MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Marzu, 2025

Appell Inferjuri Numru 430/2021 LM

JTMR Holdings Limited (C 5275)
('l-appellata')

vs.

Giulio Zarb (K.I. numru 657757(M))
u għall kull interess li jista' jkollha Wang Li Zarb (K.I. numru 0501813(L))
('l-appellanti')

Il-Qorti,

__Preliminari__

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Giulio Zarb (K.I. numru 657757(M))** u għal kull interess li jista' jkollha **Wang Li Zarb (K.I. numru 0501813(L))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'] mis-sentenza mogħtija fis-27 ta' Ġunju, 2024, [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 tas-soċjetà rikorrenti **JTMR Holdings Limited (C 5275)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellata'] fil-konfront tagħhom, kif ġej:

> *"...jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimati, jilqa' it-tieni u t-tielet talba tas-soċjetà attriċi u jiddikjara li l-kirja tal-fond 91, Spinola Road, San Ġiljan ġiet itterminata u jawtorizza lis-soċjetà rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond 91, Spinola Road, San Ġiljan u jordna lill-intimati sabiex jiżgumbraw mill-fond u jroddu l-pussess battal tal-fond fi żmien perentorju ta' xahrejn mid-data ta' din is-sentenza.*
>
> *Bl-ispejjeż kollha a karigu tal-intimati* in solidum*".*

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw l-fond numru 91, f'Triq Spinola, San Ġiljan, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], liema fond is-soċjetà appellata kienet akkwistat permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar tal-5 ta' Diċembru, 2016. Jirriżulta li l-imsemmi fond kien ġie rekwiżizzjonat fl-20 ta' Mejju, 1977, u mikri mid-Dipartiment tad-Djar lil Amabile Zarb, missier l-appellant, u wara mewtu baqgħet fil-kirja omm l-istess appellant Mary Zarb sal-mewt tagħha. Sadanittant l-Awtorità tad-Djar idderekwiżizzjonat il-fond permezz ta' avviż tat-22 ta' Ġunju, 2006, iżda l-antekawża tas-soċjetà appellata ppermettew lil Mary Zarb tibqa' tgħix fil-fond b'kera li kienet titħallas kull tliet xhur. Meta mbagħad mietet l-imsemmija Mary Zarb, baqa' jokkupa l-fond binha l-appellant, u sussegwentement dan flimkien ma' martu l-appellanta. Is-soċjetà appellata tikkontendi li l-imsemmi appellant ilu snin ma jagħmel użu mill-fond għaliex kien ġie kkundannat għal diversi snin ta' priġunerija, u għalhekk permezz ta' ittra tal-15 ta' Frar, 2021, hija kienet infurmatu, u anki lil martu l-appellanta, li hija ma kinitx ser tkompli ġġedded il-kirja wara l-31 ta' Marzu, 2021, *ai termini*

tal-artikolu 1537 tal-Kap. 16. Madankollu l-appellanti baqgħu inadempjenti u naqsu milli jirritornaw l-pussess battal tal-fond.

Mertu

3. Is-soċjetà appellata għalhekk fit-3 ta' Awwissu, 2021 intavolat proċeduri quddiem il-Bord fejn talbitu sabiex jogħġbu:

> *"1. Jilqa' it-talbiet tar-rikorrenti mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża, u dan* ai termini *tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *2. Jiddikjara li l-kirja tal-fond 91, Spinola Road, San Ġiljan ġiet terminata.*
>
> *3. Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond 91, Spinola Road, San Ġiljan u jordna lill-intimati sabiex jiżgumbraw mill-fond u trodd il-pussess battal tal-fond, u dan fi żmien qasir u perentorju prefiss minn din l-Onorabbli Qorti.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-intimati, u b'riżerva għad-drittijiet kollha tar-rikorrenti inkluż għall-ispejjeż tad-dawl u ilma, danni u ħsarat fil-fond, u danni għat-telf ta' qliegħ u/jew kera ulterjuri wara l-1 ta' April 2021, u inklużi drittijiet ta' natura kostituzzjonali. U b'riżerva għad-drittijiet kollha tas-soċjetà rikorrenti għal kwalunkwe ksur ta' kundizzjonijiet fosthom użu ħażin jew* non-uso *tal-fond u xogħlijiet straordinarji fil-fond. B'riżerva wkoll li f'każ li dan il-Bord jiddeċiedi li l-intimati jgawdu kirja protetta, ir-rikorrenti jirriżervaw id-drittijiet kollha inkluż li jitolbu terminazzjoni ta' dik il-kirja, li jitolbu żieda fil-kera u drittijiet kostituzzjonali tagħhom."*

4. Waqt l-udjenza li saret quddiem il-Bord tal-14 ta' Diċembru, 2021, il-Bord ikkunsidra li l-appellanti kellhom eċċezzjonijiet validi li setgħu jressqu, u għalhekk huwa akkordalhom għoxrin jum sabiex jippreżentaw it-tweġiba tagħhom għar-rikors tas-soċjetà appellata. Is-soċjetà appellata eċċepiet is-segwenti:

> *"1. Illi Wang Li Zarb hi il-mara ta' Giulio Zarb u ilhom miżżewġin minn 2008 kif jirriżulta miċ-ċertifikat taż-żwieġ tagħhom.*
>
> *2. Illi minn dan iż-żwieġ kellhom it-tifla tagħhom Kimberly.*

3. *Illi Wang Li Zarb u it-tifla tagħhom jgħixu fil-post numru 91 Spinola Road St Julians mentri għalissa ir-raġel tagħha jinsab rikoverat ġo* home *minħabba il-kundizzjoni medika tiegħu.*
4. *Illi b'riferenza għal klawsola numru 8 tar-rikors tal-atturi għandu jiġi osservat li l-inkwilini preċedenti kienu il-ġenituri ta' Giulio Zarb ċioe Mary Zarb u Amabile Zarb. Dawn ħadu il-post mingħand Michael Borg skont ftehim li sar fi 1960.*
5. *Illi il-familja Zarb kienet dejjem rikonoxxuta mis-sidien preċedenti meta kienu iħallsu. Is-sidien kienu anke aċċettaw il-kera meta il-post kien derekwiżizzjonat u din mingħajr ebda riżerva.*
6. *Għandu jiġi osservat illi is-sidien ta' llum, ir-rikorrenti kienu aċċettaw il-ħlas tal-kera u dan ukoll mingħajr ebda kundizzjoni meta kienu ħadu il-post fis-sena 2016. Kienet biss din is-sena meta ma ħadux il-kera li l-intimata Li Zarb Wang kellha bilfors tiddepożita il-flus ġol-Qorti. Ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw illum f'din il-kawża li l-familja tagħha Zarb mhijiex protetta skont il-liġi.*
7. *Għandu jiġi innotat li Li Zarb Wang kienet irritornat il-garage lis-sidien preżenti ir-rikorrenti. Dan il-garage kien ilu mikri ukoll għand il-familja tagħha għal ħafna żmien – fl-istess perijodu meta il-familja Zarb kienu ħadu id-dar. Illum hu bar u restaurant.*
8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*
9. *Għaldaqstant it-talbiet dedotti mir-rikorrenti għandhom jiġu miċħudin bl-ispejjeż."*

5. L-appellant għażel li ma jweġibx.

Is-Sentenza Appellata

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

"II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qed titlob l-iżgumbrament tal-intimati ai termini tal-Art. 1537 tal-Kap. 16 għar-raġuni li l-kirja mhijiex waħda protetta stante li l-kera kienet ġiet aċċettata wara li l-fond kien derekwiżizzjonat fl-2006.

Mhuwiex ikkontestat li l-fond kien oriġinarjament ingħata lil Amabile Zarb (misser l-intimat) permezz ta' konċessjoni enfitewtika tad-29 ta' Lulju 1960 (Dok. DH2 – fol 77) għall-perijodu ta' sbatax-il sena mit-18 ta' Awwissu 1960. Sussegwentement kien hemm nuqqas ta' qbil bejn Amabile Zarb u s-sid u konsegwenza ta' dan il-fond ġie rekwiżizzjonat fl-20 ta' Mejju 1977 (Dok. JT3 – fol 4) u mikri mill-Awtorità tad-Djar lil Amabile Zarb. Wara l-mewt ta' Amabile Zarb, martu Mary Zarb baqgħat tokkupa l-fond sal-mewt tagħha. Wara spezzjoni li saret mill-Awtorità tad-Djar, il-fond ġie derekwiżizzjonat permezz tal-avviż datat 22 ta' Ġunju 2006 (Dok. JT4 – fol 15) u s-sidien preċedenti kienu ħallew lil Mary Zarb tokkupa l-fond bil-kera titħallas kull tliet xhur. Mill-irċevuti tal-kera esebiti mill-intimata Wang Li Zarb (fol 70 et seq) jirriżulta li fil-verità l-kirja kienet bdiet tiġi aċċettata mis-sidien, ferm qabel il-fond ġie derekwiżizzjonat.

Is-soċjetà rikorrenti tibbaża t-talba għall-iżgumbrament fuq żewġ kawżali, waħda li l-kirja ġiet aċċettata mis-sidien wara d-derekwiżizzjoni fl-2006 u kwindi mhux protetta u fit-tieni lok l-intimat Giulio Zarb abbanduna l-fond.

*<u>In kwantu għall-ewwel kawżali</u>, l-irċevuti tal-kera esebiti mill-intimata jġibu fix-xejn l-argument tas-soċjetà rikorrenti li l-kirja mhijiex waħda protetta u dan in vista tal-fatt li kien hemm aċċettazzjoni tal-kera waqt ir-rekwiżizzjoni, tant li malli l-Awtorità tad-Djar saret taf b'dan ħarget l-opportuna derekwiżizzjoni (fn. 2: Vide **x-xhieda ta' Andrew Xuereb tat-13 ta' Mejju 2022** (fol 40 sa 44)) Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, is-soċjetà rikorrenti tgħid li għal din ir-raġuni mhijiex ser tinsisti fuq din il-kawżali u minflok il-Bord għandu xorta waħda jistħarreġ il-kawżali tal-abbandun tal-fond da parti tal-intimat li bil-konsegwenza tiegħu iġib l-iżgumbrament ta' martu li għadha tgħix fil-fond u li ma tgawdix minn protezzjoni. B'hekk l-ewwel kawżali qed tiġi respinta.*

<u>Fir-rigward tat-tieni kawżali</u>, l-intimata tgħid li l-Bord m'għandux jidħol f'din il-kwistjoni għaliex din ma kienetx waħda mill-kawżali imsemmija fir-rikors promotur. Il-Bord ma jaqbilx ma' dan. Il-premessi fir-rikors promotur numru 1 sa 9 huma mfassla fuq ir-rekwiżizzjoni u li l-kirja mhijiex waħda protetta għaliex skont ir-rikorrenti l-ewwel kirja aċċettata mis-sidien preċedenti kienet wara d-derekwiżizzjoni. Umbagħad il-premessa numru 10 tgħid li minkejja li ma kienx hemm żmien fiss stabbilit għal kirja wara d-derekwiżizzjoni, is-sidien preċedenti u r-rikorrenti warajhom baqgħu jġeddu l-kirja minn żmien għal żmien għal kull tlett xhur u fil-premessa numru 13 jingħad li permezz ta' ittra datata 15 ta' Frar 2021 (Dok. JT5 – fol 16) ir-rikorrenti infurmat lill-intimat u għal kull interess lill-intimata li l-kirja ma kienetx ser tkompli tiġġedded wara l-31 ta' Marzu 2021 skont l-Art. 1537 tal-Kap. 16.

Sussegwentement fil-premessa numru 12 is-soċjetà rikorrenti tagħmel referenza għat-tieni kawżali. F'din il-premessa jingħad:

12. Illi Mary Zarb illum hija mejta u kompla jokkupa l-fond l-intimat binha Giulio Zarb u sussegwentement ukoll ma' martu Wang Li Zarb. Illi għandu jingħand ukoll li jidher Giulio Zarb m'huwiex qiegħed juża l-fond u ilu ma juża l-fond għal diversi snin, stante li ġie kkundannat għal diversi snin priġunerija.

B'hekk il-kawżali tan-non uso ġiet ukoll inkluża fir-rikors promotur. Umbagħad it-talbiet attriċi huma formulati b'mod ġenerali li jkopru ż-żewġ kawżali. La darba l-kawżali tan-non uso ġiet inkluża fir-rikors promotur ma jistax jingħad li ma kienetx imsemmija u kwindi l-Bord iqis li għandha tiġi kkunsidrata.

Fir-rikors promotur il-kawżali tan-non uso ngħatat b'referenza għaż-żmien li l-intimat għamel fil-Faċilità Korrettiva ta' Kordin. Iżda tul il-proċeduri rriżulta li wara li l-intimat ħareġ mill-Faċilità Korrettiva ta' Kordin sar residenti ġewwa Dar San Leopoldu u sussegwentement ġie trasferit f'dar għall-anzjani. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha r-rikorrenti żżid ukoll din ir-raġuni flimkien ma' dik tal-karċerazzjoni għan-non uso.

Dwar iż-żmien li l-intimat għamel nieqes mill-fond għaliex kien qiegħed jiskonta żmien fil-Faċilità Korrettiva ta' Kordin, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Giovanna sive Jeanette Pocock vs Robert Cilia et*** *Appell numru: 8/2015/1 AE) deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar 2019 fejn dwar in-non uso minħabba li l-inkwilini ta' fond mikri qabel l-1995 jkunu qegħdin jiskontaw sentenza karċerarja ngħad:-*

... 14. B'sentenza tat-18 ta' Novembru, 2013 il-Qorti Kriminali kkundannat lill-konvenuti għall-piena ta' sitt (6) snin priġunerija u multa ta' €23,000 in konnessjoni ma' akkużi ta' traffikar ta' drogi. Minn dakinhar l-inkwilini bdew jiskontaw is-sentenza. Mill-atti hu evidenti li ħarġu mill-Faċilità Korrettiva ta' Kordin lejn l-aħħar tas-sena 2017 (ara rikors a fol. 160). Għalhekk f'dan irrigward ukoll il-Bord hu żbaljat meta qal li, "... jirriżulta li l-fond kien qed jinżamm magħluq u dan għal madwar sitt snin...". L-appellanti għamlu ftit iktar minn erba' (4) snin jiskontaw sentenza fil-Faċilità Korrettiva ta' Kordin.

L-artikolu 1555A tal-Kodiċi Ċivili, li hi d-dispożizzjoni dwar dar ta' abitazzjoni li ma tintużax, ma japplikax għall-każ in eżami għaliex il-kirja kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 (ara artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili). L-Artikolu 39 tal-Att X tal-2009 (dispożizzjoni tranżitorja) irid jiġi applikat b'mod li jkun kompatibbli mal-artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili jew għall-inqas fejn f'xi dispożizzjoni oħra ikun jingħad espressament li tapplika għall-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 (ara sentenza li

ngħatat illum minn din il-qorti fl-ismijiet Consiglio D'Amato et vs Invicta Limited). Għaldaqstant, il-qorti ma taqbilx mar-raġunament tal-Bord meta qal:

"Illi però l-fattispecie tal-każ odjern ma jaqgħux f'waħda mill-eċċezzjonijiet elenkati mil-liġi. Illi ma hux kompitu tal-Bord illi jżid eċċezzjoni fil-liġi, fejn il-liġi nfisha ma taħsibx għal tali eċċezzjoni. Il-Bord ma jistax u ma għandux jissostitwixxi l-intenzjoni tal-leġislatur meta ħaseb għal dawk l-eċċezzjonijiet, b'analoġiji, li l-liġi ma taħsibx għalihom. Il-kompitu tal-Bord huwa li jagħti effett lil-liġi kif promulgata mil-leġislatur u mhux li jagħmel il-liġi hu".

F'din il-parti tas-sentenza l-Bord jagħti x'jifhem li kien qiegħed japplika d-disposizzjoni li hemm fil-Kodiċi Ċivili dwar in-non-usu tal-fond u ntrodotta bl-Att X tal-2009.

16. Il-qorti ma tatix importanza għal fatt li l-attriċi kienet infurmata, meta rċeviet l-aħħar skadenza ta' kera, li l-konvenuti kienu ser jagħmlu żmien fil-Faċilità Korrettiva ta' Kordin. Ovvjament sa dak iż-żmien sid il-kera ma kinitx taf kemm kien ser ikun twil dak iż-żmien, ġialadarba kien għad trid tingħata s sentenza. Għalhekk il-qorti m'hijiex konvinta mill-argument li l-fatt li fl-2013 irċeviet l-aħħar skadenza, jippreġudika d-drittijet tagħha.

17. Klawżola 3 tal-kuntratt tipprovdi li, "3. Li fil-każ li l-inkwilin joħroġ mill-fond għal raġuni jew oħra huma jintrabtu li jagħtu ċ-ċavetta tal-istess fond lis-sid". Hu minnu li mit-13 ta' Novembru, 2013 il-konvenuti ma baqgħux jirrisjedu fil-fond u assenza ta' erba' snin m'hijiex perijodu qasir. Madankollu hu ovvju li dan il-fatt ma seħħx bil-volontà tagħhom u l-assenza kienet biss temporanja. Tant hu hekk li kif skontaw il-piena, irritornaw lura jgħixu fid-dar oġġett tal-kawża. Inoltre, m'hemmx prova li matul dawk l-erba' snin żvujtaw il-fond mill-mobbli li għandhom fih jew li ħallewh żdingat. Anzi irriżulta li diment li kienu qegħdin jiskontaw is-sentenza missier il-konvenuta baqa' jieħu ħsieb id-dar (ara depożizzjoni ta' Francis Felice, missier il-konvenuta a fol. 79). Fir-rapport stess tal-perit Falzon, datat 8 ta' April, 2014 jingħad "The property is in a good state although it is evident that it is not currently being lived in". Saħansitra, baqgħu jiddepożitaw il-kera fil-qorti meta sid il-kera rifjutat il-ħlas. Fatt li jkompli jsaħħaħ il-fehma tal-qorti li l-konvenuti ma kellhomx l-intenzjoni li jitilqu mill-fond.

18. Il-qorti tifhem klawżola 3 tal-kuntratt bħala li qegħda tikkontempla l-każ fejn l-inkwilin jabbanduna l-fond bl-intenzjoni li ma jmurx lura. F'dan il-każ hu ċar li l-appellati m'abbandunawx il-fond tant li ħallewh armat bi ħwejjiġhom, b'mod konsistenti baqgħu jiddepożitaw il-kera, u żguraw li fl-assenza tagħhom ikun hemm xi ħadd li jkompli jieħu ħsieb il-fond. Dak żgur m'huwiex aġir ta' min ħareġ mill-fond.

19. Il-Bord irraġuna li l-fatt li l-assenza tal-konvenuti mid-dar kienet minħabba sentenza tal-Qorti ma kienx rilevanti għaliex, "... tali sentenza kienet konsegwenza

tal-atti volontarji tagħhom". Il-qorti ma taqbilx ma' dak ir-raġunament. Il-fatt jibqa' li l-konvenuti ma kellhom l-ebda kontroll fuq is-sentenza li kkundannathom għall-piena ta' priġunerija. Jibqa' l-fatt li temporanjament ma kienux qegħdin fiżikament jgħixu fid-dar, u ma ħarġux minnha volontarjament. Dak hu rilevanti sabiex jiġi determinat jekk hemmx non użu tal-oġġett mikri.

20. Fiċ-ċirkostanzi l-qorti ma tarax li f'dan il-każ hemm dak l-abbandun meħtieġ li seta' jwassal għall-konklużjoni li l-inkwilin ma kellux l-intenzjoni jagħmel iktar użu mir-residenza fejn kien jgħix.

Abbażi tal-Art. 9(a) tal-Kap. 69 sid huwa intitolat jirriprendi l-pussess ta' fond mikri f'każ ta' bdil fid-destinazzjoni. Dan l-artiklu jipprovdi:-

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

(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.

In-nuqqas ta' użu huwa ħafna drabi ekwiparat bħala bdil ta' destinazzjoni. Di fatti il-Qrati tagħna jekwiparaw iż-żewġ termini "non uso" u "użu divers" bħala ħaġa waħda. Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza ta' dan il-Bord diversament presjedut l-ismijiet **Antonia Debono vs Androcles Scicluna** (**Rikors Numru. 139/2000/1GG) deċiża fis-16 ta' Jannar 2012** fejn intqal hekk:-

In-nuqqas ta' użu ta' fond mikri mhix waħda mir-raġunijet elenkati fil-lista ristrettiva tal-Kap 69 li għaliha sid jista' jitlob ripreża ta' fond sakemm dan in-nuqqas ma jkunx jekwivali għal bdil tad-destinazzjoni tal-kirja. Kif inhu paċifikament akkolt fil-ġurisprudenza in rigward, n-nuqqas ta' użu ta' fond lokat jista' jekwipari għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu jekk, u dan b'mod ġenerali, in-nuqqas ta' użu ikun għal żmien konsiderevoli skont id-destinazzjoni tal-fond u mhux ġustifikat b'raġuni valida bħalma huma l-mard u inkapaċità oħra b'dan illi kull każ ikun deċiż fuq il-mertu tiegħu. L-awtur Laurent itenni illi "non si usa della cosa secondo la sua destinazjone non usandone". Dan il-bran huwa ċitat b'approvazzjoni f'sensiela ta' deċiżjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per eżemplari is-sentenza Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004 meta ċċitat d-deċiżjonijiet rapportati misjuba fil-Kollez. Vol. XXXIV P I p64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196 u ħafna oħrajn. Deċiżjonijiet dawn li preventivement itennu li dejjem jeħtieġ ikun kunsidrat jekk kienx hemm xi raġuni skużanti li kkawżat n-non użu u jekk dan kienx għal żmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament.

Opportunement ukoll tkun ribadita l-kawtela emerġenti mill-ġurisprudenza kwantu huwa ritenut illi l-iskop tal-liġi mhux li tivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija (Kollezz Vol XXXI P I p110; Vol XXXVI PI p168). Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha r-rikorrenti għamlet referenza għall-kawża fl-ismijiet Kyle Alan noe vs La Rosa Mary et (sentenza tat-23 ta' Jannar 2005 App. Ċiv) u l-intimat objetta li r-rikorrenti kien messha tiċċita l-parti dispożittiva fl-intier tagħha qua n-non uso. Il-Bord ittenni illi f'ċirkostanzi konsimili iħoss illi għandu jikkjarifika l-kwistjoni billi jiċċita l-insenjament fil-kawża Borg vs Invicta Ltd (supra) fejn kien ritenut hekk: ".. huwa ferm paċifiku illi l-premessa tan-non użu hi kawżali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa prinċipju aċċettat fid-duttrina u fil-ġurisprudenza kopjuża tagħna fuq is-suġġett illi l-kerrej li ma jużax il-post ma jkunx qed jużah skont id-destinazzjoni tiegħu. Dan in bażi għall-insenjament tal-Laurent "non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone". Ara Kollez. Vol XXXIV PI p164; Vol XXXVI PI p141 u Vol. XLV PI p196.

Ciononostante din l-affermazzjoni, ġie b'danakollu ammonit illi anqas għandu jiġi minsi dak li wkoll ġie ħafna drabi osservat mill-Qrati tagħna illi l-preċitat prinċipju mhux assolut u ma joperax awtomatikament iżda, f'kull każ, għandhom jitqiesu iċ-ċirkostanzi tiegħu. Hekk ġie deċiż illi "biex in-non użu jammonta għall-użu divers hemm bżonn li jgħaddi tul ta' żmien, valutabbli skont iċ-ċirkostanzi tal-każ, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi ġustifikazzjoni raġonevoli" ("Rocco Caruana vs Albert Cauchi", Appell, 6 ta' Diċembru 1968). Ingħad in tema illi "l-prinċipju ma japplikax meta jkun hemm ġustifikazzjoni xierqa fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u partikolarment meta ċ-ċirkostanzi jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jagħtux lok għal dak id-deprezzament li hu għab-bażi tal-prinċipju" ("Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit" Appell, 16 ta' Diċembru 1969)".

*Mill-provi prodotti fil-każ odjern, il-Bord huwa konvint li fid-dawl tan-numru ta' snin li l-intimat ilu nieqes mill-fond in meritu, l-istat ta' saħħa tiegħu li skont is-*social worker *tiegħu Leona Ciantar ma tippermettilux li jgħix waħdu d-dar u kif ukoll in vista tar-relazzjoni tiegħu mal-intimata li stqarret li hija ma tistax tieħu ħsiebu jew tilqgħu lura d-dar (fn. 3: Kontro-eżami ta' Wang Li Zarb fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2023 (fol 106 et seq)), il-probabilità li l-intimat jirritorna jgħix lura fil-fond de quo hija remota ħafna jekk mhux addirittura impossibbli u kwindi din l-assenza għandha titqies bħala abbandun. Iżda, l-intimat ma kienx jgħix waħdu fil-fond. B'hekk il-Bord irid iqis jekk l-intimata għandhiex jedd għall-kirja protetta.*

Missier l-intimat, Amabile Zarb, miet fis-17 ta' Novembru 1996 (fn. 4: Dok. G1 – fol 61) u ommu, Maria Dolores Zarb, mietet fit-3 ta' April 2007 (fn. 5: Dok G2 – fol 63) L-

intimati żżewġu fis-16 ta' Mejju 2008 (fn. 6: Dok G3 – fol 63). ***L-intimata xehdet b'affidavit (fol 100 sa 102) u in kontro-eżami waqt is-seduta tal-20 ta' Ottubru 2023*** *(fn. 7: Fol 106 sa 110) li hija saret taf lill-intimat fl-2004 u wara xi żmien joħorġu flimkien marret tgħix għandu fil-fond in meritu. Tgħid li hija kienet taf dwar dak li ġara fis-snin sittin u sebgħin minn Mary Zarb, għaliex kienet għamlet ħames snin tgħix magħha sakemm hija mietet. L-intimati baqgħu jgħixu flimkien fil-fond sakemm l-intimat daħal il-ħabs fl-2014. Din ix-xhieda ma ġietx ikkontestata. B'hekk waqt li Mary Zarb kienet għadha ħajja, kienet tgħix magħha wkoll l-intimata. Fiż-żmien li mietet Mary Zarb, f'April 2007, l-Art. 2 tal-Kap. 69 kien jiddefinixxi t-terminu* "kerrej" *fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni meta ma jitħallix warajh armel jew armla bħala li tinkludi dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqgħodu fiż-żmien tal-mewt tiegħu. Minn din it-tifsira, l-liġi kienet tirrikjedi żewġ rekwiżiti konkorrenti biex persuna titlob b'suċċess il-protezzjoni tal-Kap. 69, ċioe li wieħed ikun (i) membru tal-familja tal-inkwilin u (ii) jkun jabita miegħu meta jmut (fn. 8: Vide* ***Dr Charles Galea noe vs Franca Pia Di Donna*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-17 ta' Marzu 2003 (Appell Ċivili Numru 178/2000/1 PS).*

Fir-rigward tal-ewwel element, ċjoe min jikkwalifika bħala membru tal-familja, fis-sentenza fl-ismijiet ***Rita Laferla et pro et noe vs Matthew Spiteri et*** *deċiża (Appell 706/2004/1 PS) mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Jannar 2009 ingħad:-*

Il-ġurisprudenza turi t-triq min għandu jikkwalifika bħala "membru tal-familja tal-kerrej" u mill-interpretazzjoni li rrestrinġiet din l-espressjoni għall-konsangwineji għaddiet għall-interpretazzjoni aktar wiesgħa inkorporanti anke persuni li, għalkemm mhux konsangwineji, ikunu trabbew jew ġew adottati mill-kerrej... Wisq naturalment, id-dixxendent li jkun jabita esklussivament fid-dar ta' axxendenti tiegħu li jkun l-inkwilin tad-dar, għandu jitqies bħala membru tal-familja ta' dak l-axxendent, u għaldaqstant meta dan jiġi nieqes, dak id-dixxendent isir kerrej minfloku, u jakkwista titolu validu ta' lokazzjoni fuq il-post fil-kwestjoni, bid-dritt li jġedded il-kiri mal-għeluq tat-terminu tal-lokazzjoni" ("Carmelo Aquilina -vs- Joseph Callus", Appell Superjuri, 24 ta' April, 1961. Ara wkoll "Giuseppe Mangion et -vs- Gio Maria sive Jimmy Galea", Appell Inferjuri, 6 ta' Ġunju, 1973).

Fid-data tal-mewt ta' Mary Zarb, l-intimata Wang Li Zarb, ma kienetx tikkwalifika bħala membru tal-familja. La kien hemm konsangwinità bejn l-intimata u Mary Zarb u lanqas ma jidher li hija kienet qed tgħix mal-istess Mary Zarb bħala persuna addottata jew li ġiet imrobbija minnha. L-intimata kienet tikkoabita ma' Giulio Zarb u ommu u fiż-żmien il-mewt ta' Mary Zarb, l-intimata u Giulio Zarb ma kienux għadhom iżżewġu. B'hekk l-intimata ma tgawdix minn protezzjoni lill-kerrejja ta' kirijiet qabel l-1995.

Mill-provi jirriżulta li l-intimati għandhom ukoll tifla li jista' jkun il-każ li tikkwalifika għall-protezzjoni bħala dixxendenti ta' Mary Zarb. Mill-provi ma tirriżultax id-data eżatta tat-twelid tagħha. Mill-affidavit tal-intimata jidher li binthom twieldet xi żmien fl-2008 peress li hija tgħid li kellhom it-tifla Kimberly wara ż-żwieġ. Għalhekk Kimberly twieldet wara l-mewt tan-nanna paterna tagħha Mary Zarb. La darba binthom twieldet wara l-mewt tan-nanna paterna tagħha hija ma tikkwalifikax lanqas għall-protezzjoni msemmija.

Minkejja li l-intimata kienet tħallas il-kera b'ċekkijiet tagħha, ma jfissirx li hija kienet qed tiġi rikonoxxuta mis-sidien. L-irċevuta tal-kera kienet dejjem tinħareġ fuq żewġha Giulio Zarb, li kien il-kerrej li daħal fiż-żarbun t'ommu ai termini *tad-definizzjoni applikabbli f'April 2007 (meta mietet ommu). La darba l-intimata m'għandha l-ebda titolu fuq il-fond de quo, hija ma tgawdi mill-ebda protezzjoni. Fiċ-ċirkostanzi fejn l-intimat Giulio Zarb qiegħed jiġi kkunsidrat li abbanduna l-fond, il-Bord ser jilqa' t-talbiet attriċi."*

<u>L-Appell</u>

7. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fis-17 ta' Lulju, 2024, fejn qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex:

"...jogħġobha tirrevoka id-deċiżjoni appellata billi minflok tilqa' it-tieni talba tar-rikorrenti appellati illi hemm żgumbrament fuq il-kawzali li l-intimat Giulio Zarb abbanduna il-post, tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati appellanti fuq din il-każwali li huma protettati u li għandhom jirrisjedu fil-post no. 91, Spinola Road San Ġiljan bil-kera skont il-liġi bl-ispejjeż tal-Bord u ta' din Onorabbli Qorti tal-Appell a kariku tar-rikorrenti appellati."

Jgħidu li l-aggravji tagħhom huma s-segwenti: (a) huma dejjem baqgħu jokkupaw il-fond; u (b) l-appellanta kienet protetta mil-liġi fil-kirja tal-fond.

8. Is-soċjetà appellata wieġbet fl-10 ta' Ottubru, 2024, fejn qiegħda ssostni li l-appell odjern huwa infondat fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk kellu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

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

10. L-appellanti permezz tal-ewwel aggravju tagħhom, qegħdin jikkontendu li l-fond dejjem baqa' okkupat mill-familja Zarb, u għalhekk ma kienx il-każ li kien hemm abbandun jew nuqqas ta' użu tiegħu. Huma jagħmlu riferiment għal diversi siltiet mix-xhieda tagħhom stess, fejn filwaqt li l-appellant iddikjara li huwa ried jerġa' jmur lura fil-fond fejn kienu jgħixu martu l-appellanta u t-tifla tagħhom, l-appellanta sostniet li hija tassew ma setgħetx tieħu ħsiebu anki għaliex ma kienx f'kundizzjoni tajba, u kellu bżonn attenzjoni partikolari wara li ħareġ mill-Isptar Monte Carmeli. Jinsistu li huma ma kellhom l-ebda kontroll fuq iċ-ċirkostanzi tagħhom, li ma kellhomx jwasslu għas-sanzjoni estrema ta' żgumbrament. L-appellanti jissottomettu li l-iskop tal-liġi mhux li tagħti xi vantaġġ lis-sid sabiex b'hekk dan juża ċ-ċirkostanzi tal-inkwilin billi jċaħħdu mit-tgawdija tal-proprjetà mikrija. Huma jiċċitaw favur tagħhom dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Diċembru, 1968, fl-ismijiet **Rocco Caruana *vs.* Albert Cauchi**, fejn skont huma ngħad li *"biex in-non użu jammonta għall-użu divers hemm bżonn li jgħaddi tul ta' żmien, valutabbli skont iċ-ċirkostanzi tal-każ li jkun volontarju u mhux determinat minn xi ġustifikazzjoni raġonevoli".* L-appellanti jikkontendu li fil-każ odjern il-Bord kien wasal għall-konklużjoni li huma għandhom jiżgumbraw mill-fond, wara li kkunsidra x-xhieda tas-*social worker* Leona Ciantar, u jistaqsu kif minflok dan ma qagħadx fuq espert mediku li l-opinjoni tiegħu kellha tkun l-aħjar prova dwar jekk l-appellant

setax jirritorna lura fil-fond in kwistjoni. Għal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju, jissottomettu li l-appellanta ilha tgħix fil-fond minn qabel ma mietet omm l-appellant, u saħansitra għamlet ħames snin tgħix hemmhekk qabel il-mewt tagħha. L-appellanti jgħidu li huma kienu żżewwġu f'Mejju ta' 2008, u l-appellant mar il-ħabs fl-2014. Jinsistu b'riferiment għal dak li ngħad mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza tagħha tal-24 ta' April, 1961, fl-ismijiet **Carmelo Aquilina *vs.* Joseph Callus**, li l-appellanta kienet ġiet addottata minn omm l-appellant bħala x-xebba li kienet ser tiżżewweġ lit-tifel tagħha, u għalhekk hija għandha tgawdi l-protezzjoni tal-liġi. Huma jiċċitaw id-definizzjoni li jagħti l-Kap. 69 ta' *'tenant',* u jikkontendu li jekk l-appellant ma jgawdiex protezzjoni, ċertament l-appellanta għandha tkun protetta bil-liġi.

11. Għal dak li jirrigwarda l-ewwel aggravju tal-appellanti, is-soċjetà appellata tgħid li dan huwa infondat fil-fatt u fid-dritt. Tissottometti li kif diġà argumentat fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha quddiem il-Bord, għandu jiġi mfakkar min huwa l-inkwilin tal-fond. Tgħid li m'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar il-fatt li l-inkwilin tal-fond huwa, ċioé kien, l-appellant. Iżda l-appellanti hawnhekk qegħdin jippretendu li l-protezzjoni testendi wkoll fuq l-appellanta. Is-soċjetà appellata tissottometti li ġaladarba ġie stabbilit li l-appellant waħdu huwa inkwilin tal-fond, din il-Qorti għandha tinvestiga biss jekk tassew kienx hemm abbandun jew nuqqas ta' użu fil-konfront tiegħu biss. Hija taċċenna fuq diversi fatti li ħarġu mill-provi, u tikkontendi li huwa ċar li mis-sena 2014 sas-sena 2024 kien hemm mill-inqas għaxar snin fejn l-appellant ma kienx mar lura fil-fond. Tgħid li ma kienx il-ħsieb tal-appellant li jagħmel dan, billi anki ma għamel l-ebda tentattiv sabiex jieħu l-pussess tal-fond mingħand martu l-appellanta. Is-soċjetà appellata tissottometti li għalhekk il-Bord sewwa

ddeċieda meta qal li hija tassew remota l-probabbiltà li l-appellant jerġa' lura jgħix fil-fond, jekk mhux impossibbli, u għalhekk il-każ kellu jitqies bħala wieħed ta' abbandun. Għal dak li jirrigwarda l-insistenza tal-appellanti li l-Bord ma kellux joqgħod fuq ix-xhieda tas-*social worker,* imma fuq x' kellu x'jgħid espert mediku, is-soċjetà appellata tissottometti li *social worker* hija professjonista, u għalhekk dak li ngħad minnha u ġie verbalizzat quddiem il-Bord, huma konstatazzjonijiet professjonali. Tgħid li wara kollox il-Bord ikkunsidra l-provi kollha, u mhux biss dak li kienet qalet is-*social worker.* Is-soċjetà appellata ssostni li fil-każ odjern hija kienet tenuta tikkonvinċi l-Bord li tassew kien hemm abbandun tal-fond li kien jimmerita l-iżgumbrament tal-inkwilin, u dan hija kienet irnexxielha tagħmlu. Għalhekk kien jispetta lill-appellanti sabiex iressqu prova li turi mod ieħor. Tirrileva li madankollu kien intwera minn dak li xehdet l-appellanta, li l-appellant ma kienx reġa' lura fil-fond mis-sena 2014 sallum, anki għaliex hija ma riditux magħha għall-bosta raġunijiet tagħha. B'hekk tgħid li dak li qalet is-*social worker* kien saħansitra ġie ammess mill-appellanta stess, filwaqt li l-appellant min-naħa tiegħu ma wera l-ebda ġustifikazzjoni għall-abbandun, fejn anki naqas li jwieġeb għat-talbiet tagħha. Dwar it-tieni aggravju, is-soċjetà appellata tinsisti għal darb'oħra li l-appellant kien l-aħħar inkwilin protett u rikonoxxut minnha, u l-qofol tal-proċeduri odjerni kien jekk l-istess appellant kienx kiser l-obbligi tiegħu taħt il-Kap. 69. Tissottometti li l-argument li l-appellanta ġiet *"adottata bħala ix-xebba li ser tiżżewweġ it-tifel"* ta' Mary Zarb, ma jistax jirnexxi għaliex dan qatt ma kien seħħ, u anki ma tressqet l-ebda prova tal-allegazzjoni li hija kienet għamlet l-aħħar ħames snin tgħix mal-istess Mary Zarb qabel din mietet. Filwaqt li tagħmel riferiment għal dak li qal il-Bord fir-rigward tad-definizzjoni ta' *'kerrej'* taħt l-artikolu 2 tal-Kap. 69, u li dan ma kkunsidrax lill-appellanta

bħala membru tal-familja taħt l-imsemmija definizzjoni, hija tissottometti li lanqas ma seta' jingħad li din kienet persuna adottata jew imrobbija minn Mary Zarb, għaliex filfatt hija kienet tokkupa l-fond peress li kienet tikkoabita mal-appellant. B'hekk tgħid li l-appellanta ma kellha l-ebda dritt fuq il-kirja in kwistjoni. Għal dak li jirrigwarda d-definizzjoni ta' *'kerrej'* taħt l-artikolu 2 tal-Kap. 69, is-soċjetà appellata ssostni li l-appellanta ma kienet qatt ġiet rikonoxxuta bħala kerrejja skont xi liġi validament fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021. Is-soċjetà appellata tikkontendi li l-appellanta ma kinitx l-armla tal-appellant, u saħansitra lanqas baqgħet tgħix miegħu. Fejn imbagħad l-appellanti qegħdin jagħmlu l-argument li l-appellanta għandha tingħata żmien sabiex tiżgombra mill-fond *ai termini* tal-*proviso* tad-definizzjoni ta' *'kerrej'* fil-Kap. 69, kif riżultanti wara l-Att XXIV tal-2021, is-soċjetà appellata tgħid li hawnhekk ukoll l-argument mhuwiex validu. Tispjega li d-dispożizzjonijiet tal-liġi huma applikabbli fejn hemm il-mewt tal-inkwilin, u fejn m'hemm l-ebda ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja, imma fil-każ odjern dawn il-kundizzjonijiet ma jirriżultawx li ġew sodisfatti. Tgħid li għalhekk dan l-aggravju wkoll għandu jiġi miċħud.

13. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija tajba. Il-Bord qabel xejn irrikonoxxa li ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet li l-fond kien ingħata lil missier l-appellant, jiġifieri lil Amabile Zarb, b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' sbatax-il sena, li ddekorra mit-18 ta' Awwissu, 1960. Il-Bord irrileva li wara li kien hemm xi diżgwid bejn is-sidien u l-imsemmi inkwilin, il-fond kien ġie rekwiżizzjonat fl-20 ta' Mejju, 1977, u mikri mill-Awtorità tad-Djar lill-istess Amabile Zarb. Wara mewtu, il-Bord qal li baqgħet fil-kirja martu Mary Zarb, li għexet fil-fond sad-data tal-mewt tagħha. Sadanittant

il-fond kien ġie derekwiżizzjonat fit-22 ta' Ġunju, 2006, iżda l-antekawża tas-soċjetà appellata kienu aċċettaw li jħallu lil Mary Zarb tkompli fil-kirja. Iżda l-Bord osserva li mill-irċevuti esebiti mill-appellanta, huma kienu bdew jaċċettaw il-kera mingħandha ferm qabel l-imsemmija data ta' derekwiżizzjoni.

14. Il-Bord filwaqt li għaraf li s-soċjetà appellata kienet qiegħda tistrieħ fuq żewġ kawżali, għadda sabiex ittratta l-ewwel kawżali fejn hija kienet qiegħda tikkontendi li l-antekawża tagħha aċċettaw il-kera wara d-data tad-derekwiżizzjoni. Il-Bord madankollu sab ġustament li l-argument tagħha ma kienx jiswa, għaliex l-irċevuti esebiti mill-appellanta kienu jikkontradixxu dak li kienet qiegħda tinsisti fuqu. Għaraf ukoll li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, is-soċjetà appellata ma baqgħetx tinsisti fuq din il-kawżali.

15. Għalhekk, il-Bord għadda sabiex ikkunsidra t-tieni kawżali, li kienet qiegħda tistrieħ fuqha s-soċjetà appellanta, tal-abbandun tal-fond min-naħa tal-appellant. Il-Bord irrileva li f'dan ir-rigward l-appellanta kienet qiegħda tinsisti li huwa m'għandux jieħu konjizzjoni tal-kwistjoni li kienet qiegħda tiġi ssollevata mis-soċjetà appellata, għaliex din ma saritx fir-rikors promotur. Iżda l-Qorti tgħid li l-Bord sewwa ddeċieda li jwarrab it-talba tal-appellanta, wara li kkunsidra li l-imsemmija kawżali kienet tressqet fir-rikors promotur permezz tal-premessa tnax (12) tiegħu.

16. Dwar l-allegazzjoni ta' nuqqas ta' użu tal-fond min-naħa tal-appellant, meta dan għamel żmien jiskonta sentenza ta' priġunerija fil-Faċilità Korrettiva ta' Kordin, il-Bord osserva li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha s-soċjetà appellata għamlet ukoll riferiment għall-perijodu fejn wara li l-appellant ħareġ mill-ħabs, huwa kien resident f'Dar San Leopoldu, u sussegwentement daħal

joqgħod f'dar tal-anzjani. Għal dak li jirrigwarda ż-żmien li l-appellant għamel ġewwa l-Faċilità Korrettiva ta' Kordin, il-Bord għamel riferiment għal dak li ngħad minn din il-Qorti, kif divesament ippreseduta, fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Frar, 2019, fl-ismijiet **Giovanna sive Jeanette Pocock *vs.* Robert Cilia et**, u ċċita wkoll id-dispożizzjonijiet tal-para. (a) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69. Il-Bord tajjeb irrileva li ħafna drabi ngħad, anki mill-Qrati tagħna stess, li n-nuqqas ta' użu huwa ekwiparat għal bdil fid-destinazzjoni tal-proprjetà. Wara li ċċita estensivament dak li ntqal minnu stess, kif diversament ippresedut, fis-sentenza tiegħu tas-16 ta' Jannar, 2012, fl-ismijiet **Antonia Debono *vs*. Androcles Scicluna**, il-Bord iddikjara li kkunsidrati n-numri ta' snin li l-appellant kien ilu nieqes mill-fond, l-istat ta' saħħa tiegħu li skont is-*social worker* ma kinitx tippermettilu li jgħix waħdu, u anki r-relazzjoni ma' martu l-appellanta li ddikjarat li ma setgħetx tieħu ħsiebu jew tilqgħu fil-fond, il-probabbiltà li l-appellant imur lura jgħix fl-imsemmi fond kienet remota ferm, u forsi anki impossibbli. Il-Qorti hawnhekk iżżid tgħid li kif sewwa tirrileva s-soċjetà appellata, *social worker* illum titqies li hija professjonista, u għaldaqstant dak li qalet quddiem il-Bord fir-rigward tal-appellant, kellu jingħata d-debita attenzjoni, kif sewwa għamel il-Bord. Tikkunsidra wkoll li jekk l-appellanti deherilhom li din il-persuna ma kinitx korretta f'dak li kienet qiegħda tgħid, kien jispetta lilhom li jressqu prova sabiex jikkontradixxu s-sitwazzjoni tal-appellant kif fissritha. Tagħraf li minflok kienet l-appellanta stess li ddikjarat li l-appellant għandu bżonn li jingħata ċerta attenzjoni minħabba s-saħħa mentali tiegħu, u li din hija ma setgħetx tatihielu hija stess bħala martu. Għalhekk il-Bord ġustament ikkunsidra l-assenza tal-appellant mill-fond ekwiparabbli ma' abbandun.

17. Madankollu l-Bord ma waqafx hemm, u sewwa kkunsidra wkoll jekk l-appellanta kinitx tgawdi kirja protetta mil-liġi. Huwa hawnhekk ikkunsidra li missier l-intimat Amabile Zarb, kien miet fis-17 ta' Novembru, 1996, u ommu Maria Dolores Zarb mietet fit-3 ta' April, 2007. Imbagħad l-appellanti żżewwġu fis-16 ta' Mejju, 2008, wara li skont ix-xhieda tal-appellanta permezz tal-affidavit tagħha, u in kontro-eżami waqt is-seduta tal-20 ta' Ottubru, 2023, hija kienet saret taf l-appellant fl-2004, u wara xi żmien kienet marret toqgħod fil-fond ukoll. Ikkunsidra li l-appellanta qalet li hija kienet għamlet xi ħames snin tgħix ma' omm l-appellant sakemm din mietet f'April, 2007. Irrileva li sussegwentement l-appellanti baqgħu jgħixu flimkien fil-fond, sakemm l-appellant kellu jidħol il-ħabs fl-2014 fuq piena ta' priġunerija. Il-Bord irrileva li fiż-żmien li mietet Mary Zarb, l-artikolu 2 tal-Kap. 69 kien jipprovdi li t-terminu *'kerrej'* fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni, kien ikopri wkoll lil dawk il-membri tal-familja tiegħu li jkunu joqgħodu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu. Wara li kkunsidra dak li qalet din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fis-sentenza tagħha tat-23 ta' Jannar, 2009, fl-ismijiet **Rita Laferla et pro et noe *vs.* Matthew Spiteri et**, il-Bord korrettement stqarr li fid-data tal-mewt ta' Mary Zarb, il-liġi ma kinitx tirrikonoxxi lill-appellanta bħala membru tal-familja, għaliex la kienet tirriżulta konsangwinità, u lanqas ma kien irriżulta li hija kienet qiegħda tgħix fil-fond ma' Mary Zarb bħala persuna addottata jew li ġiet imrobbija minnha. Il-Bord għaraf li hija kienet sempliċement tgħix mal-appellant, u fil-ġurnata tal-mewt ta' Mary Zarb huma saħansitra ma kienux għadhom iżżewwġu. B'hekk il-Qorti tgħid li l-Bord sewwa ddeċieda li l-appellanta la darba l-intimata m'għandha l-ebda titolu fuq il-fond *de quo*, hija ma tgawdi mill-ebda protezzjoni.

18. Il-Bord ikkunsidra wkoll il-pożizzjoni tat-tifla tal-appellanti, jiġifieri jekk l-imsemmija tifla Kimberly kinitx tikkwalifika għall-protezzjoni tal-liġi bħala dixxendenti tal-mejta Mary Zarb. Irrileva li mill-atti ma kinitx tirriżulta d-data eżatti tat-twelid tagħha, iżda mill-affidavit tal-appellanta qal li kien jidher li din twieldet f'xi żmien fl-2008, u għalhekk ġustament ikkunsidra li dan kien wara l-mewt ta' Mary Zarb, sabiex b'hekk hija ma setgħet tgawdi mill-ebda protezzjoni tal-liġi fil-kirja.

19. Fl-aħħarnett il-Bord għaraf li għalkemm l-appellanta kienet tħallas il-kera permezz taċ-ċekkijiet tagħha, dan ma kienx iwassal għal rikonoxximent min-naħa tas-sidien, għaliex l-irċevuta kienet tinħareġ fuq żewġha Giulio Zarb.

20. Fid-dawl ta' dan kollu, il-Bord korrettement sab li l-appellanta ma kellha l-ebda titolu fuq il-fond, u għalhekk ma kellha l-ebda protezzjoni, u min-naħa l-oħra sewwa kkunsidra li żewġha l-appellant kien tassew abbanduna l-fond. B'hekk il-Bord laqa' it-talbiet tas-soċjetà appellata. Il-Qorti tgħid li hija tikkondividi r-raġunament kollu tal-Bord, filwaqt li tgħid li m'għandha xejn iktar x'iżżid f'dan ir-rigward, u għall-istess raġunijiet li huwa fisser tajjeb, hija tagħraf li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha.

<u>Decide</u>

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

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur