talba ai termini tal-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69

MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2023

Appell Inferjuri Numru 47/2020 LM

Victoria Frilot (K.I. nru. 234165(M)); Therese Zammit (K.I. nru. 760360(M)); Carmen De Giorgio (K.I. nru. 768052(M))
('l-appellanti')

vs.

Charles Debattista (K.I. nru. 9058(M)); Gerald Debattista (K.I. nru. 792059(M)); John Debattista u b'digriet tal-24 ta' Frar, 2021 id-defunt John Debattista ġie estromess mill-ġudizzju ta' dawn il-proċeduri u b'digriet tal-Bord tal-5 ta' Frar, 2021 ġew kjamati in kawża Publius Debattista (K.I. nru. 7154(M)) u Josephine Debattista (K.I. nru. 88755(M))
('l-appellati')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Victoria Frilot (K.I. nru. 234165(M)), Therese Zammit (K.I. nru. 760360(M))** u **Carmen de Giorgio (K.I. nru. 768052(M))** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellanti’], mis-sentenza mogħtija fis-27 ta’ Marzu, 2023, [minn issa ’l quddiem ‘is-sentenza appellata’] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa ’l quddiem ‘il-Bord’] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet tagħhom fil-konfront tal-intimati **Charles Debattista, Gerald Debattista, Publius Debattista** u **Josephine Debattista** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellati’][1], billi astjena milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel u tat-tieni eċċezzjonijiet għaliex dawn kienu ġew sorvolati, u laqa’ t-tielet, ir-raba’ u l-ħames eċċezzjonijiet, filwaqt li ċaħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, fejn kull parti kellha tbati l-ispejjeż tagħha.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja favur l-appellati tal-fond bin-numru uffiċjali ħamsa u għoxrin (25) ġja dsatax (19) f’Triq Idmejda, Ħal Balzan, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’], proprjetà tal-appellanti. Dawn tal-aħħar qegħdin jikkontendu li huma għandhom bżonn il-fond sabiex jirrisjedu huma stess fih malajr kemm jista’ jkun għaliex l-appellanti Victoria Frilot u Therese Zammit m’għandhomx residenza tagħhom fejn jistgħu jgħixu, u bħalissa qegħdin jgħixu f’proprjetà ta’ terzi taħt titolu prekarju. Barra minn hekk,

[1] B’digriet tal-24 ta’ Frar, 2021 tal-Bord id-defunt John Debattista ġie estromess mill-ġudizzju u b’digriet ieħor tal-istess Bord tal-5 ta’ Frar, 2021 ġew imsejħa fil-kawża Publius Debattista u Josephine Debattista

jirriżulta li l-appellanta Zammit issofri minn diversi kundizzjonijiet mediċi serji li qegħdin jiggravaw u jħallu mpatt fuq il-kapaċità tagħha li taħdem.

Mertu

3. L-appellanti stitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fit-2 ta' Marzu, 2020, fejn ħarrku lill-appellati sabiex jgħidu għaliex il-Bord ma kellux:

> *"...prevja kwalsiasi dikjarazzjoni oħra neċessarja u opportuna, inkluż dikjarazzjoni li l-lokazzjoni in kwistjoni qed tiġi terminata, u għar-raġunijiet premessi kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri:*
>
> *ii. Jiddikjara u jiddeċiedi li r-rikorrenti għandhom id-dritt illi jirriprendu l-pussess tal-fond urban uffiċjalment innumerat ħamsa u għoxrin (25) ġia dsatax (19) fi Triq Idmejda, Balzan billi dan hu meħtieġ għalihom jew min minnhom, kif spjegat aktar 'il fuq;*
>
> *iii. Jiddikjara u jiddeċiedi li konsegwentement il-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni hija terminata u li l-intimati huma obbligati li jirritornaw il-pussess liberu vakant tal-imsemmi fond lir-rikorrenti;*
>
> *iv. Jordna ghar-ragunijiet fuq premessi lill-intimati sabiex jivvakaw mill-fond imsemmi, u jipprefiġġi żmien qasir u perentorju li fih l-intimati għandhom jiżgombraw mill-istess fond, u jawtorizza għaldaqstant lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess liberu u vakant ta' dan il-fond;*
>
> *v. Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimati huma responsabbli sabiex iħallsu lir-rikorrenti kwalsiasi ammonti li jistgħu talvolta jkunu ghadhom dovuti bħala ħlasijiet għas-servizzi ta' dawl u ilma relattivi ghall-fond* de quo agitur *sadata tal-effettiv zgumbrament.*
>
> *Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati, li huma minn issa nġunti in subizzjoni, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 130/2020 u b'riżerva ta' kull dritt ieħor t'azzjoni spettanti lir-rikorrenti fil-konfront tal-intimati."*

