Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Dr Anthony Ellul

Seduta tal-Gimgha, 1 ta' April 2016.

Appell numru: 3/2008AE

Agnes Grech mart Gregory Grech

Vs

Joseph u Mary konjugi Cauchi

Ir-rikorrenti (appellata) ipproponiet kawza quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera Ghall-Gzejjer t'Ghawdex u Kemmuna, fejn talbet li tigi awtorizzata tiehu lura l-pussess tal-fond 20, Triq il-Kappillan Giuseppe Hili, Fontana, Ghawdex minghand l-inkwilini intimate (appellanti), peress li ghandha bzonn il-fond ghall-uzu personali taghha u tal-membri tal-familja taghha, filwaqt li l-intimati ghandhom akkomodazzjoni alternattiva li ilhom ighixu fiha ghal dawn l-ahhar 10 snin.

L-intimati ddefendew ruhhom billi jsostnu li:

i. Mhux minnu li abbandunaw il-fond.
ii. Mhux minnu li ghandhom residenza alternattiva.
iii. Hu kontestat li r-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond ghall-uzu personali taghhom.
iv. F'kull kaz, il-htiega tar-rikorrenti trid tkun ikbar minn dik tal-intimati.

B'sentenza tal-11 ta' Gunju 2015, il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti u awtorizzahom jiehdu lura l-pussess tal-fond b'effett mill-15 ta' Lulju 2015. Il-Bord ikkonkluda li:/

i. Ir-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond biex tkun tista' taghmel kamra tas-sodda fil-pjan terran tieghu ghall-uzu ta' zewgha li fil-mori sofra stroke, kif ukoll kamra tas-sodda ohra ghall-uzu tat-tfal taghha peress li fil-prezent ghandhom biss kamra tas-sodda wahda;
ii. L-intimati ilhom snin shah jghixu f'post gewwa Marsalforn, u dan sa minn zmien qabel bdew dawn il-proceduri;
iii. It-tbatija tar-rikorrenti hi ikbar minn dik tal-intimati li ma sabu l-ebda diffikulta jghixu b'mod permanenti fid-dar taghhom f'Marsalforn ghal snin twal.

L-intimati appellaw mis-sentenza fejn tista' tghid ilmentaw mill-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord.

Il-qorti tosserva:-

1. Dwar il-bzonn, irrizulta li s-sid il-kera trid tiehu lura l-pussess tal-fond ghaliha u l-familja taghha. L-appellati jghixu fid-dar biswit dik oggett tal-kawza. Fil-mori tal-kawza zewgha sofra *stroke* u trid taghmillu kamra tas-sodda fis-sular t'isfel, pero' bhalissa m'ghandhiex fejn. Jirrizulta li fid-29 ta' Mejju 2014, sar access fil-post. Dwar 'il bzonn ta' sid il-kera, il-Bord ghamel riferenza ghal dak li tghid il-gurisprudenza, u m'hemmx htiega li l-qorti terga' tirrepeti.

   Meta tqies dak li argumentaw l-appellanti, il-qorti tosserva:-

   i. 'Il fatt li jista' jigi nstallat *stair lift* fir-residenza attwali tal-appellata, ma jfissirx li ma jezistix 'il bzonn. Minhabba l-istat ta' sahha tar-ragel tal-appellata m'hemmx dubju li hu iktar komdu ghalih li jghix fis-sular ta' isfel. Mill-provi jidher li minhabba l-istroke, Gregory Grech li hu ragel anzjan, sofra debilita' permanenti fil-mobilita'. Wiehed jifhem li jekk per ezempju ssir kamra tas-sodda fis-sular ta' isfel, ikun hafna iktar komdu ghalih. Dan ukoll meta tqies li fis-sentenza l-Bord ghamilha cara li: *"Jirrizulta ghalhekk li fil-pjan terran m'hemmx fejn issir din il-kamra tas-sodda mehtiega ghar-ragel tar-rikorrenti….."*.
   ii. Ghalkemm fir-residenza tal-appellata hemm gnien, m'hemmx prova li fih tista' tinbena kamra. Inoltre, ghalkemm fil-gnien diga' tezisti kamra, din tinsab fit-tarf tal-gnien. Il-qorti ma tqiesx li hemm kumdita biex dik il-kamra tintuza bhala kamra tas-sodda gialadarba jidher li biex tmur fiha trid tohrog barra fil-gnien. Dan apparti li l-qorti m'ghandhiex dubju li d-daqs tal-kamra fil-gnien kif dikjarat fil-verbal tal-access, m'hijiex sufficjenti ghall-kamra tas-sodda matrimonjali. Fir-rigward tal-garaxx ma jirrizultax x'daqs ghandu.
   iii. Fid-dar tal-appellata jghixu erbgha min-nies. Skond dak li jirrizulta mill-verbal tal-access li sar mill-Bord, il-qorti tifhem li r-ripreza tkun tfisser iktar spazju u kumdita' ghall-familja Grech.
   iv. Sar ukoll accenn ghal fatt li l-access ghad-dar tal-appellata u dik oggett tal-kawza, m'huwiex komdu minhabba li hemm zewg targiet (ara ritratt a fol. 274). Il-qorti ma tarax li dan 'il fatt hu rilevanti. L-appellata u l-familja taghha baqghu jghixu fid-dar tal-Fontana, u dan irrispettivament miz-zewg targiet li hemm mal-bieb ta' barra.
   v. L-appellanti jsostnu li l-appellata u zewgha ghandhom iktar proprjetajiet fejn jistghu jmorru jghixu. Semmew per ezempju appartament gewwa Triq Santa Marija, Marsalforn. 'Il fatt li sid il-kera ghandha proprjeta ohra, fih innifsu ma jeskludiex 'il bzonn, irrispettivament mid-daqs tal-proprjeta'. Mill-provi rrizulta li l-konjugi Grech ilhom snin twal ighixu fil-Fontana u ghandhom kull dritt li jibqghu jghixu hemmhekk. Id-domanda dwar jekk

sid il-kera ghandhiex akkomodazzjoni alternattiva, issir rilevanti jekk wiehed kellu jindaga dwar il-hardship li tista' ssofri sid il-kera jekk ma tintlaqax it-talba taghha ghar-ripreza tal-fond. Inoltre, mill-provi li tressqu m'hemmx indizji cari li sid il-kera u l-familja taghha behsiebhom jitilqu mid-dar tal-Fontana. Dak li xehed l-appellant (fol. 272) u li gie riprodott *verbatim* fit-tieni aggravju (fol. 347), hu kollu *hearsay*. Ghal dak li jirrigwarda x'qalet Anna Xerri f'affidavit tal-21 ta' April 2015 (fol. 318), 'il fatt li l-appellata u zewgha ghamlu xi xhur joqghodu fil-villeggatura li ghandhom f'Marsalforn, ma jwassalx lill-qorti biex tikkonkludi li abbandunaw id-dar tal-Fontana u ghalhekk spicca 'l bzonn li jiehdu lura l-pussess tal-fond oggett tal-kawza. Dan meta tqies li x-xhud xehedet dwar dak li gara bejn is-sajf 2014 sa April 2015 u Gregory Grech kellu stroke fis-26 ta' Settembru 2014. Il-qorti tqies li mid-data tal-istroke sa April 2015 m'ghaddiex bizzejjed zmien biex il-qorti tikkonkludi li pjuttost spicca l-element tal-bzonn u li hi biss skuza sabiex l-appellati jiehdu lura l-pussess tal-fond.

2. Mill-provi rrizulta li l-appellanti ilhom is-snin ighixu f'proprjeta ohra li ghandhom f'Marsalforn. Fir-rigward ta' dan l-element, il-ligi tipprovdi li jehtieg li:- *"... il-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej jista' jsib dar ohra fejn joqghod li tkun tghodd ghall-mezzi tieghu u tal-familja tieghu ghal dak li hu wisa' u ghal dik li hija sura, u li tkun qrib tax-xoghol tieghu (jekk ikun jahdem)"*[1]. Fis-sentenza **Emmanuele Cassar et vs Maria Borg**, deciza mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Mejju 1960, intqal:

   "Biex alternative accommodation tista' tinghad li hija available ghall-kerrej, jehtieg illi hu jkun jokkupaha jew jista' jokkupaha bi dritt, b'titolu li legalment jaghti sigurta, bhal per ezempju, kif dik il-kelma giet interpretata fil-ligi Ngliza, mnejn giet kupjata fil-ligi taghna, ghax hi proprjeta tieghu, jew hi mikrija lilu, jew li s-sid hu lest jikriha lilu, jew jaghti l-kunsens mehtieg biex il-kiri jigi cedut lilu".

   Fil-kaz in ezami l-appellanti ghandhom dar ohra li hi proprjeta taghhom u li fiha ilhom ighixu zmien. Inoltre, minn dak li jinghad fil-verbal tal-access hu evidenti li tghodd ghal mezzi taghhom ghal dak li jirrigwarda d-daqs u s-sura taghha. Il-Bord kellu l-opportunita' li jara dan il-fond u kkonkluda:-

   "Zgur li b'dawn l-ambjenti din id-dar tikkwalifika bhala suitable alternative accommodation ghall-intimati li m'ghadhom lil hadd ighix maghhom, billi uliedhom huma lkoll mizzewwgin u jirrisjedu band'ohra. Il-preokkupazzjoni tal-intimata li, jekk jigi nieqes zewgha hija ser tkun maqtugha wahedha Marsalforn, billi ma ssuqx, mhix daqstant valida tenut kont li llum il-gurnata

[1] Fit-test Ingliz: *"alternative accomodations is available which is reasonably suitable to ....".*

hemm servizz efficjenti tat-trasport pubbliku matul is-sena kollha, bil-karozzi tal-linja jghaddu wkoll minn quddiem id-dar tal-intimati".

Dan apparti li fil-fehma tal-qorti id-decizjoni trid tkun bazata fuq ic-cirkostanzi attwali u mhux fuq dak li jista' jigri fil-futur, li hu ncert ghal kullhadd.

Fir-rikors tal-appell, l-appellanti jsostnu li huma kellhom jaghmlu zmien ighixu f'dan il-fond minhabba li l-mara *"... tbati minn kundizzjonijiet f'saqajha li ghalissa, li sa ftit zmien qasir iehor, ma jippermettuliex titla' tarag, mentri l-unika kamra tat-toilet li l-intimati ghandhom fil-fond taghhom jinsab fis-sular ta' fuq".* Il-qorti ma tifhimx tali ragunament meta fil-fond fejn ighixu l-appellanti, hemm it-tarag u skond il-verbal tal-access il-kmamar tas-sodda jinsabu fis-sular ta' fuq. Il-qorti mhi konvinta xejn li l-appellanti marru jghixu f'dan il-fond minhabba sahhet l-intimata.

3. L-appellanti jsostnu wkoll li huma ser isofru iktar *hardship* mill-appellati. F'dan il-kuntest il-qorti tirreferi ghas-sentenza ta' din il-qorti[2] fil-kawza **John Azzopardi et vs Lawrence Triganza**, tal-20 ta' Ottubru 2003:-

   "Issa hi wkoll gurisprudenza kif sewwa rrilevaw l-appellanti illi "jekk il-kerrej ghandu suitable alternative accomodation" ma hemmx bzonn u ma huwiex il-kaz li jigi paragonat il-hardship rispettiv tal-partijiet u s-sid ghandu jigi moghti l-pussess tal-fond jekk hu jipprova li ghandu grad ragjonevoli ta' bzonn li jiehdu ghall-okkupazzjoni tieghu jew tal-persuni msemmija fil-ligi" – "Wisq Rev. Kan Dun Giuseppe Zammit –vs- Francis Gatt", Appell Civili, 4 ta' Frar 1985".

   F'dan ir-rigward issir ukoll riferenza ghas-sentenza **Emmanuele Cassar et vs Maria Borg**, Qorti tal-Appell 16 ta' Mejju 1960, fejn wara li l-qorti kkonkludiet li l-inkwilina ma kellhiex akkomodazzjoni alternattiva addattata, qalet: *"Allura trid tigi ezaminata l-kwistjoni tal-hardship rispettiv".* F'sentenza ohra **Avukat Dr Francis Portanier vs Dottor Frank Chetcuti et nomine et** tat-13 ta' Novembru 1967, il-Qorti tal-Appell qalet:

   *"Il-kwistjoni unika tirrigwarda d-daqs tal-fond offert. Il-Bord ikkunsidra dan il-fond zghir wisq ghall-appellanti u l-familja u ghalhekk mhux ragonevolment suitable ghalihom bhala daqs. Izda hu appuntu ghalhekk illli hemm lok ghall-paragun tal-hardship, **ghax kieku l-fond offert tqies ghal kollox suitable, il-kwistjoni tal-hardship ma kienitx tqum**, gialadarba dwar il-bzonn tal-appellat m'hemmx kwistjoni".*

   Kemm dan hu minnu jirrizulta wkoll b'mod car mit-test bl-Ingliz tal-Artikolu 9(b) tal-Kap. 69[3] li hu ferm iktar car minn dak Malti. F'kull kaz il-Bord ghamel

[2] Imhallef P. Sciberras.

[3] *"Provided that the existence of alternative accommodation shall not be a condition for the grant by the Board of permission to recover possession of premises under this paragraph of this article where*

l-apprezzament tal-provi, u l-qorti ma tarax li l-appellanti taw ragunijiet li jistghu jwasslu lil din il-qorti biex tiskarta d-decizjoni tal-Bord. Il-htigijiet ta' sahha tar-ragel tal-appellata jeghlbu l-htigijiet attwali tal-appellanti.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti. Tiffissa sal-ahhar ta' April 2016 sabiex l-appellanti jizgumbraw mill-fond oggett tal-kawza.

(ft.) Anthony Ellul

Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb

D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur

---

the Board is satisfied, having regard to all the circumstances of the case including any alternative accommodation available for the landlord or for the tenant, that greater hardship would be caused by refusing permission for the recovery of possession than by granting it".