MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-03 ta' Frar, 2021

Appell Inferjuri Numru 101/2017/1 LM

Josephine sive Joy Attard
("l-appellanta")

vs.

Melita u Paul Azzopardi
("l-appellati")

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Josephine sive Joy Attard** (minn issa 'l quddiem "l-appellanta"), mid-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera (minn issa 'l quddiem "il-Bord"), fit-13 ta' Lulju, 2020, (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), li permezz tagħha l-Bord iddeċieda l-vertenza li kellu quddiemu billi laqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati,

hawnhekk "l-appellati", **Melita u Paul Azzopardi**, u b'hekk ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż tal-kawża kontra tagħha.

Fatti

2. Dan l-appell qiegħed jiġi intavolat mir-rikorrenti wara d-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera tat-13 ta' Lulju, 2020. Ir-rikorrenti istitwiet il-proċeduri quddiem il-Bord, wara li ppremettiet li hija tikri l-fond bin-numru 60, Triq Vittorio Cassar, Birkirkara ("il-fond"), b'kera ta' sittax-il Lira Maltin (LM16) fis-sena li jitħallsu kull sitt xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti tgħid li l-intimati huma sidien tal-fond attigwu għall-fond tagħha, u li l-proprjetà l-oħra li l-intimati huma s-sidien tagħha hija biżżejjed għall-ħtiġijiet tagħhom u ta' membru ieħor tal-familja li jgħix magħhom. Ir-rikorrenti tgħid li għalhekk l-intimati m'għandhomx jedd jibqgħu jikru l-fond tagħha, meta huma diġà għandhom residenza tagħhom u huma s-sidien ta' din il-proprjetà. Kien għalhekk li r-rikorrenti talbet lill-Bord jawtorizzaha tirriprendi pussess tal-proprjetà tagħha, filwaqt li jipprefiġġi żmien qasir u perentorju li fih l-intimati għandhom jiżgumbraw mill-fond.

Mertu

3. Ir-rikorrenti permezz tal-proċeduri quddiem il-Bord, talbet li tiġi awtorizzata tirriprendi pussess tal-proprjetà mertu tal-fond li jinsab mikri lill-intimati, wara li ppremettiet li dawn huma sidien tal-proprjetà attigwa għall-

proprjetà tagħha u għalhekk m'għandhomx bżonn jibqgħu jokkupaw il-fond mikri lilhom. Ir-rikorrenti speċifikat li l-fond tagħha jinsab mikri lill-intimati b'kera ta' LM16 fis-sena, liema kera titħallas sitt xhur bil-quddiem.

4. Min-naħa tagħhom l-intimati eċċepew li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk it-talba tagħha għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha. Jgħidu li r-rikorrenti qiegħda tibbaża l-azzjoni tagħha fuq il-kawżali li huma m'għadx għandhom bżonn il-fond, imma din il-kawżali kienet diġà tifforma l-bażi ta' azzjoni oħra istitwita mir-rikorrenti fil-konfront tagħhom u li permezz tagħha din kienet ittentat tirriprendi lura l-pussess tal-fond. L-intimati qalu li fil-fatt kienet ingħatat deċiżjoni mill-Bord fl-20 ta' Frar, 2017, (rikors numru 14/2011), u preċedentement kienet ingħatat ukoll deċiżjoni oħra fid-9 ta' Ġunju, 2010 (rikors numru 50/2003), wara li fiż-żewġ okkażjonijiet ir-rikorrenti ttentat tiżgumbrahom mill-fond, imma l-Bord kien iddeċieda li l-intimati kienu ppruvaw li huma kienu għadhom jokkupaw il-fond bħala residenza tagħhom, u ż-żewġ fondi kienu ġew mgħaqqda f'fond wieħed għaliex l-ebda wieħed minnhom waħdu ma kien biżżejjed biex jaqdi l-bżonnijiet tal-familja tagħhom. L-intimati jgħidu li għalhekk diġà ġie ppruvat quddiem il-Bord li l-kawżali li r-rikorrenti qiegħda tibbaża ruħha fuqhom mhumiex leġittimi u m'għandhomx mis-sewwa, la fattwalment u lanqas ġuridikament. L-intimati eċċepew li mid-data tal-aħħar deċiżjoni tal-Bord ma kien inbidel xejn, u ż-żewġ fondi, kemm dak bin-numru 59, kif ukoll dak bin-numru 60 proprjetà tar-rikorrenti f'dawn il-proċeduri, baqgħu kif kienu, filwaqt li n-nies li jgħixu f'dawn iż-żewġ fondi baqgħu l-istess. L-intimati żiedu jgħidu li

filwaqt li huwa minnu li dawn iż-żewġ fondi ġew imniffda, u huwa minnu wkoll li huma akkwistaw il-proprjetà bin-numru 59 filwaqt li l-fond bin-numru 60 huwa proprjetà tar-rikorrenti, fir-realtà fiż-żewġ fondi hemm biss sitt ikmamar abitabbli. Qalu wkoll li l-fond bin-numru 59 għandu biss tliet kmamar abitabbli u m'għandux kamra tal-banju, u għalhekk waħdu dan il-fond mhux suffiċjenti għall-bżonnijiet tagħhom. L-intimati qalu wkoll li f'dawn il-fondi hemm jgħixu regolarment tlieta min-nies, filwaqt li ħafna drabi jkun hemm ukoll magħhom minuri neputija tagħhom, li tqatta' ħafna ħin tgħix mal-intimati li huma n-nanniet tagħha għaliex il-ġenituri tagħha huma separati.

5. L-intimat **Peter Paul Azzopardi** xehed quddiem il-Bord li b'kollox hemm erba' persuni jgħixu fil-fond inkwistjoni. Qal ukoll li fil-preżent huwa jinsab marid u jkollu jqatta' tul ta' żmien rikoverat l-isptar. Spjega li huwa u martu kellhom sebat itfal, li kollha trabbew fil-fond, għalkemm illum il-ġurnata dawn kollha ħadu l-istat tagħhom, ħlief għal tifel wieħed li baqa' jgħix mal-ġenituri tiegħu. **Philip Azzopardi**, iben l-intimati, xehed quddiem il-Bord, li hu u l-familja tiegħu jagħmlu użu miż-żewġ postijiet li għandhom f'Birkirkara. Ix-xhud qal li fil-post mikri lilhom mir-rikorrenti hemm kamra tas-sodda, kċina u kamra tal-banju, filwaqt li fil-post l-ieħor m'hemm kumditajiet ta' xejn. L-intimata **Melita Azzopardi** fix-xhieda tagħha kkonfermat li l-fondi inkwistjoni jinsabu mniffdin ma' xulxin. Spjegat li l-fond ilu mikri lilha u lil żewġha 54 sena, u oriġinarjament dan il-fond inkera lilhom minn qarib tar-rikorrenti, ċertu Toninu Galea. L-intimata qalet li hi u żewġha kellhom sebat itfal, u kien għalhekk li xtraw il-fond numru 59 għaliex il-fond mikri lilhom kien żgħir wisq għalihom.

Qalet li hija kienet infurmat b'dan lil sid il-kera ta' dak iż-żmien u kienet qaltlu wkoll li kienet ser tniffed iż-żewġ fondi.

Is-Sentenza Appellata

6. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-13 ta' Lulju, 2020, il-Bord laqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati, filwaqt li ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti u kkundanna lir-rikorrenti tħallas tal-ispejjeż tal-kawża, wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Din hija kawża li permezz tagħha r-rikorrenti qed titlob ir-ripreża tal-fond residenzjali 60, Triq Vittorio Cassar, Birkirkara, minħabba li allegatament l-intimati għandhom fejn jgħixu fil-fond residenzjali proprjetà tagħhom, li jmiss mal-fond mertu ta' din il-kawża, u għalhekk m'għandhomx dritt għat-tieni residenza fil-fond mikri. L-intimati jiddefendu ruħhom kontra din it-talba, billi jinsistu li mhux minnu li huma m'għandhomx bżonn il-fond mikri sabiex ikollhom fejn joqogħdu. Huma jirreġistraw ukoll li dan huwa t-tielet tentattiv tar-rikorrenti, fl-aħħar ħmistax-il sena biex tiżgumbrahom mill-fond imsemmi, bl-aħħar proċedura tiġi deċiża kontra tagħha fl-20 ta' Frar 2017, u fejn dan il-Bord kien iddikjara ċar li la l-post mikri, u lanqas il-post adjaċenti, imniffed miegħu, proprjetà tal-intimati, ma huma biżżejjed waħedhom biex iservu ta' residenza diċenti, u kif meħtieġ fil-ħajja tal-lum, għall-intimati u l-familja tagħhom.*
>
> ***Ikkunsidra wkoll li:***
>
> *Ir-rikorrenti ma xehditx f'din il-kawża.*
>
> *Hija però ressqet b'xhieda tagħha lill-intimat* ***Peter Paul Azzopardi****, u lil iben l-intimati* ***Philip Azzopardi.***
>
> *L-intimat Peter Paul Azzopardi iddikjara li huwa persuna marid bil-kanċer, dieħel u ħiereġ l-isptar. Qal li fil-post mikri, mertu tal-kawża, jgħixu erba' persuni – huwa, martu, ibnu u n-neputija – u aċċetta li dan il-fond huwa imniffed ma' fond ieħor li*

huwa proprjetà tiegħu u ta' martu. B'kollox, huwa u martu kellhom sebat ulied, però dawn ħallew id-dar meta żżewġu u għamlu l-familja tagħhom.

Iben l-intimati Philip Azzopardi xehed li huwa u l-ġenituri tiegħu jgħixu f'żewġ fondi mniffdin, wieħed mikri u l-ieħor proprjetà tagħhom. Il-post proprjetà tal-ġenituri qal li fih żewġt ikmamar, waħda fuq l-oħra, filwaqt li l-post mikri fih kamra tas-sodda fejn jorqod hu, shower, kamra tal-banju, u kċina. Fil-post proprjetà tal-ġenituri ma hemmx kumditajiet.

Xehdet ukoll, minn jeddha, l-intimata ***Melita Azzopardi****. Hija kkonfermat li tgħix fil-fondi mniffda, bin-numri 59 u 60, Triq Vittorio Cassar, Birkirkara. Qalet li l-fond mertu tal-kawża ilu mikri għandhom 54 sena, u kienu krewh mingħand Toninu Galea u l-mara tiegħu, li kienu qraba tar-rikorrenti. Kien żmien wara li xtraw il-fond li jmiss miegħu, u imbagħad niffduh miegħu. B'kollox kienu disa' persuni d-dar, hi u żewġha, u sebat ulied. Hija insistiet li s-sid kienet għarrfitha li kienet ser tniffed iż-żewġ fondi, biex jgħixu aktar komdi fihom. Dak iż-żmien, is-sid kienet l-armla ta' Toninu Galea. Hija spjegat li l-fond mertu tal-kawża jikkonsisti f'żewġt ikmamar fuq, u kamra oħra taħt il-livell tat-triq, u taraġ. Wara l-bieb ta' barra hemm entrata ċkejkna sakemm tasal sat-taraġ. Iż-żewġt ikmamar jintużaw bħala kmamar tas-sodda. Biex tasal għall-kamra ta' isfel hemm aktar turġien. Hemm ukoll bitħa u kamra ġo bitħa fejn jinħasel kulħadd. Kwantu imbagħad għall-post proprjetà tagħhom, l-intimata qalet li dan fih entrata twila wara l-bieb ta' barra, u warajha bitħa, taraġ fuq naħa li jagħti għal kamra tas-sodda, u żewġt ikmamar oħra fil-bitħa. Fil-fond proprjetà tagħhom ma hemmx kamra tal-banju, u lanqas kċina. Hemm biss* cooker, washing machine *u friġġ.*

L-intimati ressqu b'xhieda tagħhom lil ***Reuben Bonnici,*** *rappreżentant ta' ARMS Limited, u lil* ***Savio Borg****, rappreżentant tal-Kummissjoni Elettorali.*

Reuben Bonnici ikkonferma li s-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond mertu tal-kawża huma operattivi, u jinsabu intestati f'isem l-intimat Peter Paul Azzopardi. Fil-post hemm reġistrati li jgħixu l-intimati u binhom Philip Azzopardi. Mir-rendikonti esebiti mix-xhud, jirriżulta li hemm konsum regolari tad-dawl u l-ilma fil-fond, u li l-kontijiet jitħallsu regolarment.

Savio Borg iddikjara li, fl-aħħar Reġistru Elettorali, l-intimat Peter Paul Azzopardi kien reġistrat li jgħix fil-fond 59, Triq Vittorio Cassar, Birkirkara, filwaqt li l-intimata, Philip Azzopardi u ċertu George Azzopardi kienu reġistrati li jgħixu fil-fond mertu tal-kawża.

L-intimati ppreżentaw kopja tas-sentenzi mogħtija minn dan il-Bord, diversament presjedut, fil-kawża fl-istess ismijiet bħal dawk premessi, deċiżi rispettivament fid-9 ta' Ġunju 2010 u fl-20 ta' Frar 2017. L-intimati ppreżentaw ukoll kontijiet tas-servizz telefoniku u tat-televiżjoni fil-fond mikri.

Ikkunsidra wkoll li:

Mill-atti allegati tal-kawża fl-ismijiet premessi mogħtija minn dan il-Bord, diversament presjedut, fl-20 ta' Frar 2017 (Rik. Nru. 14/2011MV), jirriżulta li b'Rikors intavolat fil-25 ta' Jannar 2011, ir-rikorrenti kienet qed tipprosegwi talba identika għat-talba tagħha f'din il-kawża, sabiex dan il-Bord jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond mertu tal-kawża prevja l-iżgumbrament tal-intimati minnu, fuq il-kawżali li l-intimati għamlu bosta snin ma jużawx il-fond għal skopijiet residenzjali, kisru l-kundizzjonijiet lokatizji billi naqsu li jagħmlu t-tiswijiet u għamlu xogħlijiet oħra ta' natura strutturali mingħajr il-permess u bi ħsara tas-sid. Dan il-Bord, diversament presjedut, f'dik l-istanza, ma kienx sodisfatt li r-rikorrenti ppruvaw il-kawżali msemmija, anzi ddikjara li l-intimati u l-familja tagħhom jużaw dan il-fond għal skop residenzjali, kif inhu mniffed ma' post adjaċenti proprjetà tagħhom, li dan il-fond huwa miżmum tajjeb u mantnut, u li l-bdil strutturali li sar kien dirett biss biex iż-żewġ fondi jitniffdu għall-bżonnijiet residenzjali tal-familja tal-intimati.

Dwar il-kwistjoni jekk l-intimati jgħixux fil-fond mikri wkoll, il-Bord diversament presjedut, fil-ġudikat imsemmi (Rik. Nru. 101/2017MV) iddeċieda kif ġej:

"Illi l-kawżali li l-intimati għandhom residenza oħra tagħhom fejn jgħixu u ċioe n-numru disgħa u ħamsin ma kinitx waħda mill-bażi li fuqhom ġie bażat ir-rikors promutur. Il-Bord huwa marbut bir-rikors promutur u huwa obbligat li jikkunsidra u jiddeċiedi fuq it-talba kif imressqa u mhux fuq kawżali ġodda li jiġu mressqa fin-nota ta' sottomissjonijiet. Dan apparti, l-intimati ppruvaw ampjament li ż-żewġ fondi ġew mgħaqqda f'wieħed għax l-ebda wieħed minnhom waħdu ma kien biżżejjed sabiex jaqdi l-bżonnijiet tal-familja tagħhom."

Ikkunsidra wkoll li:

*F'din l-istanza, ir-rikorrenti mhix tallega xi nuqqas da parti tal-intimati fl-eżekuzzjoni tal-obbligi lokatizji tagħhom; u għalhekk jidher li t-talba tagħha għar-ripreża tista' tinkwadra ruħha biss fit-termini tal-**art. 9(b)** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Dan jipprovdi hekk:*

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

...

(b) jekk ***sid il-kera jkun irid il-fond*** *(barra minn ħanut)* ***għalih innifsu jew għal axxendent jew dixxendent tiegħu mid-demm jew bi żwieġ, jew għal ħuh jew oħtu, u*** *(ħlief kif xort'oħra jingħad f'dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu)* ***il-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej jista' jsib dar oħra fejn joqgħod li tkun tgħodd għall-mezzi tiegħu u tal-familja tiegħu għal dak li hu wisa' u għal dik li hija sura, u li tkun qrib ix-xogħol tiegħu (jekk ikun jaħdem):***

Iżda ***l-fatt li l-kerrej jista' jsib dar oħra fejn joqgħod ma jġibx illi l-Bord għandu jagħti l-permess għall-ksib lura tal-pussess tal-fond taħt dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu, jekk il-Bord ikun sodisfatt, wara li jqis iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ flimkien mal-fatt li jkun hemm dar oħra tajba għal sid il-kera jew għall-kerrej, illi l-aggravju jkun akbar jekk il-permess għall-ksib lura tal-pussess jiġi miċħud milli kieku jiġi mogħti.***

Ir-rikorrenti naqset però li tressaq provi dwar l-elementi kostituttivi ta' din id-dispożizzjoni. Hija ma wrietx li għandha bżonn il-fond għall-użu tagħha, jew ta' qraba tagħha. Għalkemm ippruvat turi li l-intimati għandhom residenza oħra fejn jgħixu, ossia l-fond adjaċenti mniffed mal-fond mikri mertu tal-kawża, li huwa proprjetà tal-intimati, il-Bord huwa sodisfatt li dan il-fond l-ieħor mhux ta' daqs u kwalità adattata biex l-intimati, bil-familja tagħhom, jgħixu fih b'mod deċenti, u bil-bżonnijiet bażiċi meħtieġa fiċ-ċirkostanzi tal-ħajja tal-lum.

Dwar l-interpretazzjoni korretta ta' din id-dispożizzjoni, il-Bord jirreferi għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-każ ***Mary Anne Muscat et vs Emanuel Zammit et.***[1] *F'dan il-każ, il-Qorti tat spjegazzjoni mill-aktar ċara, b'riferenza għall-ġurisprudenza prevalenti dwar din id-dispożizzjoni partikolari.*

'In materia, fil-każ ***John u Josephine miżżewġin Azzopardi vs Lawrence Triganza***[2]*, din il-Qorti ġabret is-segwenti prinċipji:*

*'... jokkorri li r-rikorrenti sidien jissodisfaw il-ħtieġa tat-talba tagħhom tar-ripreża tal-fond. Hu in fatti paċifiku illi "biex wieħed jirriprendi l-pussess ta' fond jeħtieġ li jipprova t-talba" (****Bianca armla Ganado et vs Anthony Mizzi****, Appell Ċivili, 20 ta' Jannar 1964).*

---

[1] 18.6.20180

[2] Rik. Nru 11/2000/1, Appell Inferjuri (PS) 20.10.2003.

"Huwa ċar li l-kelma 'requires' fid-dispożizzjoni tal-liġi (Art. 10 (b) illum Art. 9(b) tindika "bżonn mhux sempliċi xewqa jew preferenza. Il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jeħtieġ juri mhux biss li hu qed jaġixxi in buona fede imma wkoll illi hu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal-fond" – "Anthony Saliba – vs – Mary Caruana", Appell Ċivili, 28 ta' Mejju 1962. Altrimenti l-inkwilin ma għandux jiġi disturbat bla bżonn fit-tgawdija tal-fond mikri għax kwalunkwe żgumbrament iġib 'hardship' *u l-iżgumbrament għalhekk irid ikun ġustifikat (ara "Yolanda Camilleri – vs – Francesco Saverio Fava", Appell Ċivili, 18 ta' Marzu 1974).*

Wieħed għalhekk irid joqgħod ferm attent fl-evalwazzjoni tal-bżonn u ma jesaġerax iżżejjed. Kif osservat fid-deċiżjoni fl-ismijiet "John Debattista – vs – Beatrice Galea Preca", Appell Ċivili, 20 ta' Marzu 1978 u "Richard Zammit Tabone – vs – Hillborne Stacey Hawkes", Appell Ċivili, 15 ta' Novembru, 1989, fuq l-istregwa tad-deċiżjoni Ingliża "Aitken vs Shaw", "requires" tikkonnota "something more than desire, although at the same time something much less than absolute necessity will do".

Fil-każ in eżami l-Bord wara li evalwa l-fond tar-rikorrenti u l-komponenti tal-familja tagħhom iddeduċa li "żgur li r-rikorrenti għandhom bżonn it-terren". Din il-Qorti għandha ċerti riservi dwar dan ġialadarba, kif mistqarr, ir-rikjesta tar-ripreża qed issir għall-iskop li r-rikorrenti jkollhom sitting room *u* dining room. *Anke jekk desiderabbli u forsi anke neċessitati, ma jidhirx li jista' jingħad li dan iqarreb lejn dak il-fattur predominanti tal-veru grad raġonevoli tal-bżonn,* rebus sic stantibus.

Iżda anke jekk din il-Qorti taċċetta l-konklużjoni mill-Bord raġġunta fuq dan il-punt, xorta waħda t-talba tar-rikorrenti hi destinata li tfalli fuq il-bażi tal-eżami tal-"hardship*" rispettiv.*

Tajjeb li jiġi preċiżat mill-ewwel f'dan il-kuntest illi skont il-liġi, l-"offerta ta' 'alternative accomodation' *mhix kundizzjoni* 'sine qua non' *biex is-sid ikun jista' jieħu pussess tal-fond tiegħu" – "Carmelo Gauci – vs – Emmanuele Cachia", Appell Ċivili, 12 ta' Frar 1954.*

Min-naħa l-oħra f'każijiet ta' hardship *"il-Bord għandu jqis iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ kompriża dik ta'* any alternative accomodation available for the landlord or the tenant" *– "Emmanuele Micallef – vs – Vincent Scerri", Appell Ċivili, 15 ta' Mejju 1953.*

Issa hi wkoll ġurisprudenza kif sewwa rrilevaw l-appellanti illi "jekk il-kerrej għandu suitable alternative accomodation" *ma hemmx bżonn u ma huwiex il-każ li jiġi paragonat il-*hardship *rispettiv tal-partijiet u s-sid għandu jiġi mogħti l-pussess tal-fond jekk hu jipprova li għandu grad raġonevoli ta' bżonn li jieħdu għall-okkupazzjoni tiegħu jew tal-persuni msemmija fil-liġi – "Wisq Rev. Kan. Dun Giuseppe Zammit – vs – Francis Gatt", Appell Ċivili, 4 ta' Frar, 1985.*

Fis-sentenza ***Emanuele Cassar et vs Maria Borg*** *tas-16 ta' Mejju, 1960 il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet li fejn jirriżulta li m'hemmx* available *għall-kerrej* alternative accomodation*, "il-kwistjoni jekk it-talba tas-sid għar-ripreża tal-fond għandhiex tiġi milqugħa trid tiġi riżoluta fuq il-paragun tal-*hardship *rispettiv tal-partijiet". L-istess intqal fis-sentenza* ***Vincenza Borg vs Carmelo Vella****, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Diċembru, 1958 (Vol. XLII.i.640); "jekk ma jkunx hemm* 'available' *għall-kerrej* 'suitable alternative accomodation'*, għandu kif ġa ntqal, skont il-liġi, isir paragun tal-*'hardship'*, meħud fir-rigward taċ-ċirkostanzi tal-każ.:*

Isegwi minn dan illi sabiex tirnexxi din l-azzjoni:

(i) Ir-rikorrenti jridu jġibu prova tal-bżonn minnhom allegat; u

(ii) Il-kerrej għandu **suitable alternative accomodation*****, jew, f'każ li m'għandux akkomodazzjoni xierqa alternattiva, li l-aggravju jkun akbar jekk il-permess għall-ksib lura tal-permess jiġi miċħud milli kieku jiġi mogħti."***

F'dan il-każ, il-Bord jidhirlu li r-rikorrenti ma rnexxilhiex tipprova l-elementi meħtieġa bil-liġi biex tirnexxi l-azzjoni tagħha għar-ripreża, jekk din titqies fil-parametri tal- ***art. 9(b)*** *tal-Kap. 69.*

Għalkemm l-abbli difensur tar-rikorrenti jirreferi għall-emendi l-aktar riċenti fil-liġijiet appożiti tal-kiri, bl-Att X tal-2009, u għal xi jeddijiet ġodda li r-rikorrenti akkwistat b'dik il-leġislazzjoni, ma jirriżultax mill-atti liema jeddijiet ġodda qed tinvoka r-rikorrenti. Il-Bord frankament ma jarax li dawn l-emendi l-aktar riċenti fil-liġijiet tal-kiri aġevolaw b'xi mod lir-rikorrenti, fit-tentattivi tagħha sabiex tirriprendi lura l-pussess tal-fond in kwistjoni, lanqas fuq il-bażi li l-fond mertu tal-kawża huwa xi 'tieni' fond li għandhom l-intimati fil-pussess tagħhom biex ikollhom spazju adegwat fejn jgħixu bil-familja, skont iċ-ċirkostanzi tagħhom. M'hemmx dubju li l-fond mertu tal-kawża, li jinsab fil-qalba ta' Birkirkara, ma jikkwalifikax bħala fond ta' 'villeġġatura', u lanqas ma huwa xi 'garaxx' tal-karozzi. Huma biss dawn iż-żewġ tipi ta' fondi – meta ma jikkostitwixxux residenza ordinarja tal-inkwilin – li nħelsu

mill-obbligu ta' rilokazzjoni bl-istess kera u kundizzjonijiet b'effett tal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 (ara ***Art. 1531H*** *tal-Kodiċi Ċivili).*

Decide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati, jiċħad it-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħha.

L-Appell

7. Ir-rikorrenti appellanta ppreżentat l-appell tagħha minn din is-sentenza fit-3 ta' Awwissu, 2020, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex,

"... jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata, u minflok tilqa' t-talba għar-ripreża tal-pussess, u timponi t-terminu għall-iżgumbrament tal-intimati appellati."

8. L-appellanta tgħid li hija tħoss ruħha aggravata bid-deċiżjoni tal-Bord, u qalet li l-Bord għamel apprezzament ħażin tal-liġi u tal-kawżali dedotta minnha, jiġifieri tal-artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili, li l-appellanta tgħid li bl-artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili huwa applikabbli anki għal kirjiet li bdew qabel ir-reġim regolatorju introdott fl-1995. L-appellanta tgħid li minkejja li l-appellati qalu li għandhom bżonn il-fond, huma ma indirizzawx il-kawżali taħt l-artikolu 1531H, filwaqt li l-Bord ikkonsidra t-talbiet tagħha taħt l-artikolu 9 tal-Kap. 69, u b'hekk iddeċieda li l-kwistjoni tal-'bżonn' trid tiġi ppruvata mis-sid tal-fond. L-appellanta qalet li f'dan il-każ hi ma kinitx qiegħda tinvoka l-artikolu 9 tal-Kap. 69 sabiex tirriprendi pussess tal-fond, iżda kienet qiegħda tipprevalixxi ruħha mill-artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili. Tgħid li l-Bord għamel

analiżi tal-ġurisprudenza tal-Qrati Maltin, abbażi tal-kwistjoni tal-'bżonn', imma din il-pożizzjoni li ħa l-Bord hija waħda żbaljata. Ir-rikorrenti tgħid li l-kawżali tagħha kienet differenti, u anki ħarsa ħafifa lejn il-proviso tal-artikolu 1531H tal-Kap. 16 jagħmilha ċara li ħadd ma jista' jkollu żewġ residenzi. L-appellanta tgħid li huwa għalhekk li d-deċiżjoni tal-Bord hija żbaljata, għaliex dan naqas milli jevalwa ċ-ċirkostanzi tal-każ fil-kuntest ta' dak li jipprovdi għalih l-artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili.

<u>Ir-risposta tal-appell</u>

9. Fir-risposta tal-appell tagħhom, l-appellati jgħidu li d-deċiżjoni tal-Bord hija waħda ġusta u timmerita konferma, filwaqt li l-aggravju sollevat mill-appellanta għandu jiġi respint, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħha. L-appellati jgħidu li l-Bord wasal għall-konklużjoni tiegħu wara li qies li mill-provi jirriżulta li fil-fond li nxtara minnhom la hemm kamra tal-banju u lanqas kċina, imma hemm biss *cooker, washing machine* u *fridge.* Il-Bord ikkunsidra wkoll il-konklużjoni li kien wasal għaliha l-Bord fi proċeduri oħra mibdija mir-rikorrenti, li ż-żewġ fondi kienu tniffdu għaliex l-ebda wieħed minnhom ma kien suffiċjenti waħdu biex jaqdi l-bżonnijiet tal-familja tagħhom. Barra minn hekk il-Bord qies ukoll li minkejja li l-appellanta ppruvat targumenta li l-appellati għandhom residenza oħra fejn jgħixu, jiġifieri l-fond adjaċenti mniffed mal-fond mikri lilhom, fil-verità dan il-fond l-ieħor mhux ta' daqs u kwalità adattata biex jistgħu jgħixu fih l-appellati bil-familja tagħhom. L-appellati jgħidu li l-appellanta hija skorretta f'dak li qed tgħid, primarjament għaliex mhuwiex

minnu li l-Bord skarta għalkollox il-premessa li l-appellanti qiegħda tibbaża l-pretensjonijiet tagħha *ai termini* tal-artikolu 1531H tal-Kap. 16. L-appellati jagħmlu riferiment għar-rikors promutur, fejn jirriżulta li l-appellanta bbażat il-kawża tagħha fuq żewġ premessi, jiġifieri, li l-appellati għandhom il-fond attigwu li huwa proprjetà tagħhom, u li huwa suffiċjenti għall-bżonnijiet tagħhom u tal-familja tagħhom, kif ukoll li l-appellati m'għandhomx dritt għat-tieni residenza meta huma għandhom il-proprjetà tagħhom. L-appellati jgħidu li l-punt imqajjem bil-proviso tal-artikolu 1531H tal-Kap. 16 ġie trattat fil-parti deċiżiva tas-sentenza tal-Bord, u mhux minnu li dan id-dispost tal-liġi ġie skartat mill-Bord. Il-Bord stabbilixxa li dan il-fond la huwa garaxx u lanqas villeġġatura, iżda jikkostitwixxi r-residenza ordinarja tal-appellati, u għalhekk ikkonkluda li l-artikolu 1531H tal-Kap. 16 huwa inapplikabbli għall-każ odjern. L-appellati jgħidu wkoll li mill-provi rriżulta li mhux minnu li huma għandhom żewġ residenzi, jew li l-fond proprjetà tagħhom waħdu jikkostitwixxi residenza, iżda għandhom żewġ fondi magħqudin flimkien, li bejniethom jikkostitwixxu r-residenza waħdanija tagħhom, peress illi fond wieħed waħdu mill-imsemmija żewġ fondi, ma jistax jagħmel residenza bażika biex fih tgħix familja b'mod diċenti. L-appellati jagħmlu riferiment għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Carmelo sive Charles Formosa et *vs.* John Ellul et**, mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-27 ta' April, 2016, u jgħidu li l-mertu ta' din is-sentenza fil-fatt kien garaxx u mhux residenza, kif inhuwa l-każ odjern. L-appellati jagħmlu riferiment għad-deċiżjoni tal-Bord f'dawk il-proċeduri, fejn il-Bord kien ikkonsidra li l-inkwilini f'dik il-kawża kienu jagħmlu użu mill-fond sabiex jgħaddu ftit tal-ħin barra mir-residenza tagħhom, u l-fond mikri lilhom ma setax jitqies bħala parti mill-istess

residenza. Jgħidu li fil-każ odjern, il-fond mikri huwa minfud u jifforma parti integrali u intrinsika mill-uniku fond residenzjali tal-appellati, u bl-ebda wieħed minn dawn iż-żewġ fondi waħdu, l-appellati jistgħu jgħixu b'mod diċenti u skont il-bżonnijiet bażiċi tagħhom. L-appellati jgħidu wkoll li fid-deċiżjoni ċċitata mill-appellanta, il-Qorti kienet ikkonsidrat li l-fond residenzjali tal-inkwilini kien wieħed adegwat għall-bżonnijiet tagħhom skont il-liġi. Jgħidu li f'dan il-każ, il-fondi huma attigwi, minfuda bil-permessi tas-sidien u jiffurmaw fond wieħed sabiex il-familja tal-appellati jkollha residenza adegwata għall-ħtiġijiet tagħha. L-appellati jgħidu li f'dan il-każ imkien ma jirriżulta li huma għandhom żewġ residenzi, kif irid il-proviso tal-artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili, u lanqas ma jista' jitqies li l-fond bin-numru 59 waħdu huwa suffiċjenti biex jikkostitwixxi r-residenza ordinarja tal-appellati. L-appellati jgħidu li f'każ li l-appellanta riedet tinvoka b'suċċess il-*proviso* tal-artikolu 1531H tal-Kap. 16, din kellha tipprova li huma għandhom residenza oħra, u mhux sempliċement fond ieħor, xi ħaġa li l-appellanta m'għamlitx u ma setgħetx tagħmel. L-appellati jgħidu wkoll li l-iskop wara l-*proviso* tal-artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili huwa li jiġi ppruvat mhux tant li l-inkwilin għandu proprjetà oħra, imma li din il-proprjetà oħra tikkostitwixxi residenza ordinarja oħra. Fil-każ odjern l-appellati m'għandhomx żewġ fondi residenzjali separati, imma residenza waħda li huma ffurmaw billi għaqqdu flimkien żewġ fondi, għaliex l-ebda wieħed mill-fondi meqjusin separatament mhuwa suffiċjenti għall-ħtiġijiet tagħhom u għall-għajxien bażiku u diċenti fiż-żminijiet tal-lum.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellanta, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati fit-tweġiba tagħhom, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata.

L-aggravju tal-appellant:	*Il-Bord għamel apprezzament ħażin tal-liġi u tal-kawżali dedotta, billi naqas milli jikkonsidra dak li jipprovdi l-artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili*

10. L-appellanta tgħid li l-Bord kien żbaljat fil-konsiderazzjonijiet tiegħu meta naqas milli jieħu konjizzjoni ta' dak li jipprovdi għalih l-artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili, li japplika għal kirjiet li bdew qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, bis-saħħa ta' dak li jipprovdi l-artikolu 1531B tal-istess Kodiċi.[3] L-artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:

> "(1) Fil-każ ta' garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bħala residenza ordinarja u li mhumiex meqjusa bħala fondi kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jgħid mod ieħor ma jkun hemm ebda dritt ta' tiġdid tal-kirja wara l-1 ta' Ġunju, 2010.
>
> (2) Fil-każ ta' fond mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li jkun utilizzat bħala villeġġatura li ma tkunx ir-residenza ordinarja, fin-nuqqas ta' ftehim li jgħid mod ieħor, ma jkun hemm ebda dritt ta' tiġdid tal-kirja wara l-1 ta' Ġunju, 2010.

[3] L-artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi: "Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar, 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531 Ċ, 1531 D, 1531 E, 1531 F, 1531 G, 1531 H, 1531 J u 1531 K."

> Iżda ebda inkwilin għall-iskop ta' dan it-titolu m'għandu jitqies li jkollu aktar minn dar ta' residenza ordinarja waħda."

L-appellanta tikkontendi ladarba l-appellati għandhom żewġ fondi, jiġifieri dak bin-numru 60, li huwa mikri lilhom, u l-fond bin-numru 59, li kien inxtara minnhom meta l-familja tagħhom bdiet tikber u l-fond mikri lilhom ma baqax suffiċjenti għall-ħtiġijiet tagħhom, il-fond li huwa mikri lilhom għandu jiġi rilaxxjat lura fil-pussess tagħha bħala sid, ladarba l-*proviso* tal-artikolu 1531H jikkontempla li ma jistax ikun hemm sitwazzjoni fejn persuna jkollha aktar minn dar ta' residenza ordinarja waħda.

11. Il-Qorti tqis li mill-provi jirriżulta li l-appellati kienu krew il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħand qraba tal-appellanta, madwar ħamsa u ħamsin sena ilu, biex jgħixu fih. L-appellati b'kollox kellhom sebat itfal, u meta l-familja tagħhom bdiet tikber, dawn kienu xtraw il-fond attigwu għal dak mikri lilhom, jiġifieri l-fond bin-numru 59, u niffduh mal-fond mikri lilhom, bin-numru 60. Mill-provi jirriżulta li la l-fond bin-numru 59 u lanqas il-fond bin-numru 60, waħedhom ma jistgħu jitqiesu bħala fond fejn wieħed jista' jistabbilixxi r-residenza ordinarja tiegħu, għaliex l-ebda wieħed minnhom ma fih il-faċilitajiet li wieħed jistenna li jkun hemm f'post fejn tista' tgħix familja fiż-żminijiet tal-lum, jiġifieri fond bil-kmamar tas-sodda, bi kċina u b'kamra tal-banju almenu waħda. Kien għalhekk li l-appellati kienu niffdu ż-żewġ fondi flimkien, sabiex b'hekk ikollhom dar waħda diċenti li tkun tikkostitwixxi r-residenza ordinarja tagħhom. Evidentement ma jistax jingħad li jekk il-fond bin-numru 60 jittieħed mill-pussess tal-appellati, il-fond bin-numru 59 waħdu jkun suffiċjenti għall-

ħtiġijiet tagħhom. Il-Qorti tqis li bħala parti mill-familja tal-appellati hemm ukoll binhom ġuvni li baqa' jgħix mal-ġenituri tiegħu, filwaqt li l-missier, l-appellat, bħalissa qiegħed jiffaċċja problemi serji ta' saħħa, u għalhekk huwa importanti li fid-dar li ser isservi bħala residenza ordinarja tal-appellati, ikun hemm tal-anqas żewġt ikmamar tas-sodda.

12. Il-Qorti tqis li l-artikolu 1531H tal-Kap. 16 huwa intiż sabiex jirregola l-kiri ta' garaxxijiet u ta' postijiet ta' villeġġatura, li permezz tal-emendi introdotti fl-2009, il-leġiżlatur ried li ma jibqgħux jaqgħu taħt ir-reġim regolatorju ta' qabel l-1995. Il-proviso ta' dan l-artikolu mbagħad jgħid li ħadd m'għandu jitqies li jkollu aktar minn dar ta' residenza ordinarja waħda. L-appellanta qiegħda tinvoka l-*proviso* ta' dan l-artikolu tal-liġi sabiex il-Qorti tawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha, u dan għaliex skont hi l-appellati għandhom il-fond numru 59 li jikkostitwixxi r-residenza ordinarja tagħhom, u għalhekk il-kirja tal-fond numru 60 għandha tiġi fi tmiemha.

13. Imma l-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-raġunament tal-appellanta. Fl-ewwel lok ġie ppruvat li mhux minnu li l-Bord ma ħa l-ebda konjizzjoni tal-artikolu 1531H tal-Kodiċi Ċivili, għaliex fil-parti deċiżiva tas-sentenza tiegħu l-Bord enfasizza li dan il-każ mhuwiex dwar fond li huwa garaxx jew post ta' villeġġatura, imma dwar fond residenzjali fil-qalba ta' Birkirkara. Il-Qorti tqis ukoll li l-appellanta naqset milli tipprova b'liema mod l-appellati għandhom aktar minn residenza ordinarja waħda. Mill-provi jirriżulta li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien inkera lill-appellati fil-bidu tal-ħajja miżżewġa tagħhom, u meta l-familja tagħhom bdiet tikber u kellhom sebat itfal, huma ħassew il-

ħtieġa li jixtru l-fond attigwu, dak bin-numru 59, u jniffduh mal-fond mikri lilhom, sabiex b'hekk seta' jkollhom dar fejn jgħixu li tkun suffiċjenti għall-ħtiġijiet tagħhom bħala familja. Mill-provi prodotti jirriżulta li kieku dawn iż-żewġ fondi kellhom jerġgħu jinfirdu minn xulxin, l-ebda wieħed miż-żewġ fondi waħdu ma jista' jitqies li huwa biżżejjed biex ikun dar residenzjali diċenti, għaliex f'wieħed mill-fondi m'hemmx kamra tal-banju u kċina, filwaqt li fil-fond l-ieħor m'hemmx kmamar tas-sodda. Huma ż-żewġ fondi bin-numri 59 u 60 kif imniffdin ma' xulxin, li bejniethom jiffurmaw ir-residenza ordinarja tal-appellati, u bl-ebda mod ma jista' jingħad li l-appellati għandhom żewġ residenzi għaliex fil-pussess tagħhom għandhom żewġ proprjetajiet, dik mikrija lilhom u l-oħra mixtrija minnhom.

Tqis għalhekk li l-aggravju tal-appellanta mhuwiex ġustifikat u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi:

1) Tiċħad l-aggravju tal-appellanta;

2) Tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

Spejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tal-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur