QORTI TAL-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis 24 ta' Gunju, 2021

Numru 1

Rikors Nru. 110/2017/1

Filippa sive Phyllis Ebejer

vs

Emanuel Attard u Maria Teresa Attard

Il-Qorti,

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

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 [Ara testment a fol. 9]. Dan il-fond kien jikkostitwixxi r-residenza ta' missierha stess [Ara Dok. P1 a fol. 5 u l-affidavit tal-appellanta Dok. PE1 a fol. 37] 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 [Ibid]. 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 [Dok. MM3 a fol. 50] 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 derekwiżizzjonat fil-21 ta' Awwissu, 2007 [Ara Dok. P3 a fol. 23], 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 [Ara kopji ta' ċedoli ta' depożitu Dok. J u Dok. K a fol. 98 u 100 rispettivament].

Mertu

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.

L-appellati wieġbu billi sostnew li jekk it-talba tal-appellanta tiġi miċħuda, il-"hardship" tagħha ma kienx ser ikun ikbar minn dak tagħhom.

Is-Sentenza Appellata

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

> "Ikkunsidra wkoll li:
> 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-Liġijiet 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 tal-partijiet". 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 lpost 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 fissuq tal-lum – milli għar-rikorrenti li, fl-aħħar mill-aħħar, għandha diġà fejn toqgħod."

L-Appell
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
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
Din il-Qorti ser tghaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanta, flimkien mas-sottomissjonijiet maghmula mill-appellati fit-twegiba taghhom, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet maghmula mill-Bord fis-sentenza appellata.

Meta tispjega l-ewwel aggravju taghha, l-appellanta taghraf li sabiex tirnexxi t-talba taghha ghar-ripreza tal-fond ai termini tal-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69, hija kellha turi grad ragonevoli ta' bzonn. Tghid li l-kelma 'requires' kienet titlob bzonn u mhux semplici xewqa jew preferenza, izda ma kienx rikjest li wiehed juri necessità assoluta. L-appellanta tissottometti li kien jidher li l-Bord iffoka biss fuq il-fatt li hija ghandha post fejn tghix, filwaqt li warrab ic-cirkostanzi l-ohra tal-hajja taghha li tispjega fid-dettall u li fil-fehma taghha waslu sabiex hi lahqet il-grad ragonevoli ta' bzonn skont il-ligi. Ghal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju tal-appellanta, filwaqt li taghmel riferiment ghal dak li qalet il-Qorti tal-Appell f'zewg sentenzi taghha [Gauci vs. Cachia, 12.02.1964, u Josephine Vassallo vs. Rachele Fenech, 18.05.2005], tissottometti li hija kienet tenuta turi li hija sofriet pregudizzju akbar minn dak li soffrew l-appellati.

Sostniet li l-"hardship" li baghtiet matul hajjietha kien ferm akbar minn dak tal-appellati, li skont il-Bord kienu nies vulnerabbli stante li huma pensjonanti.

L-appellati qabel ma jwiegbu ghall-appell imressaq mill-appellanta, jissottomettu li din il-Qorti ghandha tisfilza jew tiskarta ghalkollox id-dokumenti annessi mar-rikors tal-appell. Jikkontendu li dawn setghu facilment gew esebiti fl-ewwel istanza u filwaqt li jiccitaw il-gurisprudenza sabiex jissostanzjaw l-argument taghhom, jinsistu li dawn id-dokumenti ghandhom jigu sfilzati. Imbaghad l-appellati jressqu l-argument li din il-Qorti tista' biss twarrab l-apprezzament tal-provi maghmul mill-Bord jekk tkun konvinta li l-Bord iddecieda erronejament fuq il-provi migjuba. Huma ghal darb'ohra jiccitaw il-gurisprudenza in sostenn tas-sottomissjoni taghhom. Dwar il-mertu, l-appellati jikkontendu li l-aggravji tal-appellanta mhux gustifikati u l-apprezzament tal-Bord ma kienx wiehed irragonevoli stante li kien imsejjes fuq il-provi migjuba u b'hekk ma nholqot l-ebda ingustizzja. Jissottomettu li jekk wiehed jaccetta dak li kienet qieghda tghid l-appellanta li l-Bord ha inkonsiderazzjoni biss il-fond residenzjali tal-appellanta, kellu jinghad li l-Bord ma kienx tbieghed mill-principju enuncjat fil-gurisprudenza li jonqos il-bzonn meta hemm fond iehor disponibbli adattat. Isostnu li ma setax jinghad li l-Bord ma tax ragunijiet kongruwi u ragonevoli tal-apprezzament tal-provi maghzulin minnu. Dan filwaqt li l-appellati jaghmlu riferiment ghall-gurisprudenza sabiex jissostanzjaw l-argument taghhom. Ghal dak li jirrigwarda t-talba talappellanta sabiex din il-Qorti tikkonsidra r-requisition order, jirrilevaw li l-ebda talba ma kienet saret f'dan is-sens fir-rikors promotur taghha. Barra minn hekk, dawn it-tribunali ma jistghux jissindakaw xi ordni li ntemmet bidderekwizizzjoni u wara kollox kien hemm ezistenti rapport ta' lokatur-konduttur.

Il-Bord filwaqt li gharaf li l-kirja inkwistjoni tinstab f'stadju ta' rilokazzjoni forzata bl-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69, jiccita l-artikolu 8 u l-para. (b) tal-artikolu 9 ta' dak l-Att, u ghall-interpretazzjoni korretta ta' dan tal-ahhar, huwa jghaddi wkoll sabiex jiccita parti sostanzjali mis-sentenza moghtija minn din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fl-ismijiet Mary Anne Muscat et vs. Emanuel Zammit et deciza fit-18 ta' Gunju, 2018. Fil-fehma tal-Bord l-appellanta ma kinitx irnexxielha turi l-bzonn li allegatament kellha sabiex tiehu lura l-pussess tal-fond ghaliex ma kienx jirrizulta li kien hemm xi hsieb jew periklu li din tintemm fil-futur qrib jew determinat u ma werrietx li dan ma kienx adegwat ghall-bzonnijiet taghha u taz-zewgt uliedha, anki jekk bintha kienet tbati minn sitwazzjoni medika li ma kinitx wahda facli. Il-Bord sostna li anki jekk wiehed iqis li l-appellanta kienet issodisfat l-ewwel rekwizit ta' 'bzonn', it-talba taghha ma setghetx tirnexxi ghaliex ir-ripreza tal-fond kien iwassal ghal pregudizzju akbar ghall-appellati li huma persuni anzjani, vulnerabbli u li ma rrizultax li ghandhom akkomodazzjoni alternattiva jew mezzi ghaliha. Dan kollu filwaqt li rrimarka li l-azzjoni odjerna hija aktar il-frott tax-xewqa tal-appellanta li tiehu lura l-post li kien hallielha b'wirt missierha u li tehles mill-obbligu tal-hlas tal-kera nominali li kienet thallas, milli l-frott ta' bzonn ragonevoli u genwin.

Din il-Qorti tibda billi tindirizza l-ewwel kwistjoni li qed iqajmu l-appellati, jigifieri dik fejn qed jitolbu l-isfilz tad-dokumenti li gew esebiti mill-appellanta flimkien mar-rikors tal-appell taghha. Tqis illi ma jezistux ic-cirkostanzi eccezzjonali li trid il-ligi permezz tal-artikolu 150 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex il-Qorti tkun tista' tippermetti l-produzzjoni ta' dokumenti godda f'dan l-istadju, u

ghalhekk id-dokumenti annessi mar-rikors tal-appell tal-appellanta m'ghandhomx jitqiesu bhala prova f'dawn il-proceduri.

Filwaqt li taghraf li bhala qorti ta' revizjoni hija m'ghandhiex b'mod legger tiddisturba l-apprezzament tal-provi kif maghmula minn qorti jew tribunal tal-ewwel istanza, din il-Qorti ma tistax ma taqbilx ukoll mal-appellati li dan tista' taghmlu biss fejn jirrizulta li dik l-ewwel qorti ma setghetx tasal facilment ghad-decizjoni appellata fuq il-provi migjuba quddiemha. Huwa proprju ghalhekk li huwa mehtieg li din il-Qorti taghmel evalwazzjoni tal-provi fid-dawl tal-konkluzjoni tal-Bord, u b'hekk tassigura li l-ebda pregudizzju ma jkun inholoq fil-konfront ta' parti jew ohra.

Fil-mertu, tosserva li l-para. (b) tal-artikolu 9 jiddisponi kif gej:
"(b) jekk sid il-kera jkun irid il-fond (barra minn hanut) ghalih innifsu jew ghal axxendent jew dixxendent tieghu mid-demm jew bi zwieg, jew ghal huh jew ohtu, u (hlief kif xort'ohra jinghad f'dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu) il-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej jista' jsib dar ohra fejn joqghod li tkun tghodd ghall-mezzi tieghu u tal-familja tieghu ghal dak li hu wisa' u ghal dik li hija sura, u li tkun qrib ghax-xoghol tieghu (jekk ikun jahdem):
Izda l-fatt li l-kerrej jista' isib dar ohra fejn joqghod ma jgibx illi l-Bord ghandu jaghti l-permess ghall-ksib lura tal-pussess tal-fond taht dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu, jekk il-Bord ikun sodisfatt, wara li jqis ic-cirkostanzi kollha tal-kaz flimkien mal-fatt li jkun hemm dar ohra tajba ghal sid il-kera jew ghall-kerrej, illi l-aggravju jkun akbar jekk il-permess ghall-ksib lura tal-pussess jigi michud milli kieku jigi moghti."

Ikkunsidrat

Din il-Qorti, wara li irripetiet il-parti introduttiva tal-appell kif riportat mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-20 ta' Jannar 2021 u wara li semghet it-trattazzjoni mill-gdid tad-difensuri tal-partijiet tqis illi l-Bord li Jirregola l-Kera gustament qieset fl-ewwel lok jekk ir-rikorrenti irrnexxilhomx jippruvaw l-ewwel element biex tirnexxi t-talba taghhom cioe l-bzonn ragonevoli tar-ripresa tal-fond, u taqbel mal-gurisprudenza ikkwotata fuq il-materja li qed tigi riprodotta ghal finijiet ta' din is-sentenza. Inghad hekk:

> Dwar l-interpretazzjoni korretta ta' din id-disposizzjoni, il-Bord jirreferi ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kaz Mary Anne Muscat et vs Emanuel Zammit et [18.6.2018]. F'dan il-kaz, il-Qorti hassret sentenza moghtija minn dan il-Bord, diversament presjedut, u tat spjegazzjoni mill-aktar cara, b'riferenza ghall-gurisprudenza prevalenti dwar din id-disposizzjoni partikolari. Il-Bord jidhirlu ghalhekk li ghandu jiccita l-bran relattiv, ghaliex determinanti ghall-mertu ta' din il-kawza:
> 'In materia, fil-każ John u Josephine miżżewġin Azzopardi vs Lawrence Triganza [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-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-dgawdija 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 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".

Jekk ir-rikorrenti ma jaqbzux dan l-ewwel skoll ma jkunx necessarju li din il-Qorti tinoltra ruhha fuq il-bqija tal-provvediment tal-artikolu 9 tal-Kap. 69.

Harsa lejn il-provi prodotti juru illi r-rikorrenti ghandha abitazzjoni adegwata ta' appartament bi tlett ikmamar tas-sodda. Hi tgawdi assistenza jew beneficcju socjali u ghandha tifel ta' eta maggorenni jghix maghha u li jahdem bi qligh. Ghalkemm ghandha kera ta' xi €390 fis-sena pero hi tircievi minghand l-inkwilini intimati li jghixu fil-proprjeta taghha mertu tal-kawza circa €200 fis-sena u ghalhekk il-hrug taghha hu ta' €200 meta skont l-ahhar introjtu esebit fl-atti, ir-rikorrenti dahlet €8,832 f'assistenza fl-2016 (fol. 64 tal-proces). Kwindi l-ammont ta' kera zejjed li qed thallas mhux tali li jikkreja xi bzonn ragonevoli ta' ripresa.

Il-pern principali li fuqu r-rikorrenti isserrah it-tezi taghha ghar-ripresa hu l-istat ta' sahha ta' bintha u l-fatt li hi tghix f'appartament li tasal ghalih b'zewg sulari tarag. Ghalkemm ma ngiebet ebda prova oggettiva u indipendenti, ir-rikorrenti tixhed li l-lift tal-blokka ma jahdimx. Pero x-xiehda taghha mhix kontradetta. Rigward is-sahha tat-tifla, ghalkemm hemm provi tad-dizabilita taghha pero l-

istess tabiba Dr Soler xehdet li t-tifla tghejja fit-tlajja u tlugh ta' turgien. Ma qalitx li ma tistax tuza tarag bi prudenza u skont il-bzonn u lanqas ma xehdet li kienet immobbli. Kull ma xehdet kien li minhabba l-kondizzjoni taghha ghaddiet minn interventi kirurgici. Hu minnu illi l-kwistjoni dwar it-tifla tista' tqanqal certu element ta' bzonn pero tali bzonn irid jigi pruvat bi tqabbil mal-fond li tieghu qed tintalab ir-ripresa, liema fond ukoll fih zewg sulari u mhux wiehed bi pjan terran biss. Lanqas ingiebet xi prova jekk kienx hemm akkomodazzjoni addatata f'dan il-fond biex it-tifla tar-rikorrenti tkun tista' tghix komodament fil-pjan terran.

Ma' dan il-Qorti izzid li fl-ittra ufficjali tar-rikorrenti tad- 9 ta' Marzu 2017 (fol. 24 tal-process), qabel inbdiet il-kawza, ir-raguni ghat-talba ghal ripresa kienet indikata bhala li r-rikorrenti toqghod f'akkomodazzjoni socjali u mhux fi proprjeta taghha li kienet mikrija lill-intimati. L-istess jista' jinghad ghar-rikors promotur fejn it-talba saret 'sabiex maz-zewg uliedha tgawdi dak li hu taghha'. Anki fl-istess affidavit, ghalkemm semmiet il-kondizzjoni tat-tifla sahqet fuq l-ingustizzja li ma tirresjedix fid-dar proprjeta taghha biex tkun aktar komda u tghix hajja aktar decenti.

Il-Qorti wkoll issibha difficli tifhem kif ir-rikorrenti jekk verament kellha bzonn ragonevoli tal-fond damet mill-1997 sal-2017 biex tibda tiehu passi kontra l-inkwilini taghha li ghalkemm mhux daqstant rilevanti ghal parti ta' dan l-ewwel element li jrid jigi ippruvat mir-rikorrenti, pero l-inkwilini huma anzjani, b'introjtu ta' pensjoni baxxa, bla ebda assi immobiljari ohra jew mobbli ta' sustanza.

Din il-Qorti bhal Bord li Jirregola l-Kera, tqis illi r-rikorrenti ma rnexxilhiex igib prova ta' bzonn ragonevoli ta' ripresa, izda aktar uriet xewqa, li wiehed jifhimha fic-cirkotanzi, li tmur tirresjedi fil-proprjeta taghha flok tibqa' tabita f'wahda mikrija. Pero l-ligi ma taghrafx ix-xewqa izda l-bzonn u dan il-bzonn fi grad ta' ragonevolezza ma giex pruvat.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-13 ta' Lulju 2020, u tichad l-appell ta' Filippa sive Phyllis Ebejer, bl-

ispejjez kollha tal-Bord li Jirregola l-Kera, tal-appell u tar-ritrattazzjoni a karigu tal-istess Ebejer.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur