiegħu. Jirriżulta li l-appellata għandha bżonn dan il-fond sabiex fih tmur tgħix in-neputija tagħha, li ilha snin tistudja barra minn Malta, u li mar-ritorn tagħha f'Malta mhux ser ikollha l-mezzi finanzjarji neċessarji sabiex tkun tista' tixtri proprjetà għaliha. Min-naħa l-oħra l-appellant huwa persuna li għandu diversi proprjetajiet tiegħu li huma kollha mikrija lil terzi, u li jekk irid jista' juża waħda minn dawn il-proprjetajiet sabiex imur jgħix fiha.

⁴ Q.A., 18.05.2005.

⁵ **Mario Parnis vs. Michelina Aquilina et**, App. Ċiv. Inf., 21.03.2012).

Meta kellu l-opportunità jagħmel il-kontroezami tal-appellata u tan-neputija tagħha wara li dawn taw id-depożizzjoni tagħhom quddiem il-Bord, l-appellant ma għamilhomx kontroezami sabiex jikkontradixxi x-xhieda tagħhom, biex issa qiegħed jipprova jakkampa mal-argument li l-appellata ma rnexsilhiex tipprova li għandha 'bżonn' il-fond. Izda din il-Qorti tqis li l-provi miġjuba quddiem il-Bord huma suffiċjenti u ġew ikkonsidrati mill-Bord fit-totalità tagħhom sabiex dan wasal għall-konkluzjoni li l-appellata għandha 'bżonn' li jiġġustifika r-ripreża minnha tal-fond.

It-tieni aggravju: il-Bord żbalja meta kkonkluda li l-bżonn li għandha l-appellata għall-fond jisboq il-bżonn tal-appellant, u dan f'każ li l-appellant ser jintalab jiżgombra mill-fond, huwa ser ikollu jadatta għal ċirkostanzi godda f'ħajtu.

10. Il-Qorti kkonsidrat li anki permezz ta' dan l-aggravju, l-appellant qiegħed jitlob li din il-Qorti tagħmel eżami mill-ġdid tal-provi li tressqu quddiem il-Bord. L-appellant jiġġustifika dan l-aggravju tiegħu billi jgħid li l-Bord bħal xeħet dubju fuq jekk l-appellant għadux jeżerċita l-professjoni tiegħu ta' awditur, minħabba fl-età tiegħu, u naqas milli juri sensittività għall-bżonnijiet tal-appellant meta ordna li huwa għandu jiżgombra minn dan il-fond, bil-konsegwenza li ser ikollu jmur jgħix f'post 'il bogħod mill-post tax-xogħol tiegħu. L-appellant spjega li kien niffed l-appartement mikri lilu ma' proprjetà oħra li għandu fl-istess binja li juża bħala ufficċju, sabiex b'hekk ħoloq *casa bottega*, u kompla jgħid li f'każ li jiġi ordnat jiżgombra minn din il-proprjetà ta'

bilfors ser ikollu jibda jivvjagġa bejn il-post tar-residenza tiegħu u l-post minn fejn jaħdem, xi haġa li fl-età tiegħu ser tikkawżalu inkonvenjent. L-appellant argumenta li jekk il-Bord jiddeċiedi b'dan il-mod, huwa ser ikollu jibdel ir-rutina tiegħu, u dan meta ilu juża l-fond inkwistjoni bħala r-residenza ordinarja tiegħu għal diversi snin, u għalhekk il-kirja li huwa għandu timmerita protezzjoni.

Il-Qorti hija tal-fehma li anki jekk jirrizulta li l-appellant għadu jeżercita l-professjoni ta' awditur, ma jkun hemm xejn barra minn loku li dan jibda jaħdem minn post ieħor, jew jibda jivvjagġa, jekk wieħed jista' jqis it-triq bejn Tas-Sliema u Ta' Xbiex bħala 'vjagġ', bejn il-post fejn ikun qiegħed joqgħod u l-uffiċċju tiegħu. L-appellant wera li huwa jippreferi li jaħdem minn post bieb u għatba mar-residenza tiegħu, u dan mingħajr ma kkonsidra li l-appellanta min-naħa l-oħra għandha bżonn dan il-fond sabiex tkun tista' tgħix fih in-neputija tagħha li illum għandha l-età tagħha, u li għamlet snin tistudja barra minn Malta sabiex kisbet speċjalizzazzjoni fil-medicina veterinarja, u li minħabba li għadha tibda l-ħajja lavorattiva tagħha, m'għandhiex il-mezzi finanzjarji meħtieġa sabiex tkun tista' tixtri l-proprjetà tagħha. Sabiex wasal għall-konkluzjoni tiegħu, il-Bord qies ukoll li l-appellant huwa persuna li tul is-snin investa u akkwista diversi proprjetajiet immobbli, li minnhom idaħħal eluf ta' Euro fix-xahar f'kirjiet, u minkejja li għandu dawn il-proprjetajiet kollha għad-dispożizzjoni tiegħu, xorta waħda qiegħed jinsisti li l-Qorti għandha tipproteġih f'din il-kirja għaliex huwa aktar komdu għalih li jgħix u jaħdem fl-istess blokka. Iżda l-Qorti mhijiex tal-istess fehma tal-appellant, u tirrileva li anki li kieku

wieħed kellu jagħmel eżami komparattiv bejn il-*hardship* li ser isofri l-appellant f'każ li jkollu jiżgombra mill-fond, u t-tbatija li ser isofri l-appellata li taf li jekk ma tgħinx lin-neputija tagħha, din ser ikollha tħallas eluf ta' Euro f'kirjiet jew ikollha tieħu self bankarju sabiex tkun tista' tixtri l-proprjetà tagħha. Il-Qorti ma taqbilx mat-teżi tal-appellant li l-Bord ma kienx sensittiv għall-ħtigijiet jew għar-realtà tiegħu meta ddecieda li huwa għandu jiżgombra mill-fond, u l-fatt li l-Bord ma laqax il-pretensjonijiet tal-appellant, ma jfissirx li b'daqshekk l-Bord m'għamilx analizi ta' min mill-partijiet ser iġarrab l-akbar *hardship* skont xi tkun id-deċiżjoni tal-Bord. Għaldaqstant il-Qorti tqis li lanqas it-tieni aggravju mhuwa ġustifikat u sejra tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premissi, din il-Qorti qiegħda tiddeciedi l-appell billi tiċħad l-aggravji tal-appellant u tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha. Spejjeż tal-ewwel istanza kif deciżi mill-Bord u spejjeż ta' dan l-appell a karigu tal-appellant.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**