MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2005

Appell Civili Numru. 87/2000/2

Nicholas Paris

vs.

Edward u Adelina sive Lina konjugi Ellul Sullivan

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ipprezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tieghu r-rikorrent, wara illi ppremetta illi huwa propjetarju tal-fond "Udong" 127 Howard Street, Sliema mikri lill-intimati bil-kera ta' mija u erbghin lira maltin (Lm140) fis-sena, jithallas kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza 6 ta' Dicembru 2000; illi l-fond *de quo* hu l-unika proprjetà tar-rikorrent, li hu mizzewweg u fil-prezent jirrisjedi mal-familja tieghu fil-fond 61 Flat 3, Valley Road, B'Kara, li jikrih *furnished* bil-kera ta' hamsa u

sebghin lira maltin (Lm75) fix-xahar, cioè disa' mitt lira maltin (Lm900) fis-sena; illi l-intimati ghandhom proprjetà immobiljari ohra, fosthom appartament f'Falcon House, High Street, Sliema li nxtara fil-31 t'Ottubru 1994, bil-prezz ta' tnejn u hamsin elf lira maltin (Lm52000); illi r-rikorrent qed isofri *hardship* finanzjarju qawwi billi gie kostrett jikri u ma jgawdix il-proprjetà tieghu mentri l-intimati fic-cirkostanzi huma tant agevolati li jistghu jispekulaw fis-suq tal-proprjetà, a skapitu tar-rikorrent; talab sabiex dak il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi, attwalment okkupat b'lokazzjoni mill-intimati, u dana b'effett minn xahar mill-ewwel skadenza li jmiss, u ghal dan l-iskop li jigi prefiss terminu qasir u perentorju biex l-intimati jizgumbraw mill-istess; bl-ispejjez;

Rat ir-risposta ta' l-intimati illi permezz taghha eccepew:

Illi huma kienu akkwistaw il-proprietà in kwistjoni b'titolu ta' cens temporaneju ghall-perijodu ta' sbatax-il sena bid-dritt li igeddu ic-cens ghall-perijodu sussegwenti ta' sbatax-il sena ohra, wara l-iskadenza tal-ewwel perijodu enfitewtiku ta' 17-il sena, purchè javzaw lill-awtur tar-rikorrenti tlett xhur qabel l-iskadenza tal-ewwel perijodu enfitewtiku bl-intenzjoni taghhom, liema obbligu u notifika saret skond kif stipulat u ghaldaqstant attwalment huma igawdu l-istess fond b'titolu ta' cens temporaneju;

Illi sussegwentement u bla pregudizzju ghall-premess, *dato ma non concesso* illi l-ewwel eccezzjoni tigi respinta, l-intimati ghandhom, certament, titolu ta' kera tal-fond *de quo* risultanti mill-fatt li huma qabel kienu jgawdu l-istess fond b'titolu ta' cens temporaneju u jekk dan skada u ma avverax ruhu dak sottomess, isegwi certament, però, li hija operattiva id-disposizzjoni tal-ligi li tikko(n)verti ic-cens f'kirja.   Dan gara fis-6 ta' Gunju 1993 u infatti l-intimati (*sic*) accettaw il-kera minghandhom regolarment;

Illi huwa minnu illi hemm appartament f'Falcon House, High Street Sliema registrat f'isimhom izda *ciononostante* dan huwa okkupat minn binthom u dan inxtara f'isimhom ghal ragunijiet li sejrin jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza.   Illi apparte dan il-fond ma hemm l-ebda proprietà

ohra registrata f'isimhom. Illi ghalhekk ma hemm ebda spekulazzjoni fis-suq tal-proprietà *da parte* taghhom, kif allegat mir-rikorrent, fil-penultimu paragrafu tar-rikors. Kwindi jekk it-talba tar-rikorrent tigi milqugha isegwi li huma isofru pregudizzju akbar minn dak tar-rikorrent;

Ghal dawn il-motivi it-talbiet tar-rikorrent ma jistghux jigu milqugha u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes kontra l-istess rikorrent;

Rat is-sentenza tal-hdax (11) ta' Ottubru, 2001 illi permezz taghha l-imsemmi Bord cahad it-talba tar-rikorrent bl-ispejjez kontrih;

Rat is-sentenza tad-disgha u ghoxrin (29) ta' April, 2003 illi permezz taghha dina l-Qorti, diversament komposta, iddecidiet hekk:
"… tirrevoka s-sentenza appellata [dik tal-11 ta' Ottubru, 2001] nkwantu bazata fuq konsiderazzjonijiet zbaljati, izda fic-cirkostanzi tirrimetti l-atti tal-kawza lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex dan, tenut kont ta' dak li inghad f'din is-sentenza, jghaddi biex jezamina t-talba tar-rikorrenti fid-dawl ta' dak li jinghad fis-subinciz (b) ta' l-artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

"L-ispejjes kemm tal-ewwel istanza kif ukoll dawk li jikkoncernaw dan l-appell fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet."

Rat is-sentenza tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' April, 2004 illi permezz taghha l-imsemmi Bord iddecieda hekk:

"F'dan il-kaz ir-rikorrent ma ppruvax li ghandu bzonn il-fond u ghalhekk it-talba tieghu qeghda tigi michuda bl-ispejjez kontrih";

u dana wara illi kkunsidra hekk:
"1. Il-Bord irid jitlaq mill-ordni li inghatat mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fuq imsemmija biex wara li jara dik is-sentenza

'jghaddi biex jezamina t-talba tar-rikorrent fid-dawl ta' dak li jinghad fis-subinciz (b) ta' l-artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.'

"2. Il-Bord jifhem li s-sentenza qed taghmel applikabbli l-Art 9(b) tal-Kap 69 artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-koncessjoni enfitewtika skadiet u l-intimat qed jokkupa [*recte*: l-intimati qed jokkupaw] l-fond b'titolu ta' kera u ghalhekk il-Bord hu kompetenti li jiddeciedi t-talba tar-rikorrent. Il-Bord hu marbut li jimxi fuq din it-triq u hekk ikollu jaghmel. Dan qed jinghad minhabba s-sentenza [*recte*: sentenzi] li nghataw in re *Brincat vs Mifsud* Appell 6/6/94 u in re *Agius et vs Borg et* Appell mill-Bord 12/5/03.

"3. L-art 9(b) jaghti s-setgha lill-Bord li jilqa' t-talba tas-sid biex jiehu f'idejh fond

'jekk sid il-kera ikun irid il-fond (barra minn hanut) ghalih innifsu jew ghal axxendent jew dixxendent tieghu mid-demm jew zwieg, jew ghal huh jew ohtu u (hlief kif xort'ohra jinghad f'dan il-paragrafu b'dan l-artikolu) 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 ghax-xoghol tieghu (jekk ikun jahdem).

Izda l-fatt li l-kerrej jista' jsib dar ohra fejn joqghod ma jgibx illi l-Bord ghandu jaghti l-permess ghall-ksib lura tal-permess tal-fond taht dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu, jekk il-Bord ikun sodisfatt, wara li jqis ic-cirkostanzi kollha tal-kaz mal-fatt li jkun hemm dar ohra tajba ghal sid il-kera jew ghal kerrej, illi l-aggravju ikun akbar jekk il-permess ghall-ksieb lura tal-pussess jigi michud milli kieku jigi moghti'.

"4. Skond l-Ordinanza Nru XXI tal-1931 il-Bord seta' jaghti l-permess imsemmi

'10(b) *when the lessor requires the premises (other than a shop) for his own occupation or for that of his ascendants*

or descendants whether to the lessor by consanguinity or affinity or for that of a brother or sister.'

"5. L-Ordinanza XXI tal-1941 biddlet il-ligi u gabitha kif inhi llum. L-*Attorney General* meta kien qed jippilota l-ligi fisser li t-tibdil kien qed isir

'*to enable the Board concerned to exact from the applicants before it, wider information as to the ultimate object of their applications and as to the consequences, or the possible consequences of these applications. This is done in an attempt to attain a greater degree of equity as between landlord and tenant, and to provide a greater opportunity of impartiality as seen from the two different and opposed standpoints, rather than to accentuate any semblance of preferential treatment that may arise from the law as it stands today*': *Debates of the Council of Government of Malta*. *Debate of the 29th September 1942, Third Session. First Legislature* (*Vol 7, part 2, page 891*).

"6. B'regolament numru 327 tat-3 ta' Lulju 1945 gie fis-sehh dan li gej:

'Ghall-ghanijiet ta' l-artiklu 10(b) ta' l-Ordinanza ta' l-1931 dwar il-Ligi tal-Bini, kif imbiddla bl-Ordinanza XXI ta' l-1942, gha[n]du dejjem jitqies konkluzzivament illi jkun hemm aktar tbatija jekk tkun milqugha t-talba ta' sid il-kera li jiehu lura taht idejh il-lok mikri milli kieku dik it-talba tkun michuda, kull meta sid il-kera ghandu fejn joqghod kif jixraq u ma jkunx hemm fejn il-kerrej minflok fejn qieghed ikun jista' jmur jghammar kif jixraq, minghajr tahbit zejjed.'

"7. Dan ir-regolament gie mnehhi f'avviz legali numru 74 tas-26 ta' Novembru 1948.

"8a. In re *Saliba vs Caruana* l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell qalet li

'L-ewwel rekwizit biex sid jitlob impreza [*recte*: ir-ripreza] ta' pussess ta' fond, hu x'inhu, ghall-okkupazzjoni tieghu taht dik id-disposizzjoni tal-ligi, huwa illi hu '*requires*' li

jaghmel hekk. Din id-dispozizzjoni kienet giet modellata fuq il-Ligi Ingliza ta' l-1931. Huwa car li l-kelma '*requires*' tindika bzonn, mhux semplici xewqa jew preferenza. Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid, li jehtieg juri mhux biss illi hu qieghed jagixxi in buona fede imma anki illi hu ghandu bzonn li jirriprendi l-pussess tal-fond, certament mhux mehtieg li l-Ligi provduta [*recte*: tigi pprovata] necessità assoluta izda ugwalment hu cert illi jehtieg li jigi pruvat grad ragonevoli ta' bzonn (Vol XLVI - I - 254, 28/5/62).

"b. 'Wiehed ghalhekk ghandu joqghod ferm attent fl-evalwazzjoni tal-bzonn u ma jesagerax izzejjed. Kif osservat fid-decizjoni fl-ismijiet *John Debattista vs Beatrice Galea Preca*. Appell Civili, 20 ta' Marzu 1978 u *Richard Zammit Tabone vs Hillbourne Stacey Hawkes*. Appell Civili, 15 ta' Novembru 1989, fuq l-istregwa tad-decizjoni Ingliza *Aitken vs Thous*, '*requires*' tikkonota '*something more than desires, although at the same time something much less than absolute necessity will do*'. (*Azzopardi et vs Triganza*, Appell mill-Bord, 20/10/03).

"9. Ir-rikorrent joqghod fil-fond 61, Flat 3, Triq il-Wied Birkirkara. Meta xehed fis-7 ta' Dicembru ir-rikorrent qal li hu mizzewweg imma hu ghadu ma kellux tfal. Ihallas kera ta' hamsa u sebghin lira fix-xahar. Il-fond fejn joqghod l-intimat ma' martu iridu

'biex immur nghix go fih, ghalija. Fejn qieghed b'kuntratt ta' sena, sena qeghda, nista' nispicca bla dar.' (fol 15)

"10. Ir-rikorrent ressaq bhala xhud lill-propjetarju tal-fond Edward Gatt [*recte*: Galea] (fol 55 seduta tat-2 ta' Mejju 2001) li qal li ma hemm l-ebda ftehim bil-miktub bejniethom dwar il-kiri. Il-kera ghal erba' snin (*circa*) baqa' l-istess u l-fond hu mnehhi mill-kontroll. Ir-rikorrent jghid li m'ghandux ideja jekk il-fond hux imnehhi mill-kontroll jew le. Izjed [*recte*: Izid] li sar ftehim bil-miktub, kuntrarju ghal dak li jghid il-propjetarju.