4. L-appellati laqgħu għat-talbiet tal-appellanti billi eċċepew is-segwenti: (a) John Debattista kien ġie nieqes qabel il-preżentata tal-proċeduri u għalhekk dawn saru inutilment kontra tiegħu; (b) għandha ssir prova tat-titolu tal-appellanti fuq il-fond u anki li l-appellati tassew jokkupaw il-fond; (ċ) fil-mertu, it-talbiet kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt; (d) mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet tar-rikorrenti Carmen de Giorgio huma tassew infondati fil-fatt u fid-dritt għaliex imkien mill-premessi tar-rikors promotur ma jirriżulta li hemm il-bżonn *ai termini* tal-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69; (e) mingħajr preġudizzju għal dak diġà eċċepiet, ma jeżistux l-estremi kontemplati fil-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 għaliex: (i) mhux ser jirriżulta bżonn attwali, reali u raġonevoli, u hemm fondi oħra li jgħoddu għall-appellanti; (ii) huma ma jistgħux isibu fond ieħor fejn jirrisjedu li huwa tajjeb skont il-mezzi tagħhom, il-kobor u sura; (iii) l-aggravju jkun akbar jekk il-Bord jagħti lill-appellanti il-permess sabiex jieħdu lura l-fond, milli jekk jiċħad it-talba tagħhom; (iv) salv risposti ulterjuri.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

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

> ***"IKKUNSIDRA***
>
> ***<u>L-ewwel eċċezzjoni</u> – Il-proċeduri odjerni ġew ippreżentati inutilment stante li John Debattista ġie nieqes qabel il-preżentata tal-kawża***
>
> *Miċ-ċertifikat tal-mewt ta' John Debattista (fol 18) jirriżulta li huwa miet fil-11 ta' Lulju 2019 filwaqt li l-kawża odjerna ġiet intavolata fit-2 ta' Marzu 2020. Mir-riċerki testamentarji jirriżulta li John Debattista miet* ab intestato *u* improle*. Martin Debattista, ħu John Debattista irrinunzja għall-wirt tiegħu permezz ta' rinunzja fl-atti tan-Nutar Dorian Sciberras tal-4 ta' Diċembru 2019. Skont dikjarazzjoni tan-*

Nutar Dorian Sciberras il-werrieta tiegħu huma ħutu Publius Debattista, Josephine Debattista, Charles Debattista u Gerald Debattista. Il-kwistjoni ġiet sorvolata permezz tad-digriet tal-5 ta' Frar 2021 (fol 59) u tal-24 ta' Frar 2021 (fol 62). B'hekk din l-eċċezzjoni hi sorvolata.

It-tieni eċċezzjoni ***– It-titolu tar-rikorrenti***

Permezz tal-affidavits a fol 24 sa 38 ir-rikorrenti spjegaw li l-fond iddevolva fuqhom mill-wirt ta' missierhom. Miċ-ċertifikat Dok. VF2 (fol 40) jirriżulta li missier ir-rikorrenti, Victor Brincat miet fid-9 ta' Diċembru 2010. Skont it-testment tiegħu tat-18 ta' Lulju 2005 (fol 45) huwa ħalla lir-rikorrenti bħala l-werrieta universali tiegħu. Permezz ta' att ta' diviżjoni tal-1 ta' Ġunju 2005 fl-atti tan-Nutar Roland John Wadge (fol 47) missier ir-rikorrenti Victor Brincat kien akkwista l-utli dominju temporanju tal-fond 19 fi Triq Idmejda, Balzan. Fin-nota ta' sottomisjonijiet, l-intimati ddikjaraw li l-atturi ressqu prova sodisfaċenti u bastanti tat-titolu tagħhom. Mill-assjem tal-provi u kif ukoll in vista ta' din is-sottomissjoni l-Bord iqis illi anke din l-eċċezzjoni hija sorvolata.

Il-Mertu

L-azzjoni hija msejjsa fuq l-Artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu ġie sostitwit fil-mori tal-proċeduri permezz tal-Att XXIV tal-2021. Dakinhar li ġew intavolati l-proċeduri, fit-2 ta' Marzu 2020, dan l-artikolu kien jipprovdi:-

> 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.

