

Kopja Informali ta' Sentenza



QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2012

Appell Civili - Ghawdex Numru. 1/2009/2

Loreto u Antonia konjugi Xuereb

vs

Paul Muscat

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat li fit-23 ta' Frar 2012 il-Bord li Jirregola l-Kera ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna (il-Bord) ippronunzat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi li taqra testwalment hekk: -

"Ic-Chairman,

Ra r-Rikors fejn ir-rikorrenti, wara li ppremettew illi:

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi huma jikru lill-intimat l-fond bin-numru ħdax (11), Cindy's Lodge, Triq Perellos, Għajnsielem, Għawdex;

Illi l-esponenti għandhom bżonn il-fond imsemmi sabiex huma jużawh bħala r-residenza ordinarja tagħhom stante li fil-preżent huma m'għandhom l-ebda proprjeta' oħra tagħhom u qegħdin jkunu kostretti li huma flimkien mat-tifla xebba tagħhom joqgħodu f'appartament wieħed ma' binhom u mart binhom li għandhom żewġ itfal żgħar;

Illi minkejja d-diversi interpellazzjonijiet li saru lill-intimat biex huwa jirrilaxxa l-pussess ta' dan il-fond peress li sar impossibbli li sebgħa minn nies ikomplu joqgħodu f'appartament wieħed, huwa baqq' ma jridx jirrilaxxa l-pussess ta' dan il-fond a favur ta' l-esponenti;

Illi tali talba bl-ebda m'hija sejra tarreka preġudizzju għall-intimat stante li huwa għandu residenza alternattiva fejn jista' jirrisjedi u dan il-fond mhuwiex qiegħed jiġi wżat mill-intimat bħala r-residenza ordinarja tiegħu;

Illi l-esponenti għalhekk jixtiequ li jirriprendu l-pussess tal-fond lokatizju għar-raġunijiet hawn fuq premessi;

Talbu illi dan il-Bord jogħġbu jawtorizzahom ma jirrinovawx il-kirja u jawtorizzahom jieħdu lura l-pussess tal-fond bin-numru ħdax (11), "Cindy's Lodge", Triq Ramon Perellos, Għajnsielem, Għawdex.

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra interpellatorja tas-17 ta' Diċembru 2008 u ta' l-ittra uffiċjali numru 118/2008 spedita fis-26 ta' Frar, 2009.

Ra r-Risposta ta' l-intimat fis-sens illi:

1. *Illi in linea preliminari dan il-Bord m'għandux jibda jieħu konjizzjoni ta' dan ir-Rikors qabel ma r-rikorrenti jkunu ssaldaw l-ispejjeż ġudizzjarji tar-Rikors numru 1/06 fl-istess ismijiet li kien ġie ċedut mill-istess rikorrenti;*

2. *Illi bla preġudizzju għall-premess mhuwiex minnu li l-esponenti għandu dar oħra fejn joqgħod;*

3. *Illi s-sitwazzjoni preżenti tar-rikorrenti li fuqha qegħdin isejsu r-rikors tagħhom għar-ripreża tal-fond mikri lill-esponenti ġabuh b'idejhom huma stess meta l-ewwel li m'għamlu bieġhu d-dar li kellhom u bir-rikavat tal-prezz xtraw appartement f'isem binhom fejn qegħdin jgħixu fih l-istess rikorrenti, u mhumiex ġustifikati li r-rikorrenti la li jilmentaw minn sitwazzjoni ta' hardship li ġabu fuqhom innifishom huma stess u wisq anqas mhija raġuni ġustifikata biex jirriprendu l-pussess tal-fond li jinsab mikri validament lill-esponenti;*

4. *Illi l-aggravju għall-esponenti ser ikun bil-wisq akbar minn dak tar-rikorrenti li kieku dan il-Bord ikollu jagħti l-permess lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond milli ser ibatu l-istess rikorrenti li kieku dan ir-rikors ikollu jiġi miċħud;*

5. *Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.*

Ra n-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ra l-atti l-oħra kollha tal-proċess, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrenti qed jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja tal-fond indikat fir-rikors u r-ripreża tiegħu għax ir-rikorrenti jeħtieġu l-fond għall-użu personali u tal-familja tagħhom. Dan il-fond kien ġie mikri lill-intimat permezz ta' skrittura privata għal perijodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena, bir-rata ta' mitt lira maltija fis-sena, pagabbli bil-quddiem fl-1 ta' Settembru ta' kull sena.¹ Imma meta skada dan il-perijodu, din il-kirja baqgħet tiġi mġedda awtomatikament bis-saħħa tal-liġi.² Għalkemm

¹ Ara kopja tagħha esebita bhala Dok. AX 1 a fol. 16 tal-process .

² Kap. 69 .

Kopja Informali ta' Sentenza

interpellat diversi drabi biex jirrilaxxa dan il-fond, l-intimat baqa' inadempjenti u għalhekk saret din il-proċedura.

Sabiex tirnexxi talba bħal din iridu jiġi sodisfatti diversi rekwiziti, u cioè':

1. *li s-sid tassew għandu bżonn il-fond in kwistjoni għalieg jew għal xi membru tal-familja tiegħu kif imfisser fil-liġi;*

2. *li l-kerrej ikollu post alternattiv fejn imur joqgħod u li dan ikun adattat għalih (suitable alternative accomodation);*

u

3. *illi l-hardship tas-sid ikun akbar jekk it-talba tiġi rifjutata milli jkun dak tal-inkwilin jekk l-istess talba tiġi milqugħa.*

Il-bżonn tar-rikorrent:

F'każijiet simili ta' talbiet għar-ripreża ta' fond mikri bbażati fuq il-bżonn tas-sid jew ta' membri tal-familja tiegħu, iċ-Chairman irid qabel xejn jeżamina x'tip ta' bżonn huwa dak reklamat mis-sid u jekk dan, skond il-liġi, jikkwalifika li jieħu lura l-fond mikri. Gie stabilit mill-ġurisprudenza lokali in materia illi:

*"Il-kliem 'ikun irid' fil-Kap. 69 jimplika grad raġonevoli ta' bżonn u mhux sempliċi xewqa jew preferenza. Huwa veru li s-sid li jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond jinħtieġu jipprova grad raġonevoli ta' bżonn, iżda ma jfissirx li huwa meħtieġ jipprova neċessita' assoluta."*³

Hekk ukoll insibu illi:

"... il-ġurisprudenza dejjem għallmet li skond il-liġi mhuwix biżżejjed li s-sid ikun irid u jixtieq jieħu taħt idejha fond mikri lil ħaddieħor, iżda jeħtieġ li juri għas-

³ Edgar S. Galea vs Alfred Camilleri : Kollez. Vol. LXXVII. ii. 212 .

sodisfazzjon ta' l-awtorita' ġudikanti li tassew għandu bżonn dak il-fond partikolari, altrimenti l-inkwilin m'għandux jiġi disturbat bla bżonn fit-tgawdija tal-fond mikri lilu, għax kwalunkwe żgumbrament iġib hardship lill-iżgumbrat u jrid ikun ġustifikat.

Illi għalhekk sabiex tirnexxi l-azzjoni odjerna tar-rikorrent, huwa meħtieġ qabel xejn illi dan jipprova illi huwa għandu bżonn illi jirriprende l-pussess tal-fond in kwistjoni... Il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jeħtieġ li juri mhux biss illi hu qed jaġixxi in buona fede, imma anke illi hu għandu bżonn li jirriprende pussess tal-fond." ⁴

Fil-każ in eżami r-rikorrenti qed jikkontendu li għandhom bżonn jieħdu lura l-pussess tal-fond mikri lill-intimat, għax għandhom bżonnu biex fih jirrisjedu huma u binthom li għanda xebba. Huma isostnu li jinsabu mingħajr dar tagħhom, billi kellhom ibigħuha biex bir-rikavat ikunu jistgħu jgħinu lil binhom Jonathan, li spiċċa bi problemi personali u finanzjarji in segwitu għas-separazzjoni minn ma' l-ewwel mara tiegħu. Fil-present huma qed joqgħodu f'appartament proprjeta' ta' binhom, flimkien miegħu, ma' martu u ż-żewġ uliedu. Dan l-appartament jikkonsisti fi tliet ikmamar tas-sodda, living room, kċina u dining room combined, u kamra tal-banju.⁵ Ir-rikorrenti jorqdu f'kamra tas-sodda minnhom, binhom, martu u t-tifel iż-żgħir jorqdu f'kamra oħra, u t-tielet kamra hija maqsuma bejn bint ir-rikorrenti u t-tifel l-ieħor ta' Jonathan, illum ta' xi tlettax-il sena. lċ-Chairman, li għamel dan l-aċċess mingħajr ma kien ippjanat minn qabel, seta' jinnota li kien hemm ħafna ħwejjeġ u oġġetti mifruxin madwar l-appartament kollu, billi ma kienx hemm wisa' fejn jinżammu. Inoltra seta' jara li l-garage sottostanti dan l-appartament, propjeta' ukoll ta' bin ir-rikorrenti, mimli bi ħwejjeġ u oġġetti oħra stivati fih li soltu wieħed isib f'dar residenzjali.⁶ Intqal inoltra illi matul il-ġurnata f'dan l-appartament ikun hemm ukoll omm il-mara ta' Jonathan, li hija barranija u tikri appartament

⁴ Appell : Josephine Vassallo vs Rachele Fenech et. : 18.5.2005 u sentenzi hemmhekk indikati .

⁵ Ara deskrizzjoni tiegħu mogħtija fl-access li sar fl-20.05.2010, a fol. 158-159 tal-process .

⁶ Ara wkoll ritratti eseбити a fol. 33 – 37 .

żgħir fl-istess inħawi imma tqatta' ħafna ħin matul il-gurnata fejn bintha. Anke lill-għarus ta' bint ir-rikorrenti jkollhom jilqgħuh f'dan l-appartament meta jiġi jżurhom.

F'tali ċikostanzi mhuwiex daqshekk diffiċli li wieħed japprezza il-ħtieġa tar-rikorrenti li jkollhom post għalihom fejn ikunu jistgħu jgħixu f'daqsxejn iżjed kumdita' u privatezza.

Huwa minnu illi rriżulta li r-rikorrenti għandhom bi proprjeta' wkoll parti diviża oħra mill-fond li tiegħu qed jitolbu r-ripreża u li tiġi wara dak mikri għand l-intimat, u li qabel ma nqasam kien jinfed miegħu. Imma dan il-fond ir-rikorrenti jsostnu li huwa malandat ħafna u kien sa ftit taż-żmien ilu użat biex fih jitrabbew l-annimali, u għalhekk jirrikjedi ħafna spejjeż biex jiġi konvertit f'dar abitabbli, spejjeż li r-rikorrenti jgħidu li ma jifilħux għalihom, (billi huma jgħixu biss mill-pensjoni tar-rikorrenti,⁷ u ħafna mir-rikavat mill-prezz tal-bejgħ tad-dar tagħhom ġie utilizzat, kif ġia ngħad, biex jgħinu finanzjarjament lil binhom). Barra minn hekk jgħidu li dan il-fond mhuwiex aċċessibbli għar-rikorrenti billi hemm kwistjonijiet ma' sid l-isqaq privat li minnu wieħed irid jgħaddi biex jidħol fih, li baqqgħu ma ġewx solvuti.⁸

Jirriżulta għalhekk illi l-ewwel rekwizit tal-bżonn ġie sodisfatt.

2. Li l-kerrej ikollu post alternattiv fejn imur jirrisjedi.

Irriżulta li l-intimat jipposjedi bi proprjeta' nofs mid-dar residenzjali f'Ta' Xbiex fejn jgħid li joqgħodu martu u wliedu, kif ukoll sehem minn tmien partijiet (1/8) indiviżi ta' dar f'Hal Tarxien li wiret mingħand ommu. Huwa minnu illi bħala komproprietarju jista' teoretikament imur joqgħod fid-dar ta' Hal Tarxien, imma wieħed jifhem ukoll li dan

⁷ Ara Dok. LX 1 a fol. 106 .

⁸ Ara kopja tal-mandat ta' inibizzjoni li r-rikorrenti kienu ntavolaw quddiem il-Qorti ta' Ghawdex in konnessjoni ma' din il-kwistjoni ; Dok. X a fol. 205 .

jista' joħloqlu problemi ma' ħutu li x'aktarx ikunu qegħdin ifittxu l-bejgħ tiegħu.

Minn naħa l-oħra, dan ma huwiex il-każ fir-rigward tad-dar matrimonjali. L-intimat jallega illi huwa jinsab separat minn ma' martu, imma dwar dan baqa' qatt ma ressaq ebda prova. Madankollu ammetta li xorta waħda għandu l-kamra tiegħu f'din id-dar u joqgħod u jorqod hemm meta jmur iżur lil uliedu meta ma jkunx xogħol. Qal ukoll illi martu taħsillu l-ħwejjeġ tiegħu meta jkun hemm, u li jħallas il-kontijiet kollha li jirrigwardaw din id-dar. Dan kollu jindika li r-relazzjonijiet ta' l-intimat ma' martu m'humwiex ħżiena, u jidher li huwa jista' liberament joqgħod f'din id-dar mingħajr ebda tfixkil. Fi kwalunke każ pero' il-ġurisprudenza tgħallimna li dan ir-rekwiżit mhux xi wieħed assolut, u kif wara kollox, jammetti anke l-istess intimat fin-nota ta' l-osservazzjonijiet responsiva tiegħu, huwa u jicċita minn deċiżjoni tal-Qorti ta' l-Appell: "in-nuqqas ta' suitable alternative accommodation mhux ta' ostakolu għal sid li jerġa' jjeħu f'idejh fond" meta ċ-ċirkostanzi jkun hekk jimmeritaw.⁹

4. L-eżami tal-hardship rispettiv.

Ġia rajna kif l-atturi qegħdin joqgħodu bi skumdita' kbira f'appartament ta' daqs medju okkupat minn seba' minn nies, f'ċirkostanzi li faċilment jistgħu joħolqu tensjoni bejn l-okkupanti. L-intimat isostni illi dan huwa a self-inflicted hardship li r-rikorrenti ġabu b'idejhom stess meta bieġħu d-dar residenzjali li kellhom f'Għajnsielem ukoll. Anzi jmur oltre minn hekk u jikkontendi li r-rikorrenti dan għamluh bi pjan maħsub sew minn qabel sabiex jidhru li m'għandhomx fejn joqgħodu. Apparti l-fatt li dan il-bejgħ sar xi seba' snin qabel ma ġew istitwiti l-proċeduri preżenti,¹⁰ u għalhekk diffiċli wieħed jemmen li r-rikorrenti kienu lesti jgħixu għal daqshekk żmien mingħajr ir-residenza tagħhom, irriżulta mill-provi prodotti li dik il-ħabta binhom Jonathan tassew kien għaddej minn proċeduri ta' separazzjoni minn ma' martu, tant li l-kuntratt

⁹ Carmelo Gauci vs Emmanuele Cachia : 12.02.1954 .

¹⁰ Ara kopja ta' l-insinwa relattiva a fol. 43 tal-process .

relattiv sar proprju f'dawk l-istess żminijiet.¹¹ Hekk ukoll l-allegazzjoni tar-rikorrenti li l-bejgħ tad-dar tagħhom sar biex jgħinu lil binhom f'dawk iċ-ċirkostanzi, hija sostanzjata b'dak li jirriżulta wkoll mill-istess kuntratt ta' separazzjoni, fejn il-partijiet ftehm u li Jonathan iżomm l-appartament tal-komunjoni, b'dana li kellu jassumi l-obbligu tal-ħlas tas-self li kienu ħadu biex jixtru l-istess appartament. Jirriżulta wkoll mill-kuntratt li bih Jonathan u martu kienu akkwistaw dan l-appartament, li missier il-mara kien għamilha ta' garanti fuq il-kuntratt għall-ħlas ta' dan id-dejn.¹² Wieħed jifhem għalhekk għaliex ir-rikorrenti kienu preokkupati biex kemm jista' jkun malajr jeħilsu lil binhom minn dan il-piż tad-dejn, apparti li riedu jgħinuh ukoll fl-ispejjeż tat-tlestija ta' l-istess appartament li kien għandu jonqsu ħafna ħtiġijiet, billi kien inxtara fi stat ta' ġebel u saqaf. Bin ir-rikorrenti spjega ukoll kif dik il-ħabta l-familja tiegħu kellha ukoll problemi oħra finanzjarji kkawżati minħabba terzi li kienu għal xi żmien krew ir-restaurant proprjeta' tagħhom, u għalhekk parti mir-rikavat tal-bejgħ tad-dar residenzjali tar-rikorrenti kienet meħtieġa wkoll biex ittaffi dawn il-problemi. Żgur għalhekk li f'ċirkostanzi fejn irriżulta li r-rikorrenti ma bieghux id-dar tagħhom b'kapriċċ jew bi pjan maħsub biex jaġevolaw il-każ preżenti tagħhom, ma jistax jingħad li kien hemm xi self inflicted hardship da parti tagħhom.

Minn naħa l-oħra rriżulta li l-intimat jgħix regolarment fil-fond in kwistjoni u ma jistax jingħad li jużah sempliċement bħala villegjatura,¹³ (għalkemm huwa ferm stramb kif ftit li xejn jikkonsma ilma tal-vit).¹⁴ Wieħed japprezza li r-rikorrent li jaħdem bħala kaptan mal-Gozo Channel Company Limited u għalhekk il-kariga tiegħu ħafna drabi tirrikjedi li jkun Għawdex kmieni filgħodu biex jidhol għax-xogħol, sejjer neċessarjament isofri xi skumdita' u inkonvenjenza jekk mhux ukoll xi ftit tat-tbatija, billi jkun irid iqum iżjed kmieni milli qed jagħmel fil-preżent biex

¹¹ Ara kopja tiegħu esebita bhala Dok. AX 3 a fol. 24 - 28 .

¹² Ara kopja ta' dan il-kuntratt esebita bhala Dok. AX 2 a fol. 17 – 23 .

¹³ Ara records tal-kumpanija Gozo Channel li minnhom jirriżulta li l-intimat jidhol għax-xogħol fil-parti l-kbira minn Ghawdex stess; Dok. PM 2 a fol. 263 - 281 .

¹⁴ Ara r-records ta' registrazzjoni u konsum ta' ilma u dawl ta' dan il-fond, esebiti mir-rapprezentanta ta' l-ARMS Limited, a fol. 88 - 98 .

jasal fuq ix-xogħol fil-ħin, kemm-il darba jkollu jitlaq minn Tax-Xbiex, fejn għandu r-residenza matrimonjali. Dan għaliex it-triq saċ-Cirkewwa u l-vjaġġ tal-vapur ser jeħdulu ferm iżjed ħin milli kien imdorri bih għal dawn l-aħħar għoxrin sena, meta ħafna drabi telaq għax-xogħol minn Għawdex stess. Wara kollox din hija l-istess xorti ta' ħafna ħaddiema u studenti għawdxin li jkollhom ta' kull filgħodu jqumu kmieni ħafna biex jaqsmu għal Malta. Madankollu ma hemmx paragun bejn din l-inkonvenjenza u t-tbatija li qed ikollhom isofru r-rikorrenti li qed ikunu kostretti jgħixu fl-appartament li ma jesaħhomx ta' binhom, u ma jistgħux jagħmlu mod ieħor.

F'tali ċirkostanzi jirriżulta li anke t-tielet rekwizit huwa sodisfatt, billi għe muri kif il-hardship tar-rikorrenti jkun ferm akbar jekk din it-talba għar-ripreża tiġi miċħuda, milli jkun dak ta' l-intimat kemm-il darba l-istess talba tiġi milqugħa.

Għal dawn il-motivi jiddeċidi r-Rikors billi jilqa' t-talba għar-ripreża u jawtorizza lir-rikorrenti ma jgeddux il-kirja tal-fond bin-numru ħdax (11), magħruf bl-isem "Cindy's Lodge", Triq Perellos, Għajnsielem, Għawdex, fl-iskadenza li jmiss ta' l-ewwel ta' Settembu 2012.

Bl-ispejjeż, inkluzi dawk ta' l-ittra nterpellatorja tas-17 ta' Diċembru 2008 u ta' l-ittra ufficijali numru 118/2008 tas-26 ta' Frar 2009, kontra l-intimat.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Paul Muscat datat 13 ta' Marzu 2012 fejn talab lill-Onorabbli Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-23 ta' Frar 2012 u dan billi tichad l-istess talba għal ripresa tal-fond bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-appellanti Loreto u Antonia konjugi Xuereb tat-13 ta' April 2012, fejn filwaqt li mill-gdid l-esponenti għamlu riferenza għall-provi kollha prodotti minnhom quddiem il-Bord tal-Kera tal-Gzejjer u għan-nota ta' sottoissjonijiet tagħhom, l-esponenti umilment issottomettu li ma jezistux l-estremi voluti mil-ligi sabiex l-apprezzament tal-fatt u l-enuncjazzjoni tal-ligi ezegwiti mill-Bord jigu distrubati minn din l-Onorabbli Qorti ta' l-

Kopja Informali ta' Sentenza

Appell; anzi ezami akkurat mill-gdid tal-fatti u l-principji legali ta' din il-kawza ghandu jerga' jwassal sabiex din l-Onorabbli Qorti tirriafferma *in toto* s-sentenza appellata.

Rat li dan l-appell gie appuntat ghas-smigh ghat-2 ta' Lulju 2012 fejn deher Dr. Mario Scerri ghall-appellant u Dr. Jean Paul Grech ghall-appellati. Dawn trattaw il-kaz u l-appell gie differit ghas-sentenza ghat-28 ta' Novembru 2012.

Rat ir-rikors datat 2 ta' Mejju 2012 tal-appellanti, u fil-kuntest tal-istess din il-Qorti hadet konjizzjoni tar-risposta tal-appellati datata 21 ta' Mejju 2012, fejn jirrizulta li gew esebiti id-Dok. "JPG 2" u Dok. "JPG 3", u tilqa' t-talba fil-kuntest tal-istess dokumenti hawn appena indikati, izda tichad it-talba fir-rigward tal-ftehim imsemmi ghaliex setghet saret talba ghalih jew setgha gie esebit fl-ewwel istanza, iktar u iktar meta l-appellant kien jaf bil-kawza Loretu Xuereb vs Paul Axiak deciza fis-27 ta' Gunju 2007; ghal istess raguni tordna l-isfilz tad-Dok. "JPG1" anness mar-risposta tal-appell tal-appellanti, u dan ghaliex tali dokument kien disponibbli ghall-parti quddiem il-Bord u ma hemmx spjegazzjoni ghaliex ma giex ezebit fl-ewwel istanza.

Rat l-atti kollha relattivi.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

L-aggravvji tal-appellanti huma (a) li ma giex ippruvat l-element ta' bzonn minn naha tar-rikorrenti ghaliex f'dan il-kaz dan kien ivvintat u kapriccuz u dan ghaliex huma ghandhom fond iehor fi 12, Triq il-Fawwara, Ghajnsielem, u dan apparti li r-rikorrenti meta bieghu l-proprjeta' taghhom 75 u 76 Triq Sant' Antnin, Ghajnsielem fl-4 ta' Jannar 2002 poggew ruhhom fi stat ta' *self inflicted hardship* ("**Annette Cassar vs George Zahra et**" (A.I.C. (PS) – 17 ta' Ottubru 2008; "**Emanuel Galea vs Eucharist Attard**" A.I.C. – 7 ta' Lulju 2010) u ma agixxewx in bwona fede u din kienet biss manuvra akritettata sabiex jizgombraw lill-appellant ("**Joseph**

Caruana vs Amelia Ruggier” – A.I.C. (GH) – 14 ta' Lulju 2004). F'dan is-sens l-appellant isostni li allura l-appellati bhala sidien ma ppruvawx l-element ta' bzonn taghhom (**“John Mercieca et vs Adreanna Saliba”** A.I.C – 11 ta' Frar 2004); (b) dan gie deciz hazin ghaliex anke jekk l-inkwilin ghandu dar ohra fejn joqghod dan ma jfissirx li awtomatikament l-inkwilin ghandu jigi zgumbrat ghaliex il-Bord xorta wahda ghandu jiehu konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha l-ohra tal-kaz. Fil-kawza odjerna jirrizulta li r-rikorrenti ghandhom fond iehor ukoll u l-appellant ma qabilx mal-kostatazzjoni li ghamel il-Bord li r-rikorrenti ma ghandhomx mezzi sabiex jirrangaw il-fond taghhom f'Ghajnsielem. Jinghad li meta bieghu d-dar taghhom fil-2002 huma kellhom il-mezzi biex jaghmlu dan. Jinghad ukoll li l-appellant ma ghandux *alternative accomodation* ghaliex huwa ma jistax immur jghix fil-fond indikat ghaliex huwa separat u ghandu tifla minn relazzjoni ohra u ghalhekk il-fond mertu tal-kawza odjerna huwa l-fond fejn jirrisjedi. Il-fatt ta' rinunzja tal-appellant li jghix fil-fond f'Ta Xbiex ma hijiex *self inflicted hardship* izda fic-cirkostanzi tal-kaz bzonn.

Illi fl-ewwel lok din il-Qorti thoss li l-ewwel aggravvju dwar il-bzonn huwa verament appell minn apprezzament ta' provi li ghamel il-Bord, u f'dan il-kaz il-prassi hija li din il-Qorti ma tid-disturbax leggerment l-apprezzament ta' provi li ghamlet l-ewwel Qorti sakemm ma jkunx hemm ragunijiet gravi u impellenti sabiex taghmel dan (**“Mario Parnis vs Michelina Aquilina et”** (A.I.C. (RCP) – 21 ta' Marzu 2012; **“Tereza Schembri vs Carmel Cassar et”** u (A.I.C. (RCP) – 27 ta' Mejju 2010).

Din il-Qorti ezaminat il-provi kollha processwali disponibbli lill-Bord u din il-Qorti thoss li dak hemm ritenut fid-decizjoni juri li l-Bord ha in konsiderazzjoni x-xhieda kollha prodotta quddiemu, u ha decizjoni li huwa setgha jiehu fid-dawl tar-rizultanzi processwali, u minn fejn jirrizulta li fil-mument li gie prezentat ir-rikors u tul il-proceduri kollha l-element ta' bzonn tal-appellati gie ppruvat u dan huwa ben spjegat fid-decizjoni tieghu.

L-argument tal-appellanti li kollox kien arkitettat ghaliex l-appellati bieghu l-proprjeta' taghhom fit-2002, ma jistax jigi accettat minn din il-Qorti, tenut il-fattispecie tal-kaz, u dan ghaliex u fuq kollox ir-rikors odjern gie prezentat fit-2009, u ghalhekk tali bejgh kien sar seba' snin qabel.

Din il-Qorti lanqas hija disposta li taccetta l-argument li l-appellati ma ssodisfawx l-oneru ta' prova ta' bzonn impost fuqhom u dan anke ghaliex mill-access li ghamel l-istess Bord l-element ta' bzonn altru milli rrizulta, iktar u iktar meta l-access sar b'sorpriza. Mhux hekk biss izda d-decizjoni dwar dan l-element ta' bzonn hija konsistenti, u wkoll konkordi mal-Ligi u giurisprudenza konstanti u b'hekk l-ewwel aggravju qed jigi respint.

Dwar it-tieni aggravju l-element ta' hardship fil-verita' minkejja kif impost l-appell, jirrizulta li fl-ahhar mill-ahhar dan kien ukoll element ta' apprezzament ta' provi, u allura dwar l-istess japplikaw il-principji gja enuncjati li din il-Qorti ma tissostitwiex l-apprezzament taghha ghal dik ta' l-ewwel qorti leggerement sakemm ma jirrizultax li hemm raguni gravi ghaliex ghandu jsir dan bhal ma huwa zball manifest, jew inkella li dak sostnut ma jkunx jirrizulta mill-provi. Dan il-kaz certament ma huwiex hekk.

F'dan l-aggravju l-appellanti jerga jqajjem il-punt ta' self inflicted hardship, li kien gja qajjem fil-kuntest tal-ewwel aggravju. Din il-Qorti thoss li fil-mument li gie prezentat dan ir-rikors u tul il-pendenza ta' dawn il-proceduri kollha, nkluz illum, l-element ta' bzonn kien konsistenti, u l-bejgh ta' dak li kienet id-dar tal-appellati fit-2002 huwa ben spjegat fid-decizjoni u jirrizulta mill-atti u fic-cirkostanzi lanqas jammonta ghal self inflicted hardship. Jidher li l-appellant dan ma jistax u ma jridx jaccettah. Dan jista' jkun izda dan ma jfissirx li l-kunsiderazzjoni li ghamel il-Bord ma humiex korretti u mhux sorretti mill-provi. Anzi l-Qorti thoss li f'dan il-kuntest il-provi huma konkordi ma' dak deciz mill-Bord.

Dwar il-kwistjoni ta' hardship jirrizulta li fil-fatt l-appellati qed jghixu f'fond li fih hemm b'kollox 7 persuni, meta dan l-appartament kien intiz li jghixu fih 4 persuni, u dan

ikkonstat il-Bord innifsu fl-access li zamm ghal gharrieda. Jirrizulta wkoll li l-appellati ma ghandhomx proprjeta' ohra disponibbli lesta sabiex huma jistghu jghixu fiha b'mod relattivament immedjat u ma ghandhomx il-mezzi sabiex jakkwistaw proprjeta' ohra.

Jirrizulta wkoll li l-intimat ghandu dar Ta Xbiex u li ghandu s-sehem mill-istess ghaliex hija parti mill-komunjoni tal-akkwisti bejnu u bejn martu. Ghalhekk qed jghid li hemm problemi familjari, ma hemm ebda kuntratt ta' separazzjoni, u ma jidhirx li l-intimat huwa ostakolat milli jghix fl-istess dar b'xi mod legali u ma jidhirx li sitwazzjoni inbidlet illum minn dak li xehed l-appellant fil-5 ta' Mejju 2011. Jidher li l-appellant ghamel ghazla, li ghandu dritt jaghmel, izda ghal fini ta' din il-kawza jidher li dik l-ghazla ghandha l-konsegwenzi taghha, u dak li ikkonsidra l-Bord bhala fatt huwa korrett.

Fl-ahharnett jinghad li l-principji legali li japplikaw ghall-kaz gew trattati u applikati korrettament u ghalhekk anke dan it-tieni aggravju qed jigi respint.

III. KONKLUZJONI

Ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appell tal-appellati Loreto u Antonia konjugi Xuereb datata 13 ta' April 2012 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellant Paul Muscat datat 13 ta' Marzu 2012 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, u b'hekk tikkonferma d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera Ghal Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna fl-ismijiet premissi "Loreto u Antonia konjugi Xeureb vs Paul Muscat" datata 23 ta' Frar 2012 (Rikors Numru 1/2009/PC) ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi.**

Bl-ispejjez kontra l-appellant.

Moqrija.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----