"11. Fir-rikors 'il-bzonn' hu mfisser hekk:

‘l-esponent qed isofri *hardship* finanzjarju qawwi billi gie kostrett jikri u ma jgawdix il-propjetà tieghu …’

“12. Ir-rikorrent bl-ebda mod ma ipprova li ghandu bzonn il-fond minhabba dak li jinghad fir-rikors. Fix-xhieda jghid biss li jista’ jispicca barra minn fejn qieghed. Il-fond in kwistjoni kien inghata b’cens temporanju lill-intimat minn nannu matern tar-rikorrent b’cens ghal sbatax-il sena fl-4 ta’ Marzu 1976. L-intimat kellu ‘*the option of renewing this grant after the lapse of the said period of seventeen years, for a further period of seventeen years, by giving at least three months notice of his intention in writing to the grantor …*’ (fol 22)

“Skond id-dokument a fol 25 jirrizulta li meta kien wasal biex jaghlaq iz-zmien ta’ l-enfitewzi l-fond kienet wirtitu omm l-intimat [*recte*: ir-rikorrent]. L-intimat ried igedded il-kuntratt skond il-ftehim ta’ l-1976, gharraf b’dan lis-sid (Maria Paris) omm l-intimat [*recte*: ir-rikorrent], imma ma sar l-ebda kuntratt gdid. Fit-23 ta’ Settembru 1999 Maria Parnis [*recte*: Paris] bieghet lir-rikorrent, binha ‘l-fond ossia dar bin-numru mija u sebgha u ghoxrin, Triq Howard, Sliema mikrija lil terzi.’ Meta inbiegh il-fond kienu ghaddejjin l-ittri bejn il-partijiet u/jew l-avukati. Ir-rikors gie prezentat fid-19 ta’ Gunju 2000.

“13. Ir-rikorrent ha l-linja li l-intimat jew kumpanija tieghu kellha propjetà ohra u bieghetha u li l-intimat ghandu post tieghu fejn toqghod bintu separata minn zewgha. Imma l-ewwel haga li kellu jaghmel kienet li jipprova l-bzonn tieghu. Haga li bl-ebda mod ma ghamel u l-azzjoni tieghu ma tistax tirnexxi. Fost hwejjeg ohra ir-rikorrent, dejjem skond ir-rikors, imissu ressaq xhieda dwar il-qaghda fi[n]anzjarja tieghu.

“Is-silta mis-sentenza *Josephine Pisani vs Ellen Borg* (Appell Civili 21/2/64, Vol XLVIII-I-131) li [*recte*: hi] mehuda minn decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-31 ta’ Ottubru 1963 li giet imhassra mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell propju fuq dik is-silta!

"Il-Qorti kollegjalment komposta fissret 'illi l-kliem ta' l-art 10b (illum 9b) '*if the lessor requires the premises etc …*' huma kondizzjoni biex il-Bord jaghti l-permess skond id-'*desire*' tal-lokatur espress fir-rikors. Certament jehtieg jirrikorri r-rekwizit li l-intenzjoni ta' l-okkupazzjoni tal-fond mill-lokatur jew min[n] dawk il-persuni l-ohra, u r-rekwizit ta' l-ezistenza ta' '*suitable alternative accomodation*' ghall-kerrej u l-familja tieghu jew il-'*hardship*' akbar tal-lokatur. Izda, fil-fehma tal-Qorti, irid ukoll jirrikorri r-rekwizit tal-'bzonn ragonevoli' da parti tal-locatur, konnotat bil-kelma '*requires*' u … fiha. Hi regola ta' insitu interpretazzjoni illi l-legislatur ghandu jitqies li ghazel il-kliem tieghu bir-reqqa u mhux bl-addocc u l-Qorti jidrilha, illi l-kelma '*requires*' fl-art 10 (illum 9) ma tistax tigi interpretata bhal li kieku kienet l-istess kelma '*desires*' uzata fl-art 9 (illum 8). Kieku dan kellu jkun it-tifsir tal-Ligi ma kien ikun hemm ebda raguni biex tigi uzata dik il-kelma diversa. Hu veru illi, skond id-dizzjunarju, anki l-kelma *require* tista' tfisser *to ask, to seek, to desire, to claim*. Imma dawn id-diversi sinifikati ma jatteljawx ruhhom ghall-kontest in ezami, u dejjem jibqa' l-fatt li l-Ligi ma uzat ebda wahda minn dawk il-kelmiet alternattivi, li ma kienux kieku joffru lok ghall-ebda diffikultà kieku dak is-sens li riedet taghti l-Ligi. Minflok uzat il-kelma '*requires*' li ghandha s-sinjifikat ta' 'bzonn' u li appuntu ghax diversa mill-kelma '*desires*' uzata fl-artikolu mmedjatament ta' qabel, ma jistax jitqies li ghan[d]ha l-istess sinifikat … . Kif gie rilevat fis-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza *Smith vs Terreni* ghoxrin (20) ta' Mejju 1963, meta ma jidherx illi l-lokatur ghandu bzonn ragonevoli tal-fond, l-inkwilin ma ghandux jigi disturbat fid-dgawdija tal-fond mikri lilu ghax kwalunkwe zgumbrament igib *hardship* lill-izgumbrat jrid ikun gustifikat.'

"14. Saret ukoll referenza mir-rikorrent ghas-sentenza in re *Cini et vs Farrugia et* (27/5/87). F'din is-sentenza l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ghamlitha cara li kienet qed tirreferi ghar-razzett u mhux ghal hanut jew dar. Ghamlitha cara ukoll li kien kaz <u>partikolari</u> li certi fettisfecie [*sic*]. Bir-rispett kollu jinghad li dik il-Qorti kif komposta kienet iddecidiet 'bil-kuntrarju' fis-sentenza taghha *Azzopardi vs Spiteri* (18/11/84). L-istess jinghad ghas-sentenza *Curmi et vs Scicluna* (16/10/81) dwar remissa

fejn issemmew sentenzi tas-sittinijiet. Aktar qrib fiz-zmien dwar 'bzonn' ara *Bugeja vs Aquilina et* (Appell Civili 7/10/96; *Agius et vs Bonnici et* (Appell mill-Bord 20/6/02), *Schembri vs Farrugia*, (Appell mill-Bord, 28/12/01) u *Cassar vs Galea* (Bord li Jirregola l-Kera, 17/10/00).

"15. Bhala zieda u bhala zieda <u>biss</u> jinghad li ma tinftiehemx in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent dwar it-tifsira ta' kerrej. Tqajmet ukoll b'mod indirett il-kwistjoni ta' '*suitability*'. Dwar dan issir referenza ghas-sentenza mghotija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re *Sultana vs Vassallo* (Appell Civili 12/10/73). Ma saret l-ebda prova f'dan is-sens dwar id-dar li xtara l-intimat ghal bintu mhabba problemi fil-familja taghha. Tqajmet ukoll is-*self inflicted hardship*. Kif inghad fis-sentenza *Borg vs Vella* is-*self inflicted hardship* jista' jigi kemm mis-sid kif ukoll mill-kerrej. Irid ikun hemm xi 'manuvra arkitettata'. L-intimat skond il-kuntratt kellu l-jedd li jgedded il-kuntratt u ried hekk jaghmel. Ghaliex omm ir-rikorrent ma resqitx ghal kuntratt, qaghdet it[t]awwal u fl-ahhar bieghet il-fond lil binha?

"16. Tajjeb li jigi precizat mill-ewwel f'dan il-kuntest illi skond il-ligi 'l-offerta ta' *alternative accomodation* mhiex kondizzjoni *sine qua non* biex is-sid jiehu pussess tal-fond tieghu' (*Gauci vs Cachia* Appell Civili, 12/2/64). Minn naha l-ohra f'kazijiet ta' *hardship* 'il-Bord gha[n]du jqis ic-cirkostanzi kollha tal-kaz kompriza dik ta' '*any alternative accomodation available for the landlord or the tenant*' (*Micallef vs Scerri*, Appell Civili, 15/5/53). Il-gurisprudenza tghallem ukoll li 'jekk il-kerrej ghandu *suitable alternative accomodation* ma hemmx bzonn u ma kienx 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 (*Zammit vs Gatt*, Appell Civili 4/2/85). It-tifsira ta' '*suitable*' giet imfissra fid-dettal in re *Sultana vs Vassallo* (Appell Civili, 12/10/73)."

Rat ir-rikors ta' l-appell tar-rikorrent illi permezz tieghu, ghar-ragunijiet fih esposti, talab illi dina l-Qorti joghgobha

tirrevoka s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-21 ta’ April, 2004 billi tilqa’ t-talbiet tar-rikorrent u tichad ir-risposta (*sic*) ta’ l-intimati, bl-ispejjes kollha taz-zewg istanzi kontra l-intimati appellati;

Rat ir-risposta ta’ l-intimati illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottomettew illi t-talba tar-rikorrenti (*sic*) ghandha tigi michuda u ghalhekk l-istess appell ghandu jigi michud bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra tieghu;

Trattat l-appell;

Ezaminat l-atti tal-process;

Ikkunsidrat:

Illi jehtieg illi, qabel xejn, tigi konsidrata s-segwenti sottomissjoni tar-rikorrent appellant, maghmula fil-paragrafu enumerat erbatax (14) tar-rikors ta’ appell tieghu (fol. 139):

“Aggravju iehor ta’ l-esponent, hu l-fatt li fic-cirkostanzi partikolari ta’ dan il-kaz, peress illi l-kawza kienet già giet deciza fil-mertu, u rimessa lill-Bord b’decizjoni ta’ dina l-Qorti, il-Bord, kif kostitwit li ddecieda l-kawza fil-11 ta’ Ottubru, 2001, kellu jirrikuza ruhu, u l-kawza tigi deciza mill-Bord diversament kostitwit”;

In sostenn ta’ din is-sottomissjoni tieghu l-appellant invoka dak illi iddecidiet l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha ta’ l-ghaxra (10) ta’ Ottubru, 1991 fil-kawza fl-ismijiet *Frank Cachia vs Onorevoli Prim’Ministru et*;

Kif issottomettew tajjeb l-intimati fir-risposta taghhom ghar-rikors ta’ appell (fol. 145):

“… ghandu jigi notat illi dan l-aggravju qatt ma tqajjem qabel u cioè ir-rikorrenti [*sic*] qatt ma talab ir-rekuza tal-*Chairman* tal-Bord u din giet rifjutata”;

Din is-sottomissjoni ta’ l-intimati appellati hija valida mhux biss ghaliex, proceduralment, l-ilment in ezami ta’ l-appellant kellu jitressaq quddiem il-Bord, izda ghaliex dak illi gie deciz permezz tas-sentenza fil-kawza *Cachia vs Prim’ Ministru et*, invokata mill-appellant, huwa:

“… illi l-parti tal-artikolu 814 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili fejn jinghad ‘u jistghu joqoghdu l-istess imhallfin jew magistrati’ in kwantu jirreferu ghall-kaz ta’ ritrattazzjoni ta’ kawza ghar-raguni illi ‘is-sentenza tkun applikat il-ligi hazin’ imsemmija fil-paragrafu (e) tal-artikolu 811 tal-istess Kodici, hija inkonsistenti ma dak li jiddisponi l-artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali imsemmi fl-Ewwel Skeda li hemm ma’ l-Att ta’ l-1987 dwar il-Konvenzjoni Ewropeja in kwantu jipprovdi ghall-imparzjalità tat-tribunali imsemmijin fl-istess artikolu” (sottolinear ta’ dina l-Qorti);

Il-kaz odjern huwa *toto cœlo* differenti mhux biss ghaliex hawn *non si tratta* minn proceduri ta’ ritrattazzjoni u, ghalhekk, l-artikolu 814 tal-Kap. 12 *non c’ entra*, izda, fuq kollox, ghaliex dak illi gara fil-kaz odjern huwa:

(i) illi l-Bord li Jirregola l-Kera, presedut mill-Magistrat Dottor Joseph Cassar, permezz tas-sentenza tal-11 ta’ Ottubru, 2001 cahad it-talba tar-rikorrent ghaliex ikkonsidra illi l-fond *de quo* kien f’idejn l-intimati b’titolu ta’ subenfitewsi u mhux ta’ kirja;

(ii) dina l-Qorti, permezz tas-sentenza taghha fuq imsemmija tad-29 ta’ April, 2003, wara illi kkonkludiet illi l-istess fond kien mikri lill-intimati, irrevokat l-imsemmija sentenza tal-11 ta’ Ottubru, 2001 u irrimettiet l-atti tal-kawza lill-Bord sabiex dan, fi kliem is-sentenza ta’ dina l-Qorti (fol. 103):

“… tenut kont ta’ dak li inghad f’din is-sentenza, jghaddi biex jezamina t-talba tar-rikorrenti fid-dawl ta’ dak li jinghad fis-subinciz (b) ta’ l-artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta”;

Fil-fehma ta’ dina l-Qorti, ma kien hemm xejn x’josta illi, f’dawk ic-cirkostanzi, il-kawza tkompli tigi trattata, u eventwalment tigi deciza, mill-Bord li Jirregola l-Kera preseduta mill-istess gudikant illi kien ippronunzja s-sentenza tat-11 ta’ Ottubru, 2001, jigifieri l-Magistrat Dottor Joseph Cassar, kif fil-fatt sar. Tajjeb illi, f’dan ir-rigward jinghad illi l-Bord li Jirregola l-Kera mexa skrupolozament fuq id-direttiva, illi ghadha kemm giet citata, moghtija lilu minn dina l-Qorti fis-sentenza taghha tad-29 ta’ April, 2003;

Ghalhekk, is-sottomissjoni in ezami tar-rikorrent appellant mhix valida u qed tigi respinta;

Ikkunsidrat:

Illi l-ewwel aggravju fil-meritu tar-rikorrent appellant kontra s-sentenza appellata huwa illi l-Bord li Jirregola l-Kera ikkonkluda hazin illi r-rikorrent ma ippruvax illi ghandu bzonn jirriprendi l-pussess tal-fond *de quo*. Fir-realtà, dan l-aggravju jammonta ghal sottomissjoni illi l-imsemmi Bord ghamel apprezzament zbaljat tal-provi prodotti u ta’ l-atti processwali;

Dina l-Qorti ma taqbel assolutament xejn ma’ din is-sottomissjoni. Infatti, fil-fehma ta’ dina l-Qorti, il-partijiet importanti tas-sentenza appellanti illi jittrattaw il-kwistjoni tal-bzonn ta’ ripreza tal-fond lokat fid-dawl tal-provi prodotti huma s-segwenti (fol. 129):

“11. Fir-rikors ‘il-bzonn’ hu mfisser hekk:

‘l-esponent qed isofri *hardship* finanzjarju qawwi billi gie kostrett jikri u ma jgawdix il-propjetà tieghu …’

“12. Ir-rikorrent bl-ebda mod ma ipprova li ghandu bzonn il-fond <u>minhabba dak li jinghad fir-rikors</u>. Fix-xhieda jghid biss li jista’ jispicca barra minn fejn qieghed. …

“13. … <u>l-ewwel haga</u> li kellu jaghmel kienet <u>li jipprova l-bzonn tieghu</u>. Haga li <u>bl-ebda mod ma ghamel</u> u <u>l-azzjoni tieghu ma tistax tirnexxi</u>” (sottolinear ta’ dina l-Qorti;

Dina l-Qorti, wara illi ezaminat sewwa l-atti processwali kollha, taqbel perfettament ma' dak illi jinghad fis-silta appena citata mis-sentenza appellata. B'zieda ma' dak illi inghad fis-sentenza appellata fl-imsemmija silta, dina l-Qorti tixtieq taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:

(i) huwa interessanti illi jigi notat illi l-kelma 'bzonn' ma tiffigura imkien fir-rikors promotur tal-kawza odjerna (fol. 1). Dak illi jista' jinghad huwa illi, fl-ipotezi l-aktar favorevoli ghar-rikorrent, l-allegazzjoni tal-'bzonn' hija sottintiza fil-kliem tar-rikors, citat fis-sentenza appellata, '… l-esponent qed isofri *hardship* finanzjarju qawwi billi gie kostrett jikri …'. Mill-atti processwali ma hemm anqas ombra ta' prova illi l-kera illi qed ihallas ir-rikorrent ghall-fond illi 'gie kostrett jikri' - jew xi haga ohra konnessa mal-kirja relativa - gab jew qed igib piz 'finanzjarju qawwi' fuq ir-rikorrent;

(ii) la darba il-Bord li Jirregola l-Kera ikkonkluda korrettement illi r-rikorrent ma rnexxilux jipprova illi, <u>fit-termini ta' dak illi jinghad fir-rikors</u>, huwa ghandu bzonn jirriprendi l-pussess tal-fond *de quo*, l-istess Bord ma kellux ghalfejn imur *oltre* u jikkonsidra - kif fil-fatt ghamel - il-kwistjonijiet ta' l-ezistenza *o meno* ta' *suitable alternative accomodation* u tal-*hardship* relativ tal-kontendenti, kontemplati mill-artikolu 9 (b) tal-Kap. 69. Dana ghaliex, fil-fehma ta' dina l-Qorti, fit-termini ta' l-imsemmi artikolu 9 (b), il-kwistjonijiet ta' *suitable alternative accomodation* u tal-*hardship* ghandhom jigu konsidrati <u>biss</u> jekk jigi pruvat illi r-rikorrent irnexxielu jipprova illi ghandu bzonn jirriprendi l-pusess tal-fond lokat. F'dan ir-rigward dina l-Qorti, kif komposta, trid taghmilha cara illi hija konxja illi fl-imsemmija sentenza ta' dina l-Qorti, diversament komposta, tad-29 ta' April, 2003 jinghad (*a calce* ta' fol. 102):

"Il-Bord kellu jipprocedi ghad-determinazzjoni tat-talba fir-rikors promotur bazata fuq is-subinciz (b) ta' l-Artikolu 9 tal-Kap 69 sabiex jigi determinat jekk l-akkoljiment tat-talba kienetx ser tohloq '*greater hardship*' lill-intimati mill-*hardship* li jsofri r-rikorrent bic-cahda taghha."

Fil-fehma ta' dina l-Qorti kif komposta, il-kliem appena citat ta' l-istess Qorti diversament komposta ghandu jiftiehem illi l-Bord li Jirregola l-Kera kellu jinvesti l-kwistjoni tal-*hardship* f'kaz biss illi jirrizultalu illi r-rikorrent irnexxielu jipprova illi ghandu bzonn jirriprendi l-pussess tal-fond lokat; *del resto*, hekk jiddisponi l-artikolu 9 (b) tal-Kap. 69;

Ghar-ragunijiet hawn moghtija, l-aggravju in ezami tar-rikorrent mhux fondat;

Ikkunsidrat:

Illi, la darba dina l-Qorti hija tal-fehma illi l-konkluzjoni, raggjunta fis-sentenza appellata, illi r-rikorrent ma rnexxilux jipprova illi ghandu bzonn jirriprendu l-pussess tal-fond *de quo* hija korretta, ma hemmx lok illi jigu konsidrati s-sottomissjonijiet l-ohra maghmula mir-rikorrent fir-rikors ta' appell tieghu u illi ghadhom ma gewx konsidrati sa issa;
Ghal dawn il-motivi:

Tipprovdi dwar l-appell tar-rikorrent billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-21 ta' April, 2004;

Tordna illi l-ispejjes kollha ta' din l-istanza jigu sopportati mir-rikorrent appellant.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------