MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-7 ta' Frar, 2024

Appell Inferjuri Numru 49/2015 LM

Lucrezia sive Grace armla ta' Joseph Cassar (K.I. nru. 538643(M)), Maria Dolores Piscopo (K.I. nru. 326165(M)), Christine Piscopo (K.I. nru. 98167(M)), Angela Baldacchino (K.I. nru. 491868(M)), Anthony Cassar (K.I. nru. 388270(M)) u Paul Cassar (K.I. nru. 165473(M))
('l-appellati')

vs.

Jasmine u Mariella aħwa Seguna
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Jasmine Seguna (K.I. nru. 90381(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'], mis-sentenza mogħtija fl-4 ta'

April, 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 tar-rikorrenti **Lucrezia sive Grace armla ta' Joseph Cassar (K.I. nru. 538643(M)), Maria Dolores Piscopo (K.I. nru. 326165(M)), Christine Piscopo (K.I. nru. 98167(M)), Angela Baldacchino (K.I. nru. 491868(M)), Anthony Cassar (K.I. nru. 388270(M)) u Paul Cassar (K.I. nru. 165473(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] kif ġej:

> *"(1) Jilqa' t-talba tar-rikorrenti u (2) Jordna lill-intimata Jasmine Seguna tiżgombra mill-fond numru 76 (ġjà bin-numru 55) f'Sacred Heart Street, Paola, u għall-fini ta' żgumbrament jiffissa terminu ta' tlett xhur mil-lum.*
>
> *Spejjeż ta' dawn il-proċeduri huma a karigu tal-intimata ħlief għal dawk ta' Mariella Seguna li huma a karigu tar-rikorrenti."*

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw l-okkupazzjoni mill-appellanta tal-fond bin-numru 76 f'Sacred Heart Street, Paola, [minn issa 'l quddiem 'il-fond']. Ir-raġel tar-rikorrenti Maria Cassar illum mejjet, u missier ir-rikorrenti l-oħra, kien ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Nazzareno Seguna, li jiġi missier l-appellanta u oħtha l-intimata Mariella Seguna, u dan skont kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tat-28 ta' Settembru, 1988 għal perijodu ta' wieħed u għoxrin sena. Hekk kif għalaq it-terminu tal-konċessjoni enfitewtika, Nazzareno Seguna baqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera *ai termini* tal-liġi sad-data tal-mewt tiegħu fl-1 ta' Awwissu, 2014, u l-appellanta tgħid li baqgħet tgħix miegħu matul dan iż-żmien kollu u sussegwenti għall-mewt tiegħu.

Mertu

3. L-appellati istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fit-22 ta' Mejju, 2015, fejn talbu lill-imsemmi Bord sabiex:

> *"...jogħġbu (i) prevja d-dikjarazzjoni li l-kiri tal-fond bin-numru 76 (ġja' bin-numru 55) f'Sacred Heart Street, Paola, fuq imsemmi, ma għaddiex f'idejn l-intimati skont il-liġi, (ii) tordna l-iżgumbrament tal-intimati fi żmien qasir u perentorju li jiġi fissat minn dan il-Bord, bl-ispejjeż kontra l-istess intimati u bir-riserva espressa ta' kull dritt ta' azzjoni għar-risarciment ta' danni kawżati."*

Is-Sentenza Appellata

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

> ***"Ikkunsidra:***
>
> *Illi l-intimata sserraħ id-difiża tagħha fuq l-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili tal-Liġijiet ta' Malta li kien jagħti protezzjoni kważi assoluta lil kull min kien jgħix fid-dar ta' abitazzjoni ma' inkwilini rikonnoxuti bil-liġi. Fil-fatt fid-deċiżjoni* ***Pio Le Brun et vs David Brydon*** *(Ċitazzjoni 315/2011) deċiża fid-9 ta' Lulju 2014 per Onorevoli Imħallef Joseph Azzopardi kien intqal:*
>
> > "Illi in subiencta materia, Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) qalet hekk fil-kawża '**Carmelo Agius vs John Agius**' deċiża fit-2 ta' Diċembru 1994, fejn jingħad illi:
> >
> > 'Illi l-konvenut irid jipprova li:
> >
> > 1. Hu kien membru tal-familja;
> > 2. U li hu kien joqgħod mal-inkwlin fiż-żmien tal-mewt tagħha.
> >
> > Il-liġi bl-artikolu 2 (tal-Kap. 69) ma teżiġi ebda minimu ta' żmien ta' ko-abitazzjoni biex membri tal-familja tal-inkwlin ikollhom dritt favur tagħhom għar-rilokazzjoni tal-post lokat; iżda trid biss li dawn il-membri, jkunu joqgħodu mal-inkwilini oriġinali. Fin-nuqqas ta' definizzjoni fil-liġi l-kelma 'toqgħod' trid titqies fis-

sinifikat ordinarju tagħha, ċjoe' li wieħed ikun joqgħod permanentement fil-post u li wieħed jikkonsidra l-post bħala r-residenza ordinarja u normali tiegħu' (ara s-sentenza **Cutajar vs Rapa,** Prim Awla, 17 ta' Ottubru 1972).

L-element tar-residenza ġie nterpretat mill-ġurisprudenza tagħna fis-sens li mhux biżżejjed li jkun hemm 'mere physcial presence' imma l-post kien 'permanently his ordinary residence' u 'his only residence'."

*Illi ma hemmx dubbju li l-intimata Jasmine Seguna hija wild id-defunt Nazzareno Seguna. Illi għalkemm il-Bord mhux konvint li tul il-perijodu ta' ħajjitha kollha hija kienet qed tgħix fil-fond de quo, l-istess jemmen li hija irnexxiet, tal-anqas fuq livell ta' probabbilità, li fl-aħħar snin qabel il-mewt ta' missierha hija kienet qed tabita miegħu u li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien ir-residenza ordinarja tagħha u li ma kienx hemm residenza oħra fejn hija kienet qed tgħix. Il-Bord wasal għal din il-konklużjoni mhux biss fuq il-fatt kif relatat mill-intimat stess, iżda wkoll meta tqis l-assjem ta' dak dikjarat kemm mill-familjari tagħha kif ukoll minn konoxxenzi oħra wieħed jista' jasal għall-konklużjoni waħda, ossija li qabel il-mewt tiegħu, il-wild Jasmine Seguna kienet qed tieħu ħsieb missierha li kien jgħix mal-*partner *tiegħu Mary Anne Saffrett. Barra minn hekk jidher ukoll li hija għanda salarju prekarju u għalhekk mhux xi ħaġa barra minn ewl id-dinja li wieħed jirritorna mal-ġenitur tiegħu ladarba ikun qed isibha diffiċli jħallas il-loan u l-affarijiet l-oħra tal-ħajja.*

Għaldaqstant, il-Bord iħoss li ġew suffiċentement ippruvati iż-żewġ kriterji neċessarji kif kienet il-liġi in vigore *fi żmien li ġiet intavolata din il-kawża.*

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi l-Bord però ma jistax jieqaf hawn u anki jekk kellu jikkonsidra biss l-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili bħala il-bażi ta' din il-vertenza (fn. 25 Dan l-artikolu kien il-bażi tar-risposta ta' Jasmine Seguna għar-rikors tar-rikorrenti), liema artikolu tħassar permezz tal-Att Nru. XXIV tal-2021 irid jikkunsidra ukoll is-segwenti kunsiderazzjonijiet li kompliet tagħmel is-sentenza hawn fuq ċitata f'paġna 12.

'**Illi hemm ukoll punt ieħor importanti ħafna** li jwassal lill-Qorti biex tilqa' it-talba tal-attur. Skont l-artikolu 1531F, li fuqu jistrieħ il-konvenut, u li japplika għall-każijiet bħal dak odjerni fejn l-inkwilini oriġinali jkun miet wara l-2010, il-persuna li tkun trid tibbenefika minn dak l-artikolu trid ukoll tissodisfa t-test impost mill-mezzi ndikati mill-Ministru responsabbli f'Regolamenti maħruġa apposta - dawn in effetti saru permezz tal-Avviż Legali numru 463 tal-2011 kif sussegwentement emendati.

Illi dan ir-rekwiżit irid jirriżulta lill-Qorti, u kwindi billi jkun allegah il-konvenut, irid ikun hu li jressaq il-provi dwaru u dwar dan il-konvenut ma ressaq l-ebda prova. **Min jallega jrid jipprova jew - 'Onus probandi incumbit qui dicit non ei qui negat'** kif jgħid ċar u tond l-artikolu 562 tal-Kodiċi tal-Proċedura u kif ġie ripetut diversi drabi f'diversi sentenzi '**Dr. H. Leneicker vs J. Camilleri** deċiża mill-Prim' Awla fil-31 ta' Mejju 1972 u **Peter Paul Aquilina vs Paul Vella** deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fit- 2 ta' Mejju 1995) (fn. 26 Ara ukoll fuq l-istess tema **Adrian Chetcuti u Josephine Chetcuti vs Raymond Vella** (Cit. Nru. 1165/2011) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Ottubru 2014 per Onr. Imhallef Joseph Azzopardi.)

Illi ma jirriżultax mill-provi li l-intimata Jasmine Seguna issoġġettat ruħha għal tali test biex allura kienet jew tal-anqas setgħet tikkwalifika għall-protezzjoni li kien jikkontempla l-allura artikolu 1531F. U għalhekk fuq dan id-difiża tagħha tfalli.

Għaldaqstant il-Bord kieku kellu biss jikkonsidra dak li kien jikkontempla l-allura artikolu 1531F kellu jordna l-iżgombru tal-inkwlina peress li missierha miet wara 2010 u hija naqset li tipprova dak li kien rikjest minnha fl-Avviż Legali 463 tal-2011 kif sussegwentement emendat.

Ikkunsidrat ulterjorment:

L-artikolu (2) tal-Kap 69 preżentement jaqra hekk:

"kerrej" tfisser ukoll:

(a) fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni:

(i) dik il-persuna li tkun ġiet rikonoxxuta bħala l-kerrej skont xi liġi validament fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

…………………………………………………………………….

Iżda wara d-dħul fis-seħħ tal-Att tal-2021 dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-ebda persuna li ma tkunx għadha ġiet rikonoxxuta bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni sa dik id-data ma għandha tikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ħlief għal dawk li jikkwalifikaw skont is-subparagrafi (ii) u (iii):

Iżda wkoll persuni li ma jikkwalifikawx taħt is-subparagrafi (i), (ii) u (iii), u li kienu joqogħdu fid-dar ta' abitazzjoni għal erbgħa (4) mill-aħħar ħames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u li baqgħu jgħixu mal-kerrej sad-data ta' mewtu għandhom ikomplu jokkupaw id-dar ta' abitazzjoni għal perijodu ta' ħames (5) snin mid-data tal-mewt tal-kerrej, u fit-tmiem ta' dak il-perijodu għandhom

jivvakaw l-imsemmija dar ta' abitazzjoni. Il-kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni li għandu jkun pagabbli lis-sid matul il-perijodu msemmi hawn qabel għandu jkun daqs l-ogħla ammont ta' kera li seta' kien pagabbli mill-kerrej:

*Issa bint l-inkwilin rikonoxxut, ossija Nazzareno Seguna, ovvjament la taqa' taħt id-definizzjoni l-armla u lanqas oħt id-defunt u qatt ma ġiet rikonnoxxuta mir-rikorrenti bħala l-kerrejja il-ġdida wara l-mewt ta' missierha. Lanqas ma jista' jingħad li kellha xi protezzjoni mil-liġi qabel l-**1 ta' Ġunju 2021** għax kif diġà intqal hija ma għamlitx jew tal-anqas ma ippruvatx quddiem dan il-Bord li kienet għamlet u li tissodisfa il-kriterji stabiliti mill-Avviż Legali 436 tal-2011.*

Għaldaqstant, il-Bord anki kieku kellu jieħu in konsiderazzjoni l-applikabilità tal-artikolu 2 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jħossx li Jasmine Seguna hija koperta bil-liġi u allura il-preżenza tagħha fil-fond hija b'xi mod waħda leġittima.

Irid ukoll jingħad li anki kieku kien japplika il-proviso hawn fuq ċitat, ossija li għalkemm ma japplikawx is-subinċiż (i), (ii) u (iii) għalija u peress li hija kienet toqgħod fid-dar ma' missierha għal erbgħa (4) mill-aħħar (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju 2008, allura kellha diġà tivvaka il-fond għax għaddew aktar minn ħames (5) snin minn meta miet Nazzareno Seguna."

L-Appell

5. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fl-20 ta' April, 2023 fejn talbet lil din il-Qorti sabiex:

"...tiddeċiedi dan l-appell billi tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn ddikjarat li l-esponenti appellanta tikkwalifika bħala kerrejja/inkwilina; tirriforma s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi datata 4 ta' April 2023, limitatament fejn ordnat li l-appellanta kellha ġġib prova tat-test tal-mezzi ai termini tal-Avviz Legali 463 tal-2011 u fejn ordnat l-iżgumbrament u konsegwentement tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti u tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-appellanta u dan salv kull provediment ieħor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."

Tgħid li l-aggravji tagħha huma dawn: (i) il-Bord applika l-liġi ħażin meta ddikjara li hija kellha tressaq prova tat-test tal-mezzi *ai termini* tal-A.L. 463 tal-2011; (ii) il-Bord għamel interpretazzjoni ħażina tal-liġi.

6. L-appellati wieġbu fit-23 ta' Mejju, 2023, fejn isostnu li t-talbiet tal-appellanta huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk jitolbu sabiex dawn jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-imsemmija appellanta.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

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

8. L-appellanta tissottometti li l-Bord għamel applikazzjoni ħażina tal-liġi meta ddikjara li hija kienet tenuta tippreżenta prova tat-test tal-mezzi skont l-A.L. 463 tal-2011. Taċċetta li wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, is-suċċessjoni tal-kirjiet ta' fondi urbani li huma soġġetti għad-dritt ta' rilokazzjoni favur l-inkwilin *ai termini* tal-artikolu 3 tal-Kap. 69, hija regolata permezz tal-artikolu 1531F u 1531G tal-Kodiċi Ċivili. Wara li tagħmel riferiment għad-dispożizzjonijiet ta' dawn l-artikoli, tgħid li skont il-liġi li kienet fis-seħħ fiż-żmien tal-preżentata ta' dawn il-proċeduri, hekk kif jiġi stabbilit li l-intimat huwa tassew inkwilin, kellha ssir il-prova tat-test tal-mezzi. Tkompli tgħid li dan l-artikolu tal-liġi madankollu tħassar fil-mori tal-proċeduri, u minflok kien hemm proċedura oħra ta' x'wieħed għandu jagħmel biex jiġi stabbilit jekk tassew l-inkwilin kienx jissodisfa t-test ta-mezzi *o meno*, u dan bil-għan li jiġi evitat l-

abbuż kontra s-sidien. Għalhekk tgħid il-Bord kien tenut ifittex sabiex jistabbilixxi jekk skont il-provi l-appellanta kinitx tikkwalifika bħala inkwilina *ai termini* tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, u dan fejn l-appellati dejjem sostnew li hija ma kinitx tgħix fil-fond kuntrarjament għal dak dikjarat minnha li hija dejjem baqgħet tgħix hemmhekk ma' missierha. Ittenni li l-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili kien ġie mħassar fil-mori tal-proċeduri quddiem il-Bord, fejn l-Att XXVII tal-2018 ipprovda għal mekkaniżmu sabiex jiġi stabbilit jekk l-inkwilin għadux jibqa' jirrisjedi fil-fond mogħti lilu u/jew l-antenati tiegħu b'ċens temporanju, u li ġie kkonvertit f'kirja fit-tmiem il-konċessjoni enfitewtika. Tgħid li mbagħad daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 fl-1 ta' Ġunju, 2021 li emenda fost dispożizzjonijiet oħra dawk tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 u r-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), u hawn tagħmel riferiment għad-dispożizzjonijiet tal-istess artikolu 12B tal-Kap. 158. Tilmenta mill-fatt li l-Bord applika l-insenjament tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, imfisser fis-sentenza tagħha tad-9 ta' Lulju, 2014 fl-ismijiet **Pio Le Brun pro et noe *vs.* David Brydon,** Ċit. Nru. 315/2011, mingħajr ma kkunsidra l-emendi.

It-tieni aggravju tal-appellanta huwa li l-Bord għamel interpretazzjoni ħażina tal-liġi meta kkunsidra l-effett tal-emendi leġislattivi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021. Tikkontendi li jekk il-liġi għandha tingħata l-interpretazzjoni tal-Bord, jiġifieri fejn l-inkwilin jiġi rikonoxxut mis-sid, dan iwassal għal abbuż tassew fil-konfront tal-inkwilin. L-appellanta għalhekk tgħid li l-Bord kien żbaljat meta ordna l-iżgumbrament tagħha.

9. L-appellati jwieġbu li ż-żewġ aggravji tal-appellanta huma monki, għaliex fl-ebda ħin ma tfisser ir-raġunijiet tagħha in sostenn tal-allegazzjoni li hija

għandha titolu ta' kera fuq il-fond. Jissottomettu li fejn l-appellanta meta tfisser l-ewwel aggravju tagħha tinsisti li l-Bord kellu qabel xejn jikkonferma jekk hija kinitx tikkwalifika bħala inkwilina taħt l-artikolu 1531F tal-Kap. 16, hija twarrab il-fatt li dan l-eżerċizzju fil-fatt kien sar, u jikkostitwixxi l-qofol tal-motivazzjoni tad-deċiżjoni tal-Bord. Jirrilevaw li dan saħansitra kien iddikjara li l-appellanta ma kellha l-ebda titolu skont il-liġi, għaliex hija ma kienet ressqet l-ebda prova li hija ssodisfat it-test tal-mezzi *ai termini* tal-artikolu 1531F tal-Kap. 16. Għalhekk jgħidu li huma jaqblu mal-konklużjoni tal-Bord li l-appellanta ma kellha l-ebda dritt rikonoxxibbli taħt l-artikolu 1531F tal-Kap. 16. Mingħajr preġudizzju għal dan kollu, l-appellati jissottomettu li huwa ċar li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 huwa applikabbli fejn persuna *"tkun qiegħda tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera",* u fil-każ odjern l-appellanta ma kellha l-ebda titolu qabel ma daħal fis-seħħ dan l-artikolu tal-liġi. Jikkontendu li hija kienet żbaljata meta tinsisti li l-Bord irrikonoxxa li hija kienet tikkwalifika bħala inkwilina skont il-liġi, għaliex fil-fatt il-Bord kien sab li t-tieni kriterju taħt l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 ma kienx ġie sodisfatt, jiġifieri l-prova tat-test tal-mezzi ma kinitx saret. Hawnhekk huma jagħmlu riferiment għal dak li qal il-Bord fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Dominic Mintoff et *vs.* Concetta Attard et** deċiża fis-17 ta' Marzu, 2021, fejn ingħad li ż-żewġ kriterji taħt l-imsemmi artikolu tal-liġi, dak ta' qrubija u tal-mezzi, huma kumulattivi u mhux alternattivi. Jissottomettu li din is-sentenza kienet ħadet in konsiderazzjoni l-emendi relattivi. Għal dak li jirrigwarda l-effetti tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 li tinsisti fuqu l-appellanta, l-appellati jagħmlu riferiment għal dak li ngħad mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Novembru, 2019 fl-ismijiet **Giovanna Bartoli et *vs.* Carmelo Calleja et**, li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu

kien sar sabiex jirregola l-futur u mhux vjolazzjonijiet li kienu diġà seħħew. Huma jissottomettu wkoll li l-argumenti tal-appellanta msejsa fuq il-Kap. 69 u anki fuq il-Kap. 158, huma konfliġġenti għaliex hija waħda biss minn dawn il-liġijiet li tista' tapplika fil-każ odjern. L-appellati jgħidu li l-appellanta twarrab il-fatt li l-Bord kien wettaq eżerċizzju sħiħ qabel ma wasal għall-konklużjoni tiegħu, u jgħaddu sabiex ifissru dan l-eżerċizzju, li skont huma sar fi tliet stadji.

10. Il-Qorti tikkunsidra li s-sentenza appellata hija waħda tajba. Il-Bord qabel xejn għaraf li d-difiża tal-appellanta saret fuq l-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, li jirrileva kien jagħti protezzjoni kważi assoluta lil kull min kien jgħix f'dar ta' abitazzjoni ma' inkwilin li jkun rikonoxxut skont il-liġi. Wara li għamel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Pio Le Brun et *vs.* David Brydon**[1], Cit. Nru. 315/2011JA, għal dak li jirrigwarda r-rekwiżiti taħt l-artikolu 2 tal-Kap. 69, il-Bord għadda sabiex ikkonstata li bla dubju l-appellanta kienet it-tifla tal-mejjet Nazzareno Seguna, u għalkemm ma kienx konvint li hija kienet għexet ħajjitha kollha fil-fond, kien irriżulta fuq livell ta' probabbiltà li fl-aħħar snin ta' ħajtu hija kienet għexet miegħu, fejn stabbilit ir-residenza ordinarja tagħha, u ma kellha l-ebda residenza oħra fejn tgħix. Għalhekk qal li r-rekwiżiti skont il-liġi kif applikabbli f'dak iż-żmien li saret il-kawża, kienu ġew sodisfatti.

11. Iżda l-Bord qies li huwa kien tenut imur lil hinn minn hekk, billi jikkunsidra jekk kinitx saret prova tat-test tal-mezzi, u dan qalu filwaqt li għal darb'oħra għamel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla fis-sentenza

---

[1] Cit. Nru. 315/2011JA.

suċitata. Il-Bord irrileva li l-appellanta ma kinitx ressqet id-debita prova sabiex turi li hija setgħet tibbenefika mill-protezzjoni li kien joffri l-artikolu 1531F tal-Kap. 16. Spjega li missier l-appellanta kienet miet wara l-2010, u hija kienet naqset milli tippreżenta d-debita prova skont l-A.L. 463 tal-2011 kif sussegwentement emendat. Għaldaqstant abbażi ta' dak li kien jipprovdi għalih l-imsemmi artikolu 1531F tal-Kap. 16, il-Bord qal li kien tenut jordna l-iżgumbrament tal-appellanta.

12. Madankollu, il-Bord kompla billi kkunsidra mill-ġdid l-artikolu 2 tal-Kap. 69, li fil-fehma tal-Qorti ma kellux isir ġaladarba skont l-eċċezzjonijiet li kienet tat l-appellanta, id-difiża tagħha kienet tistrieħ fuq l-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, u kien biss fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha li insistiet fuq id-dritt tagħha li tkompli tirrisjedi fil-fond *ai termini* tal-artikolu 2 tal-Kap. 69. Il-Qorti tikkunsidra li l-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, li ġie fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 u tħassar bl-Att XXIV tal-2021, ġaladarba ma saritx id-debita prova min-naħa tal-appellanta, ma jagħtiha l-ebda dritt li tkompli fil-kirja ta' missierha minħabba dak li jipprovdi għalih l-aħħar paragrafu tiegħu:

> "Bla ħsara għal dak provdut f'dan l-artikolu, persuna m'għandux ikollha dritt tkompli il-kirja wara l-mewt tal-inkwilin jekk ma tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skont regolamenti li jista' joħroġ il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni minn żmien għal żmien."

13. Hekk ikkonkluda l-Bord korrettement wara li għamel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fis-sentenza suċitata (Ċitazzjoni 315/2011). Il-Qorti tirrileva li d-dispożizzjonijiet tal-liġi huma inekwivoċi, u m'hemmx dubju dwar dak li tistenna l-liġi mingħand l-appellanta sabiex takkwista l-protezzjoni

kontra l-iżgumbrament tagħha mill-fond. L-oneru tal-prova li hija altrimenti tissodisfa t-test tal-mezzi, kien proprju fuqha, u fin-nuqqas hija ma tistax tivvanta l-ebda jedd ta' kontinwazzjoni fil-kirja li kellu missierha.

14. Għaldaqstant il-Qorti ssib l-aggravji tal-appellanta mhumiex ġustifikati, u tiċħadhom.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi huma a karigu tal-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur