MALTA

# QORTI TAL-APPELL
**(Kompetenza Inferjuri)**

**ONOR. IMĦALLEF**
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tal-20 ta' Jannar, 2021

Appell Inferjuri Numru: 110/2017/1 LM

**Filippa sive Phyllis Ebejer (K.I. nru 304073M)**
*("l-appellanta")*

***vs.***

**Emanuel Attard (K.I. nru 667149M)**
**u Maria Teresa Attard (K.I. nru 705348M)**
*("l-appellati")*

**Il-Qorti,**

**<u>Preliminari</u>**

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Filippa sive Phyllis Ebejer (K.I. nru 304073M)**, [minn issa 'l quddiem "l-appellanta"] mis-sentenza mogħtija fit-13 ta' Lulju, 2020, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"] mill-Bord li

Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem "il-Bord"] li permezz tagħha ċaħad it-talbiet tagħha fil-konfront tal-intimati **Emanuel Attard (K.I. nru 667149M)** u **Maria Teresa Attard (K.I. nru 705348M)**, [minn issa 'l quddiem "l-appellati"] u laqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati, bl-ispejjeż kontra l-appellanta.

## Fatti

2. Il-fatti tal-appell odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond numru 38/39 fi Triq Ebona, Ħaż-Żebbug, [minn issa 'l quddiem "il-fond"] li l-appellanta kienet wirtet mingħand missierha John Baptist Ebejer, permezz ta' testment magħmul quddiem in-Nutar Dott Philip Saliba fl-4 ta' Frar, 1977, fejn innomina lil bintu l-appellanta bħala eredi universali tal-ġid kollu tiegħu.[1] Dan il-fond kien jikkostitwixxi r-residenza ta' missierha stess[2] li miet fit-3 ta' Frar, 1980, fl-eta' avvanzata ta' 77 sena, wara li kien iżżewweġ lil omm l-appellanta Catherine Cassar fit-8 ta' Mejju, 1972. L-appellanta twieldet kważi sena wara fl-24 ta' Ġunju, 1973[3]. Il-fond kien ġie rekwiżizzjonat fit-30 ta' Marzu, 1987 mid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali u allokat lill-appellati fis-6 ta' Mejju, 1987 soġġett għall-pattijiet u l-kondizzjonijiet li għalihom intrabtu l-imsemmija appellati permezz ta' skrittura tal-istess data[4], inkluż il-ħlas ta' kera lis-sid l-appellanta rappreżentata mill-Prokuratur Dun Salv Desira stante li dak iż-żmien hija kienet għadha minorenni. Sussegwentement il-fond kien ġie

[1] Ara testment *a fol.* 9.
[2] Ara Dok. P1 *a fol.* 5 u l-affidavit tal-appellanta Dok. PE1 a *fol.* 37.
[3] *Ibid*.
[4] Dok. MM3 *a fol.* 50.

derekwiżizzjonat fil-21 ta' Awwissu, 2007[5], filwaqt li l-kera baqgħet titħallas direttament lill-appellanta sakemm din irrifjutat il-ħlas u b'hekk l-appellati bdew jiddepożitaw l-ammont dovut taħt l-Awtorità tal-Qorti.[6]

**Mertu**

3. L-appellanta intavolat il-proċeduri odjerni permezz tal-preżentata ta' rikors fl-4 ta' Awwissu, 2017, fejn talbet lill-Bord għall-awtorizazzjoni għar-ripreża tal-fond inkwistjoni a tenur tal-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex b'hekk hi u żewġ uliedha setgħu jmorru jgħixu fih.

4. L-appellati wieġbu billi sostnew li jekk it-talba tal-appellanta tiġi milqugħa... 

**Is-Sentenza Appellata**

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

> ***"Ikkunsidra wkoll li:***

[5] Ara Dok. P3 *a fol.* 23.
[6] Ara kopji ta' ċedoli ta' depożitu Dok. J u Dok. K *a fol.* 98 u 100 rispettivament.

*M'hemmx kwistjoni bejn il-partijiet li bejniethom teżisti relazzjoni lokatizja, u li l-kiri jinsab fi stadju ta' rilokazzjoni forzat b'effett tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijet ta' Malta). Għalhekk ukoll il-kawża saret quddiem dan il-Bord.*

*L-**art. 8 u 9(b)** tal-liġi msemmija jipprovdu hekk:*

**8.** *(1) Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għaldaqshekk.*

*…*

**9.** *Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:*

*…*

*(b) 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 (jekk ikun jaħdem)**:*

***Iżda l-fatt li l-kerrej jista' isib dar oħra fejn joqgħod ma jġibx 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 miċħud milli kieku jiġi mogħti."***

*Dwar l-interpretazzjoni korretta ta' din id-disposizzjoni, il-Bord jirreferi għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-każ **Mary Anne Muscat et vs Emanuel Zammit et** (fn. 27 18.6.2018). F'dan il-każ, il-Qorti ħassret sentenza mogħtija minn dan il-Bord, diversament presjedut, u tat spjegazzjoni mill-aktar ċara, b'riferenza għall-ġurisprudenza prevalenti dwar din id-disposizzjoni partikolari. Il-Bord jidhirlu għalhekk li għandu jiċċita l-bran relattiv, għaliex determinanti għall-mertu ta' din il-kawża:*

*'In materia, fil-każ John u Josephine miżżewġin Azzopardi vs Lawrence Triganza (fn. 28 Rik. Nru. 11/2000/1, Appell Inferjuri (PS), 20.10.2003) din il-Qorti ġabret is-segwenti prinċipji:*

*'... jokkorri li r-rikorrenti sidien jissodisfaw il-ħtieġa tat-talba tagħhom tar-ripreża 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 fit-tgawdija 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).***

*Wieħed 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 Zammit Tabone -vs- Hillborne Stacey Hawkes", Appell Ċivili, 15 ta 'Novembru 1989, fuq l-istregwa tad-deċiżjoni Ingliża "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-ripreża 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 anké jekk din il-Qorti taċċetta l-konklużjoni mill-Bord raġġunta fuq dan il-punt, xorta waħda t-talba tar-rikorrenti hi destinata li tfalli fuq il-bażi tal-eżami tal-"hardship" rispettiv.*

*Tajjeb li jiġi preċiżat mill-ewwel f'dan il-kuntest illi skont 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.'*

*Fis-sentenza Emmanuele Cassar et vs Maria Borg tas-16 ta' Mejju, 1960 il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet li fejn jirriżulta li m'hemmx available għall-kerrej alternative accommodation, "l-kwistjoni jekk it-talba tas-sid għar-ripreża ta' pussess tal-fond għandhiex tiġi milqugħa trid tiġi riżoluta fuq il-paragun tal-hardship rispettiv talpartijiet". L-istess intqal fis-sentenza Vincenza Borg vs Carmelo Vella, deċiża 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".*

***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*** *(fn. 29 Enfasi tal-Bord)*

*…*

*L-interpretazzjoni li ngħatat mill-ġurisprudenza fir-rigward ta' paragrafu (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 tidher li hi bażata fuq it-test Ingliż. Fil-fehma ta' din il-qorti it-test Malti u Ingliż 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-Ingliż 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. F'kull każ il-partijiet jaqblu li għandu jsir eżerċizzju biex jigi determinat min ser ibati l-ikbar preġudizzju.'*

*F'dan il-każ, il-Bord jidhirlu li r-rikorrenti ma rnexxielhiex tipprova l-bżonn minnha allegat biex tirriprendi l-pussess tal-fond proprjetà taghha 38/39, Madonna tad-Dawl, Triq Ebona, Zebbug. Irrizulta mill-provi – forsi kemmxejn skarsi – mressqa min-naħa tagħha, li din ġiet provduta b'appartament bi tlett kmamar tas-sodda, li hija tikri mingħand l-Awtorità tad-Djar, b'kera li qegħda tigi ssussidjata, u għalhekk għandha akkomodazzjoni adegwata għaliha nnifisha u għaż-żewġt uliedha. Jirriżulta anki li binha għandu madwar tlieta w għoxrin sena u li huwa għandu impjieg. Filwaqt li jasal li jifhem ir-raġunament emottiv u uman tar-rikorrenti, il-kompitu tal-Bord f'dawn il-proċeduri huwa li japplika l-liġi kif provduta fl-***art. 9(b)*** *tal-Kap. 69 fuq riprodotta, u li fuqha r-rikorrenti sserraħ din l-azzjoni ordinarja tagħha. Ir-rikorrenti aċċennat għal li l-appartament jinstab fit-tielet sular, u l-lift li hemm fil-blokk ma jaħdimx, però ma ressqet ebda prova ċara li l-akkomodazzjoni li għandha fil-Fgura, li ma jirriżultax li hemm xi ħsieb jew periklu li tintemm fil-futur qarib, jew determinat, mhix adegwata għall-bżonnijiet tagħha u taż-żewġt uliedha. Hija ressqet provi dwar is-sitwazzjoni medika ta' bintha li ċertament mhiex waħda faċli iżda ma jfissirx li tali sitwazzjoni neċessarjament twassal għall-konklużjoni li l-post fejn qegħdin joqgħodu mhux adegwat. Il-Bord iħoss li din l-azzjoni hija aktar frott ix-xewqa tar-rikorrenti li tieħu l-post li tħallilha b'wirt minn missierha, u li teħles mill-obbligu tal-ħlas tal-kera nominali li tħallas – li huwa ftit biss ogħla mill-kera li tirċievi mingħand l-intimati għall-fond tagħha f'Ħaż-Żebbuġ – milli frott bżonn raġjonevoli u ġenwin li hija għandha, għaliha nnifisha jew għall-membri tal-familja tagħha, li tirriprendi l-pussess tal-fond mertu tal-kawża għall-abitazzjoni tagħhom. Kif il-Bord diġà rrileva wieħed jifhem mil-lenti umana din ix-xewqa tar-rikorrenti, iżda l-Bord huwa marbut b'dak li tipprovdi l-Liġi hekk kif interpretata b'ġurisprudenza kopjuża dwar dan il-punt.*

*F'kull każ, u dan qed jingħad għall-kompletezza, anke kieku wieħed kellu jqis li s-sitwazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti tissodisfa l-ewwel rekwizit ta' 'bżonn', il-Bord jidhirlu li t-talba tagħha ma tistax tirnexxi għaliex, m'hemmx dubju, li r-ripreża minnha tal-fond mertu tal-kawża toħloq preġudizzju akbar għall-intimati – li huma llum persuni anzjani, vulnerabbli u ma rriżultax li għandhom akkomodazzjoni alternattiva jew mezzi biex ikollhom saqaf deċenti fuq rashom fis-suq tal-lum – milli għar-rikorrenti li, fl-aħħar mill-aħħar, għandha diġà fejn toqgħod."*

**L-Appell**

6. L-appellanta ippreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fit-28 ta' Lulju, 2020, fejn qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza appellata, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-appellati u tilqa' t-talbiet tagħha. L-aggravji tagħha jirrigwardaw l-evalwazzjoni tal-Bord tal-bżonn tagħha li tieħu lura l-fond u tal-*"hardship"* li kienu ser isofri l-appellati f'dak il-każ.

**Ir-Risposta tal-Appell**

7. L-appellati wieġbu fit-3 ta' Awwissu, 2020, fejn spjegaw ir-raġunijiet tagħhom għaliex din il-Qorti m'għandhiex twarrab is-sentenza appellata.

**Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanta, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati fit-tweġiba tagħhom, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata.

9. Meta tispjega l-ewwel aggravju tagħha, l-appellanta tagħraf li sabiex tirnexxi t-talba tagħha għar-ripreża tal-fond *ai termini* tal-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69, hija kellha turi grad raġonevoli ta' bżonn. Tgħid li l-kelma *'requires'* kienet titlob bżonn u mhux sempliċi xewqa jew preferenza, iżda ma

kienx rikjest li wieħed juri neċessità assoluta. L-appellanta tissottometti li kien jidher li l-Bord iffoka biss fuq il-fatt li hija għandha post fejn tgħix, filwaqt li warrab iċ-ċirkostanzi l-oħra tal-ħajja tagħha li tispjega fid-dettall u li fil-fehma tagħha waslu sabiex hi laħqet il-grad raġonevoli ta' bżonn skont il-liġi. Għal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju tal-appellanta, filwaqt li tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell f'żewġ sentenzi tagħha[7], tissottometti li hija kienet tenuta turi li hija sofriet preġudizzju akbar minn dak li soffrew l-appellati. Sostniet li l-*"hardship"* li bagħtiet matul ħajjietha kien ferm akbar minn dak tal-appellati, li skont il-Bord kienu nies vulnerabbli stante li huma pensjonanti.

10. L-appellati qabel ma jwieġbu għall-appell imressaq mill-appellanta, jissottomettu li din il-Qorti għandha tisfilza jew tiskarta għalkollox id-dokumenti annessi mar-rikors tal-appell. Jikkontendu li dawn setgħu faċilment ġew esebiti fl-ewwel istanza u filwaqt li jiċċitaw il-ġurisprudenza sabiex jissostanzjaw l-argument tagħhom, jinsistu li dawn id-dokumenti għandhom jiġu sfilzati. Imbagħad l-appellati jressqu l-argument li din il-Qorti tista' biss twarrab l-apprezzament tal-provi magħmul mill-Bord jekk tkun konvinta li l-Bord iddeċieda erronejament fuq il-provi miġjuba. Huma għal darb'oħra jiċċitaw il-ġurisprudenza in sostenn tas-sottomissjoni tagħhom. Dwar il-mertu, l-appellati jikkontendu li l-aggravji tal-appellanta mhux ġustifikati u l-apprezzament tal-Bord ma kienx wieħed irraġonevoli stante li kien imsejjes fuq il-provi miġjuba u b'hekk ma nħolqot l-ebda inġustizzja. Jissottomettu li jekk wieħed jaċċetta dak li kienet qiegħda tgħid l-appellanta li l-Bord ħa

[7] Gauci *vs.* Cachia, 12.02.1964, u Josephine Vassallo *vs.* Rachele Fenech, 18.05.2005.

inkonsiderazzjoni biss il-fond residenzjali tal-appellanta, kellu jingħad li l-Bord ma kienx tbiegħed mill-prinċipju enunċjat fil-ġurisprudenza li jonqos il-bżonn meta hemm fond ieħor disponibbli adattat. Isostnu li ma setax jingħad li l-Bord ma tax raġunijiet kongruwi u raġonevoli tal-apprezzament tal-provi magħżulin minnu. Dan filwaqt li l-appellati jagħmlu riferiment għall-ġurisprudenza sabiex jissostanzjaw l-argument tagħhom. Għal dak li jirrigwarda t-talba tal-appellanta sabiex din il-Qorti tikkonsidra r-*requisition order,* jirrilevaw li l-ebda talba ma kienet saret f'dan is-sens fir-rikors promotur tagħha. Barra minn hekk, dawn it-tribunali ma jistgħux jissindakaw xi ordni li ntemmet bid-derekwiżizzjoni u wara kollox kien hemm eżistenti rapport ta' lokatur-konduttur.

11. Il-Bord filwaqt li għaraf li l-kirja inkwistjoni tinstab f'stadju ta' rilokazzjoni forzata bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, jiċċita l-artikolu 8 u l-para. (b) tal-artikolu 9 ta' dak l-Att, u għall-interpretazzjoni korretta ta' dan tal-aħħar, huwa jgħaddi wkoll sabiex jiċċita parti sostanzjali mis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fl-ismijiet **Mary Anne Muscat et *vs.* Emanuel Zammit et** deċiża fit-18 ta' Ġunju, 2018. Fil-fehma tal-Bord l-appellanta ma kinitx irnexxielha turi l-bżonn li allegatament kellha sabiex tieħu lura l-pussess tal-fond għaliex ma kienx jirriżulta li kien hemm xi ħsieb jew periklu li din tintemm fil-futur qrib jew determinat u ma werrietx li dan ma kienx adegwat għall-bżonnijiet tagħha u taż-żewgt uliedha, anki jekk bintha kienet tbati minn sitwazzjoni medika li ma kinitx waħda faċli. Il-Bord sostna li anki jekk wieħed iqis li l-appellanta kienet

issodisfat l-ewwel rekwiżit ta' 'bżonn', it-talba tagħha ma setgħetx tirnexxi għaliex ir-ripreża tal-fond kien iwassal għal preġudizzju akbar għall-appellati li huma persuni anzjani, vulnerabbli u li ma rriżultax li għandhom akkomodazzjoni alternattiva jew mezzi għaliha. Dan kollu filwaqt li rrimarka li l-azzjoni odjerna hija aktar il-frott tax-xewqa tal-appellanta li tieħu lura l-post li kien ħallielha b'wirt missierha u li teħles mill-obbligu tal-ħlas tal-kera nominali li kienet tħallas, milli l-frott ta' bżonn raġonevoli u ġenwin.

12. Din il-Qorti tibda billi tindirizza l-ewwel kwistjoni li qed iqajmu l-appellati, jiġifieri dik fejn qed jitolbu l-isfilz tad-dokumenti li ġew esebiti mill-appellanta flimkien mar-rikors tal-appell tagħha. Tqis illi ma jeżistux iċ-ċirkostanzi eċċezzjonali li trid il-liġi permezz tal-artikolu 150 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex il-Qorti tkun tista' tippermetti l-produzzjoni ta' dokumenti ġodda f'dan l-istadju, u għalhekk id-dokumenti annessi mar-rikors tal-appell tal-appellanta m'għandhomx jitqiesu bħala prova f'dawn il-proċeduri.

13. Filwaqt li tagħraf li bħala qorti ta' reviżjoni hija m'għandhiex b'mod leġġer tiddisturba l-apprezzament tal-provi kif magħmula minn qorti jew tribunal tal-ewwel istanza, din il-Qorti ma tistax ma taqbilx ukoll mal-appellati li dan tista' tagħmlu biss fejn jirriżulta li dik l-ewwel qorti ma setgħetx tasal faċilment għad-deċiżjoni appellata fuq il-provi miġjuba quddiemha. Huwa proprju għalhekk li huwa meħtieġ li din il-Qorti tagħmel evalwazzjoni tal-provi fid-dawl tal-konklużjoni tal-Bord, u b'hekk tassigura li l-ebda preġudizzju ma jkun inħoloq fil-konfront ta' parti jew oħra.

14. Fil-mertu, tosserva li l-para. (b) tal-artikolu 9 jiddisponi kif ġej:

> *"(b) 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 (jekk ikun jaħdem):*
>
> *Iżda l-fatt li l-kerrej jista' isib dar oħra fejn joqgħod ma jġibx 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 miċħud milli kieku jiġi mogħti."*

15. Il-Qorti tibda billi tirrileva li fil-każ odjern ma jirriżultax mill-provi, u lanqas jirriżulta kontestat, li l-inkwilini m'għandhom possibilità ta' akkomodazzjoni alternattiva. Iżda hu paċifiku fil-ġurisprudenza tal-qrati tagħna, li fejn dan huwa l-każ, il-vertenza għandha tiġi riżolta permezz ta' paragun tat-tbatija jew '*hardship'* tas-sid fil-preżent u dik tal-inkwilin fl-eventwalità li tiġi milqugħa t-talba tal-istess sid. B'hekk jenħtieġ li din il-Qorti tgħaddi sabiex tagħmel l-eżerċizzju tal-paragun, iżda qabelxejn għandu jiġi stabbilit jekk tassew l-appellanta hijiex fil-bżonn tal-fond.

16. Il-Qorti tista' tikkostata s-segwenti fatti mill-provi li ressqu l-partijiet quddiem il-Bord:

*L-appellanta:*

a. l-appellanta mhijiex miżżewġa iżda għandha tifel Tyrone Cutajar ta' tlieta u għoxrin sena u tifla Alicia Conti ta' sbatax-il sena;
b. ilhom igħixu għal dawn l-aħħar erbatax-il sena f'appartament fit-tieni sular fil-Fgura fejn il-*lift* ma jaħdimx, liema appartament kien mogħti lill-appellanta mid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali fil-25 ta' Novembru, 2002 versu l-kera ta' Lm560[8] fis-sena, iżda sussidjata b'mod li fis-sena 2017 hi kienet qiegħda tħallas €130 fis-sena[9];
c. it-tifla tal-appellanta tbati minn kondizzjoni fiżika magħrufa bħala *Left Congenital Hemiplegia,* fejn nofs ġisimha hu aktar dgħajjef min-nofs l-ieħor, sabiex b'hekk sal-lum kienet għaddiet minn tliet interventi kirurġiċi, tagħmel terapija kuljum id-dar u tattendi l-CDAU ġewwa l-isptar minħabba l-kura kontinwa li għandha bżonn, b'dana li riżultat tal-kondizzjoni hi ma timxiex b'mod bilanċjat u tgħejja meta tuża t-taraġ[10];
d. it-tifel tal-appellanta jaqla' paga minima[11], filwaqt li l-appellanta ma taħdimx minħabba l-kondizzjoni tat-tifla u tirċievi l-ħlas ta' Għajnuna Soċjali (SUP) kull erba' ġimgħat ta' €487.36.[12]

---

[8] Ara Dok. MM5 a *fol.* 52.
[9] Ara Dok. XY1 *a fol.* 71.
[10] Ara affidavit *ibid.* u rapport mediku ġuramentat *a fol.* 66.
[11] Ara affidavit tiegħu *a fol.* 69.
[12] Ara Dok. A *a fol.* 75.

*L-appellati:*

a. l-appellata ilha tbati minn rewmattiżmu fil-ġogi sa minn meta kellha ħdax-il sena u saħansitra tbati minn kondizzjoni f'qalbha magħrufa bħala *Mitrial Valve Prolapse*[13]; u
b. it-tnejn huma ta' eta' avvanzata; u
c. jgħixu waħedhom fil-fond.[14]

17. Din il-Qorti mill-ewwel għandha tgħid u taċċetta li l-Bord meta qies jekk l-appellanta rnexxilhiex tipprova l-bżonn minnha allegat sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond, ta prepondoranza qawwija għall-fatt li hija diġà għandha akkomodazzjoni għaliha u għaż-żewġ uliedha. Il-Bord irrileva li l-provi tal-appellanta kienu kemxejn skarsi. Filwaqt li ħa inkonsiderazzjoni l-kondizzjoni medika ta' bintha, esprima li din ma kinitx biżżejjed sabiex jasal għall-konklużjoni li l-fond fejn kienu jgħixu ma kienx wieħed adegwat.

18. Iżda, din il-Qorti tirrileva li ċ-ċirkostanzi tas-sid m'għandhomx biss jiġu evalwati fid-dawl ta' jekk ir-residenza tiegħu hijiex waħda adegwata o meno. Skont is-sentenza ta' din il-Qorti kif ampjament ċitata mill-Bord stess fl-ismijiet **Mary Anne Muscat et *vs.* Emanuel Zammit et**[15], l-azzjoni tal-appellanta għandha tirnexxi, jekk fl-ewwel lok din tressaq prova tal-bżonn kif allegat minnha. Fil-każ odjern, il-Qorti tgħid li l-ħtieġa impellenti tal-appellanta tirriżulta ampjament. L-appellanta ma taħdimx għaliex għandha bintha ta'

[13] Ara rapport mediku Dok. L *a fol.* 101.
[14] Ara xhieda seduta 07.01.20 *a fol.* 140.
[15] App.Inf.8/03AE, 18.06.18.

sbatax-il sena tiddependi fuqha għall-għajnuna minħabba l-kondizzjoni fiżika li twieldet biha. Jirriżulta li fil-fatt din bintha għadha taħt kura medika regolari, u saħansitra fil-passat diġà għaddiet minn tliet interventi kirurġiċi, jiġifieri kollox juri li tirrikjedi l-għajnuna u għalhekk il-ħin tal-appellanta. Ma jirriżultax li bintha għandha xi dħul, forsi minn xi mpjieg bħal ħuha, u għalhekk tiddependi wkoll finanzjarjament fuq l-appellanta. Lanqas jidher li hemm possibilità ta' xogħol fil-futur qrib.

19. L-appellati min-naħa tagħhom illum huma ta' età avvanzata, kif wara kollox sewwa jagħraf il-Bord, b'dana li dan il-fattur waħdu ma kellux iwassal għall-konklużjoni kif milħuqa minnu fis-sentenza appellata. Il-Qorti tosserva li l-appellata tbati mir-rewmattiżmu fil-ġogi u kondizzjoni medika fil-qalb. Filwaqt li tirrileva li mill-provi ma jirriżultax l-ebda kondizzjoni medika serja li żżomm lill-appellati milli jċedu l-fond favur is-sid l-appellanta, il-Qorti tirrileva wkoll li l-appellati naqsu milli juru x'inhu attwalment id-dħul komplessiv tagħhom, u anki r-riżorsi kapitali kollha tagħhom, in sostenn tal-argument li huma m'għandhomx il-mezzi sabiex isibu post alternattiv. Fejn fir-riposta tagħhom quddiem il-Bord issottomettew li huma għandhom dħul ta' €800 fix-xahar, huma ma jagħtu mkien spjegazzjoni tas-sors ta' dan id-dħul. Barra minn hekk, din il-Qorti ma tistax ma tosservax il-fatt li l-appellati ma ressqu l-ebda prova sabiex juru li m'hemmx alternattiva reali ta' akkomodazzjoni, anki dik soċjali, għad-dispożizzjoni tagħhom.

20. Filwaqt li l-Qorti tqis li s-sempliċi fatt li l-appellanta hija s-sid tal-fond ma jagħtiha l-ebda jedd għar-ripreża faċli tiegħu, ma tistax ma tikkonsidrax bħala

fattur determinanti li hi wara kollox qiegħda tgħix f'akkomodazzjoni soċjali u b'dan il-mod biss qiegħda tassisti fil-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali lill-appellati. Għalhekk tirrileva li bil-kliem *"...dar oħra tajba..."* il-leġiżlatur ma setax ried ifisser ukoll sitwazzjoni fejn is-sid jgħix f'akkomodazzjoni soċjali. Ma hemm l-ebda loġika fiċ-ċirkostanzi fejn sid proprjetà jgħix f'akkomodazzjoni soċjali, filwaqt li l-proprjetà tiegħu stess ittieħdet mill-awtorità kompetenti sabiex tipprovdi akkomodazzjoni soċjali lil min wara kollox b'xi mod jew ieħor kellu saqaf fuq rasu. F'kwalunkwe każ, kif qalet din il-Qorti, kif diversament preseduta, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Mary Anne Muscat et *vs.* Emanuel Zammit et**[16], it-test Ingliż ma jżommx il-Qorti li tordna r-ripreża tal-fond fejn sid il-kera għandu dar oħra tajba għalih.

21. Il-Qorti hawn tagħraf li r-ripreża tal-fond proprjetà tal-appellanta jista' saħansitra jwassal sabiex jgħin kemm id-diffikultajiet fiżiċi tagħha u ta' bintha, u anki dawk finanzjarji. Il-Qorti tqis li permezz tar-ripreża tal-fond, l-appellanta ċertament titlef kull jedd li tibqa' tikri l-appartament fejn tgħix illum, u peress li ma tirriżulta l-ebda prova li hija għandha proprjetà oħra li tista' ssir ir-residenza tagħha, il-fond għandu jservi ta' residenza għaliha u b'hekk itaffi wkoll il-problemi finanzjarji tagħha. Saħansitra jagħti wkoll il-possibilità li jinbiegħ vakanti mill-appellanta, skont il-prezz tas-suq, u r-rikavat tiegħu jintuża għax-xiri ta' residenza alternattiva skont il-bżonnijiet tal-appellanta.

[16] App. Inf. 8/03AE, 18.06.18.

22. Għaldaqstant din il-Qorti ssib l-aggravji tal-appellanta ġustifikati u tilqagħhom.

## Decide

**Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tilqgħu u tħassar is-sentenza appellata fl-intier tagħha, tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-appellati u tilqa' t-talbiet tal-appellanta, filwaqt li tagħti lill-appellati sitt xhur żmien mid-data ta' din is-sentenza sabiex jiżgombraw mill-fond u jagħtu lura l-pussess vakanti tiegħu lill-appellanta. Tordna li kopja ta' din is-sentenza tiġi kkomunikata lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u lill-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità tad-Djar.**

**L-ispejjeż tal-proċeduri taż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu tal-appellati.**

Moqrija.

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

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**