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Maryanne Muscat et vs Emanuel Zammit et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri) (Appell nru. 8/2003/2) fit-18 ta' Ġunju 2018 ngħad:-*

In materia, fil-każ John u Josephine miżżewġin Azzopardi vs Lawrence Triganza 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-dispożizzjoni 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. Altrimenti 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 raġonevoli tal-bżonn, rebus sic stantibus.

Iżda anke 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 raġonevoli 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;

<u>*Mill-provi prodotti fil-każ odjern jirriżulta illi:*</u>

Għal dak li jirrigwarda r-rikorrenti:-

1. *Kemm Victoria Frilot u oħtha Therese Zammit Cordina jgħixu għand terzi bil-buona volontà tagħhom. Fil-każ ta' Therese Zammit Cordina hija tħallas korrispettiv ta' €235 fix-xahar iżda it-tnejn li huma m'għandhomx kuntratt ta' kera.*

2. *Iben Victoria Frilot għadu student u jgħix magħha. Huwa għandu problemi ta' saħħa li tirrikjedi kura konsistenti f'numru konsiderevoli ta' pilloli u d-dħul tiegħu huwa konsistenti fi grants u stipendju mill-Università ta' Malta.*

3. *Victoria Frilot għandha impjieg u taqla' madwar €1,400 fix-xahar.*

4. *Ir-rikorrenti Therese Zammit Cordina hija wkoll afflitta minn problemi ta' saħħa.*

5. *Therese Zammit Cordina m'għandhiex impjieg.*

6. *Victoria Frilot għandha 58 sena filwaqt li Therese Zammit Cordina llum għandha 63 sena.*

7. *Apparti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti huma sidien ta' fond residenzjali f'Marina Street, Pietà li dwaru ngħatat is-sentenza* res judicata *fl-ismijiet Victoria Frilot et vs Norbert Ellul (Rikors 48/2020) deċiża minn dan il-Bord diversament presedut fil-25 ta' Ottubru 2022 fejn l-inkwilin ġie żgumbrat mill-fond.*

8. *Ir-rikorrenti huma sidien ukoll ta' fond kummerċjali mikri lil terzi versu l-kera annwa ta' €1,122 li jinqasmu bejn l-aħwa.*

Minn naħa l-oħra l-intimati:-

1. *Huma t-tnejn pensjonanti. L-intimat Charles Debattista jipperċepixxi pensjoni ta' €1,400 fix-xahar filwaqt li Gerald Debattista jipperċepixxi pensjoni ta' €640 fix-xahar.*

2. *M'għandhom l-ebda akkomodazzjoni alternattiva.*

3. *L-intimati għandhom garaxx ta' karozza waħda kull wieħed u kwart inidiviż ta' garaxx ta' vettura waħda.*

Dawn il-provi jridu jiġu meqjusa fid-dawl tas-sentenza sopra ċitata ***Victoria Frilot et vs Norbert Ellul*** *(Rikors 48/2020). Il-Bord jinnota li f'dik is-sentenza r-rikorrenti pproduċew provi simili għal dawk prodotti f'dan il-każ. Fis-sentenza msemmija l-Bord osserva:-*

> Mill-assjem ta' provi jidher li r-rikorrenti Victoria Frilot u oħtha Theresa Zammit Cordina, li llum ma għadhomx ta' età daqstant żgħira, għandhom mezzi finanzjarjament limitati u jew huma jew il-familjari tagħhom li jgħixu magħhom għandhom sitwazzjoni diffiċli ta' saħħa. Jidher ukoll li huma ma għandhomx proprjetajiet oħra kif ukoll qed jgħixu għand terzi ħbieb tagħhom

> jew konoxxenti tagħhom. Il-Bord ukoll innota li r-rikorrenti Zammit Cordina u Frilot damu snin jgħixu f'sitwazzjonijiet prekarji u mhux mill-ewwel qabdu u intavolaw dawn il-proċeduri mingħajr ma l-ewwel evalwaw sew is-sitwazzjonijiet soċjali, mediċi u finanzjarji tagħhom u tal-familjari tagħhom. Dunque, wara l-azzjoni odjerna mhux biss jidher li hemm ħsieb ġenwin u li dawn aġixxew in buona fede, imma issa s-sitwazzjoni mhux biss hija aktar attwali minn qabel iżda saret ukoll urġenti għalihom.
>
> Dawn l-assjem ta' kundizzjonijiet joħolqu sitwazzjoni inċerta u ta' tħassib għalihom u l-Bord ma jistax jinjora dawn il-fatturi kollha li b'mod kumulattiv jidhirlu li jaqgħu fil-parametri li jitlob l-Artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan ukoll meta l-intimat ma weriex, tal-anqas fuq bażi ta' probabilità, li jekk jittieħidlu l-fond dan ser joħloqlu xi preġudizzju kbir għalih. Il-Bord innota ukoll li fir-risposta tiegħu datata 24 ta' Lulju 2020 għar-rikors promotur fejn ma jgħid xejn li l-fond de quo huwa l-unika residenza tiegħu u li ma għandux post alternattiv fejn jgħix!
>
> Għaldaqstant il-Bord iħoss ukoll li jilqa' it-talba tagħhom peress li għandhom bżonn tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għalihom jew għal familjari tagħhom.

B'differenza għas-sentenza ċitata, fil-proċeduri odjerni rriżulta li r-rikorrenti għandhom proprjetajiet immobbli oħra apparti l-fond residenzjali mertu ta' dawn il-proċeduri. Permezz tas-sentenza ċitata r-rikorrenti ħadu lura l-pussess tal-fond residenzjali 19, Marina Street, Pietà mingħand l-inkwilin. Filwaqt li mill-proċeduri li għandu quddiemu l-Bord ma jirriżultax jekk il-fond appena msemmi mertu tas-sentenza appena ċitata huwiex battal jew le, f'każ li dan għadu okkupat hija biss kwistjoni ta' eżekuzzjoni tas-sentenza ottenuta sabiex jitbattal u dan permezz ta' mandat ta' żgumbrament fejn l-iżgumbrament ai termini tal-Artikolu 384 tal-Kap. 12 isir fi żmien qasir. Dan l-artikolu jipprovdi li "...l-uffiċjal eżekuttiv tal-qorti għandu jordna lill-kerrej jew lid-detentur li jħalli l-fond fi żmien mhux anqas **minn erbat ijiem u mhux iżjed minn tmint ijiem**; meta jagħlaq dan iż-żmien l-uffiċjal eżekuttiv tal-qorti għandu joħroġ mill-fond lill-kerrej jew lid-detentur u jħalli l-istess fond battal minn kull ħaġa li tkun ta' dak il-kerrej jew detentur*".*

*B'differenza ukoll mill-każ l-ieħor tal-istess atturi ossia fl-ismijiet **Victoria Frilot et vs Norbert Ellul** (Rikors 48/2020), f'dan il-każ il-Bord jinnota kif l-inkwilini odjerni ressqu wkoll provi dwar id-dħul tagħhom u t-tnejn li huma kkonfermaw li f'każ li jiġu żgumbrati m'għandhomx fejn imorru jgħixu. Fir-rigward tad-dħul m'hemmx diskrepanza qawwija bejn dak tas-sidien u dak tal-intimati. B'hekk il-Bord għandu*

quddiemu żewġ xenarji – wieħed fejn jekk tiġi milqugħa t-talba tar-rikorrenti huma ser ikollhom żewġ residenzi fejn jgħixu filwaqt li l-intimati jispiċċaw bla saqaf jew inkella f'każ li t-talba tiġi miċħuda, ir-rikorrenti jkollhom residenza waħda fejn jgħixu u l-inkwilin jibqgħu b'saqaf fuq rashom.
Fil-każ tat-tieni xenarju r-rikorrenti jistgħu dejjem jintavolaw il-proċeduri neċessarji sabiex tiżdied il-kera tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att XXIV tas-sena 2021 dwar it-test tal-mezzi, sabiex b'hekk dan jikkontribwixxi għad-dħul tagħhom.

B'hekk fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha l-Bord huwa tal-fehma li l-inkwilini ser ibatu l-ikbar preġudizzju jekk tintlaqa' t-talba tas-sidien. Il-konsegwenza tkun li l-inkwilini ser jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom bis-sidien ikollhom żewġ fondi residenzjali fejn jirrisjedu."

<u>L-Appell</u>

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fl-4 ta' April, 2023 fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

"...jogħġobha tvarja s-sentenza mogħtija mill-Bord Li Jirregola l-Kera nhar is-27 ta' Marzu, 2023 fl-ismijiet premessi u dan billi tikkonferma f'dik il-parti fejn astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u tat-tieni eċċezzjonijiet tal-intimati iżda tirrevokaha u tikkanċellaha f'dik il-parti fejn laqgħet it-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet u ċaħdet it-talbiet attriċi, u minflok tgħaddi sabiex tiċħad it-tielet, ir-raba', u l-ħames eċċezzjonijiet u tilqa' t-talbiet attriċi fl-intier tagħhom.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attriċi appellata."

7. Jispjegaw li l-aggravji tagħhom huma dawn: (a) ma kienx korrett il-Bord meta kkunsidra li huma għandhom post alternattiv fejn jirrisjedu iżda l-appellati m'għandhomx; u (b) il-Bord m'għamilx paragun korrett tal-mezzi tal-partijiet.

8. L-appellati wieġbu fit-28 ta' April, 2023, fejn iddikjaraw li s-sentenza appellata hija waħda ekwa u ġusta, u għalhekk timmerita konferma mill-Qorti għar-raġunijiet li huma jfissru fit-tweġiba tagħhom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet tal-appellati.

10. *L-ewwel aggravju* tal-appellanti jirrigwarda l-allegat post alternattiv li huma għandhom fejn jabitaw, li jgħidu li kien il-fattur determinanti għall-Bord meta ddeċieda li jiċħad it-talbiet tagħhom. Jikkontendu li din il-konsiderazzjoni ma kinitx korretta, u l-Bord hawnhekk kien straħ fuq konsiderazzjonijiet ipotetiċi fejn tali allegazzjoni ma kellhiex tinfluwixxi l-ġudizzju tiegħu. Huma jammettu li kontestwalment mal-preżentata ta' dawn il-proċeduri, huma kienu ppreżentaw ukoll azzjoni simili ħafna kontra inkwilin ieħor tagħhom li jabita fil-fond 19, Triq ix-Xatt, Pietà. Jgħidu li huwa tassew minnu li t-talba tagħhom kienet ġiet milqugħa f'dawk il-proċeduri permezz tas-sentenza tal-Bord tal-25 ta' Ottubru, 2022 fl-ismijiet **Victoria Frilot et *vs.* Norbert Ellul**, fejn l-inkwilin ingħata terminu ta' tliet xhur sabiex jiżgombra mill-fond u jirrilaxxjah favur l-appellanti. Jirrilevaw li sallum l-inkwilin madankollu għadu qiegħed jokkupa l-fond, u għalhekk ma jistgħux jidħlu jgħixu fih, filwaqt li qegħdin jitħabbtu għall-iżgumbrament tal-inkwilin. Isostnu li għalhekk il-Bord ma kienx korrett meta

kkunsidra li huma kellhom post fejn joqgħodu, u li serraħ id-deċiżjoni tiegħu fuq il-fatt ipotetiku li permezz tas-sentenza suċitata huma jistgħu jidħlu jgħixu fil-fond mertu ta' dawk il-proċeduri. L-appellanti jissottomettu li jistgħu jirriżultaw diversi ostakoli, diffikultajiet u problemi, kemm fattwali u legali, li jżommuhom milli jgħixu fil-fond ġewwa Tal-Pietà. Jikkontendu li sabiex il-Bord ikun korrett, l-appellati kellhom juru li huma kellhom pussess reali u effettiv tal-fond f'Tal-Pietà. L-appellanti jirrilevaw li huma jinsabu aggravati wkoll li l-Bord ikkunsidra li dan il-fond huwa tajjeb sabiex huma jgħixu fih, jew li skont il-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 il-ko-proprjetarji jew aħwa għandhom ikunu kuntenti jgħixu fl-istess proprjetà flimkien. Jissottomettu li l-appellanta Carmen de Giorgio m'għandhiex bżonn fejn tmur toqgħod, iżda mhux il-każ li l-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap.69 jirrikjedi li l-appellanti l-oħra, li għandhom ħajja u familja rispettivament separati, għandhom jgħixu flimkien. Huma jirrilevaw li saħansitra ma saret l-ebda prova dwar il-fond f'Tal-Pietà li kienet turi li setgħu jgħixu flimkien żewġ familji b'dinjità u privatezza. Jikkontendu li l-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 huwa wkoll applikabbli fejn ko-proprjetarji għandhom residenza alternattiva waħda, għaliex il-liġi ma titlobx li huma jidħlu jgħixu flimkien taħt l-istess saqaf.

11. Dwar <u>*it-tieni aggravju*</u> tagħhom, l-appellanti jissottomettu li dan jolqot in-nuqqas tal-Bord li jagħmel paragun tajjeb tal-mezzi tal-partijiet, sabiex b'hekk jistabbilixxi l-grad ta' sofferenza tal-partijiet rispettivi. Jirrilevaw li l-Bord naqas milli jikkunsidra li l-appellati għandhom garaxx kull wieħed u anki sehem indiviż minn garaxx ieħor, u saħansitra baqa' sieket dwar dawn il-fatti fil-parti tas-sentenza appellata fejn fisser il-konsiderazzjonijiet tiegħu. Irrilevaw ukoll li l-

Bord naqas milli jikkunsidra fatti oħrajn, dak li l-appellat Gerald Debattista kellu depożitu bankarju ta' madwar €22,000, u li fil-mori tal-proċeduri l-appellat l-ieħor Charles Debattista għamel donazzjoni ta' €10,000 lil terzi li kienu fil-bżonn. L-appellanti jikkontendu li dawn l-assi kollha flimkien kienu biżżejjed sabiex l-appellati jixtru residenza modesta bejniethom sabiex ikomplu jgħixu flimkien kif il-Bord stess saħansitra ppretenda li jagħmlu huma stess, meta dan qatt m'għamluh. Isostnu li l-Bord naqas ukoll milli jieħu in konsiderazzjoni li huma qegħdin jaħdmu qatigħ u li huma jew uliedhom jsofru minn mard debilitanti u kroniku, filwaqt li l-appellati qegħdin jirċievu pensjoni ġeneruża bil-possibilità li jaħdmu biex jaqilgħu iktar, u li l-introjtu u l-assi tagħhom kienu sufficjenti sabiex jikru post ieħor fejn jirrisjedu.

12. Wara li l-appellati jagħmlu diversi sottomissjonijiet dwar il-funzjoni ta' din il-Qorti bħala qorti ta' reviżjoni, huma għaddew sabiex jittrattaw ***l-ewwel aggravju*** tal-appellanti. Jgħidu li l-appellanti qegħdin iħalltu dak li huma jsejħu 'allegazzjonijiet' ma' dawk li għandhom jitqiesu bħala 'riżultanzi'. Jikkontendu li dak li l-appellanti jsejħu 'allegazzjonijiet' jiġu kkunsidrati bħala 'riżultanzi' jekk issir id-debita prova għas-sodisfazzjoni tal-ġudikant u b'hekk ixejnu l-ġudizzju tal-ġudikant. L-appellati jirrilevaw li l-appellanti kienu saħansitra naqsu milli jiżvelaw il-patrimonju tagħhom u li huma kienu ppreżentaw proċeduri fejn xtaqu jieħdu lura fond ġewwa Tal-Pietà mingħand l-inkwilin Norbert Ellul, liema raġuni kienet l-istess bħal dik fil-kawża odjerna. B'riferiment għal dak li jgħidu l-appellanti dwar l-eżekuzzjoni ta' sentenza, jissottomettu li dan huwa għal kollox irrilevanti fid-determinazzjoni tat-talbiet tal-appellanti u tal-eċċezzjonijiet tagħhom. Jirrilevaw li għalkemm is-sentenza tal-Bord fil-proċeduri kontra

Norbert Ellul kienet għaddiet in ġudikat u saret eżegwibbli fl-14 ta' Novembru, 2022, jirriżulta mis-sistema elettronika tal-Qrati, li l-appellanti kienu biss talbu għall-ħruġ ta' mandat ta' żgumbrament fil-konfront tiegħu fis-27 ta' Marzu, 2023 li hija d-data tas-sentenza appellata, u sallum l-appellanti kienu għamlu tentattiv wieħed għan-notifika tal-mandat. Isostnu li dan l-agir tal-appellanti huwa wieħed malizzjuż u ma jirriflettix l-aġir mistenni minn min jallega bżonn attwali, reali u raġonevoli. L-appellati jgħidu li l-kwistjoni dwar l-eżekuzzjoni tas-sentenza fil-konfront tal-inkwilin Norbert Ellul tirrigwarda ż-żmien, u jekk l-appellanti jużaw il-mezzi kollha li tagħtihom il-liġi, l-eżekuzzjoni għandha ssir realtà. B'hekk jinsistu li l-Bord kien korrett meta ddeċieda li bħala konsegwenza tad-deċiżjoni fil-konfront tal-inkwilin Norbert Ellul, l-appellanti kellhom post fejn jgħixu.

Dwar ***<u>it-tieni aggravju</u>*** tagħhom, l-appellati jissottomettu li dak li qegħdin jgħidu l-appellanti huwa tassew bogħod mill-verità, fejn saħansitra rriżulta li l-appellat Charles Debattista kien jippossjedi biss sehem ta' kwart indiviż minn garaxx żgħir. Jirrilevaw li l-fattur determinanti hawnhekk huwa li huma m'għandhomx fond alternattiv fejn jirrisjedu, u għalhekk l-allegazzjonijiet tal-appellanti dwar l-assi tagħhom huma gratwiti, infondati u irrilevanti. Jikkontendu li l-pensjoni tagħhom hija waħda modesta u hija l-investiment tagħhom ta' snin twal ta' ħidma. B'riferiment għal dak li tipprovdi l-liġi, l-appellati jissottomettu li mhuwiex biżżejjed li jintwera li huma għandhom immobbli jew kapital, għaliex ir-ripreża tal-fond tista' biss tiġi ordnata jekk il-Bord fid-dawl ta' bżonn attwali, reali u raġonevoli jiddeċiedi ukoll li (i) l-konvenuti jistgħu jsibu fond ta'

abitazzjoni alternattiv skont il-mezzi tagħhom; u (ii) t-tbatija tal-partijiet rispettivi f'każ li tintlaqa' t-talba jew li din tiġi miċħuda.

13. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u tassew ma ssib xejn x'tiċċensura fil-konsiderazzjonijiet approfonditi tal-Bord. Wara li dan iċċita d-dispożizzjonijiet tal-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 kif applikabbli fil-jum li ġew intavolati l-proċeduri odjerni, u anki dak li qalet din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fis-sentenza tagħha tat-18 ta' Ġunju, 2018 fl-ismijiet **Maryanne Muscat et *vs.* Emanuel Zammit et** (App. Nru. 8/2003/2), fejn ġie mfisser dak li tirrikjedi l-liġi sabiex tirnexxi l-azzjoni bħal dik odjerna, ikkunsidra ċ-ċirkostanzi u l-finanzi partikolari tal-partijiet rispettivi. Irrileva li dak kollu li huwa kien ikkonstata kellu jiġi kkunsidrat fid-dawl tas-sentenza fl-ismijiet **Victoria Frilot et *vs.* Norbert Ellul** li huwa stess kien iddeċieda, kif diversament ippresedut, fil-25 ta' Ottubru, 2022. Il-Qorti hawnhekk żżid tgħid li kuntrarjament għal dak li qegħdin jikkontendu l-appellanti, il-Bord hawnhekk kien korrett fl-evalwazzjoni tiegħu taċ-ċirkostanzi tagħhom meta kkunsidra wkoll ir-rilevanza ta' din is-sentenza fid-dawl tal-prova ta' bżonn li l-appellanti kienu tenuti li jagħmlu. Ma kienx ikun ġust li kieku għażel li jinjora dak li kienet tfisser din id-deċiżjoni tiegħu fil-konfront tal-partijiet.

14. Il-Bord imbagħad irrileva li l-provi prodotti f'dawk il-proċeduri kienu simili għall-proċeduri odjerni li tressqu quddiemu, għajr għall-fatt li f'dawn il-proċeduri kien irriżulta li l-appellanti huma sidien ta' proprjetajiet immobiljari oħra, u permezz tas-sentenza tal-Bord appena riferita, huma kienu saħansitra ħadu lura l-pussess tal-fond residenzjali 19, Marina Street, Tal-Pietà mingħand l-inkwilin. Il-Bord ikkunsidra li ma kienx irriżulta mill-provi jekk dan il-fond

huwiex wieħed battal jew le, iżda fi kwalunkwe każ jekk kien għadu okkupat qies li kien jonqos biss l-eżekuzzjoni tas-sentenza tal-Bord permezz ta' mandat ta' żgumbrament skont l-artikolu 384 tal-Kap. 12 sabiex jinħeles, u dan f'perijodu qasir ta' żmien. Il-Qorti tikkunsidra li għalkemm l-appellanti jikkontendu permezz tal-ewwel aggravju tagħhom li l-Bord ma kellux jieħu in konsiderazzjoni li huma kellhom proprjetà oħra fejn setgħu jirrisjedu, u dan għaliex l-inkwilin għadu qed jokkupa dan il-fond, il-Bord kien korrett meta kkunsidra li l-proċeduri sabiex jinħeles il-fond ma kienux fit-tul. Min-naħa l-oħra l-Qorti tosserva li l-appellanti hawnhekk mhumiex qegħdin iressqu xi prova ulterjuri dwar xi ostakolu li huma setgħu ġew rinfaċċjati bih fl-eżekuzzjoni tas-sentenza tal-Bord għall-iżgumbrament tal-inkwilin, u għalhekk ma tistax taċċetta l-argument tagħhom li l-Bord ma kellux jikkunsidra li huma għandhom effettivament post alternattiv fejn jgħixu bħala konsegwenza tad-deċiżjoni tiegħu stess fi proċeduri oħra. Huma jgħidu wkoll li wara kollox jistgħu jirriżultaw diversi ostakoli, diffikultajiet u problemi, kemm fattwali kemm legali, qabel ma jirnexxielhom jidħlu joqgħodu fil-fond f'Tal-Pietà. Iżda ma jirriżultax li tressqet xi prova quddiem il-Bord f'dan ir-rigward, u s-sottomissjonijiet tagħhom fir-rikors tal-appell huma pjuttost ġeneriċi u mhux biżżejjed sabiex jikkonvinċu lill-Qorti sabiex tbiddel is-sentenza appellata. Huma jilmentaw ukoll mill-fatt li l-Bord ikkunsidra li l-fond f'Tal-Pietà huwa tajjeb sabiex huma jgħixu fih, u li kkunsidra wkoll li l-liġi tippreżumi li ko-proprjetarji jew aħwa għandhom ikunu kuntenti jgħixu fl-istess residenza. Iżda l-Qorti hawnhekk tosserva ukoll li l-appellanti ma ressqu l-ebda prova jew sottomissjoni ulterjuri li setgħet tikkonvinċiha li l-fond mhuwiex tajjeb bħala residenza jew saħansitra li jista' jilqa' ż-żewġ appellanti

flimkien b'mod xieraq sabiex kull waħda minnhom tibqa' tgawdi l-privatezza tagħha.

15. Il-Bord ikkunsidra wkoll li fil-każ odjern, b'differenza mill-każ l-ieħor deċiż, l-appellati kienu ressqu prova dwar id-dħul tagħhom u t-tnejn li huma kienu kkonfermaw li f'każ ta' żgumbrament huma ma kellhomx fejn imorru joqgħodu. Osserva li fir-rigward tad-dħul, ma kienx hemm differenza kbira bejn l-introjtu tal-appellanti u dak tal-appellati. Għalhekk huwa ġustament ikkunsidra l-aggravju li kienet ser toħloq id-deċiżjoni tiegħu f'każ li jilqa' t-talba tal-appellanti u alternattivament f'każ li huwa kien ser jiċħadha. Ikkunsidra li jekk jilqa' t-talba tagħhom, huma kienu ser ikollhom f'idhom żewġ residenzi fejn jgħixu, iżda l-appellati kienu ser jispiċċaw bla saqaf fuq rashom. Ikkunsidra mbagħad li fil-każ li huwa jiċħad it-talba tal-appellanti, huma kienu ser ikollhom residenza waħda fejn jgħixu filwaqt li l-appellati jibqgħu fil-pussess tar-residenza tagħhom. Iżda l-Bord ma waqafx hawn, għaliex korrettement ikkunsidra wkoll li fl-aħħar każ l-appellanti dejjem setgħu jintavolaw il-proċeduri appożiti għal żieda fil-kera tal-fond skont dak li kien jiddisponi għalih il-Kap. 69 u l-Att XXIV tal-2021, fejn għandu jsir it-test tal-mezz, u b'hekk din il-kera awmentata kienet iżżid fl-introjtu tagħhom.

16. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra t-tieni aggravju tal-appellanti. Tirrileva li fis-sottomissjonijiet li jagħmlu, l-appellanti qegħdin pjuttost jikkonfondu dak li huwa rilevanti sabiex jiġi ddeterminat l-aggravju li ġġib iċ-ċaħda o meno tat-talba tagħhom għall-fini tal-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 kif applikabbli fiż-żmien li huma ntavolaw il-proċeduri odjerni, u dak li għandu jittieħed in konsiderazzjoni għall-fini tat-test tal-mezzi. Tgħid li dak kollu li huma

jirrilevaw fir-rigward tal-assi kapitali u tal-introjtu tal-appellati għandu jkun iktar rilevanti fi proċeduri fejn jiġi kkunsidrat jekk skont it-test tal-mezzi l-inkwilin jistħoqqlux ikompli jirrisjedi fil-fond b'kera awmentata jew jekk għandux jirrilaxxjah favur is-sid. Wara kollox, id-dispożizzjonijiet tal-liġi jikkontemplaw l-eżistenza reali ta' dar oħra fejn jista' jmur jirrisjedi l-inkwilin, u hawnhekk tirrileva li d-dispożizzjonijiet tal-para. (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 kif emendat u applikabbli llum, jirrifletti sew il-fehma tal-Qorti.

17. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx l-aggravji tal-appellanti ġustifikati, u tiċħadhom.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħdu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur