



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON**

Rikors numru 55/2012

**(1) Carmelo Gatt (I.D. 360840M);
(2) Carmel Gatt (I.D. 627063M);
(3) Joseph Gatt (I.D. 225265M);
(4) Paul Gatt (I.D. 680661M); u
(5) Antoine Gatt (I.D. 201472M)**

vs

Michael Bugeja

Illum, 10 ta' April 2017

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond urban bin-numru ufficjali tmenin (80) fi Triq it-Torri l-Ahmar, Rabat Malta.
2. Illi l-intimat jokkupa l-imsemmi fond b'titolu ta' kera.

3. Illi r-rata ta' kera originarjament pagabbli kienet ta' disa' Ewro u tnejn u tletin centezmu (€9.32) [ekwivalenti dak iz-zmien ghal-erba' liri maltin (Lm4)] liema kera ilha ma tigi accettata mindu miet missier l-intimat, Karmenu Bugeja.
4. Illi l-esponenti ghandhom bzonn li jiehdum lura dan il-post ghalihom u ghall-membri tal-familja taghhom u diga offrew lill-intimat *suitable alternative accommodation* u cioè post iehor fir-Rabat, Malta fil-vicinanze immedjati ta' fejn jghix illum l-intimat u liema post huwa effettivament ikbar minn dak li fih jghix fil-prezent l-intimat u anke adebit b'izjed kumditajiet minn dawk li ghandu l-intimat fil-prezent ghaliex huwa ikbar u anke servut b'sistema tad-drenagg (a differenza tal-post li jirrisjedi fih fil-prezent l-intimat).
5. Illi l-intimat pero bla ebda raguni valida rrifjuta din l-offerta.
6. Illi l-intimat kapaci li jsib post iehor adegwat ghalih innifsu minghajr il-htiega li jkompli jirrisjedi fil-fond mertu ta' din il-kawza.

Ghal dawn il-mottivi l-esponenti jitolbu umilment lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn dan l-istess Onorabbli Bord jizgombra minn gol-fond urban bin-numru ufficjali tmenin (80) fi Triq it-Torri l-Ahmar, Rabat, Malta u jirrilaxxa l-pussess vakant a favur tar-rikorrenti, bl-ispejjez kollha kontra l-istess intimat.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi l-esponenti ghandu bzonn dan il-fond kemm ghalih innifsu u ghaz-zewg uliedu kif ukoll peress illi din-id-dar (razzett) hija mdawra b'raba u huwa bidwi u l-kollokazzjoni tal-post in kwistjoni huwa neccessarju ghalih minhabba x-xoghol tieghu, it-talba ghandha tigi michuda.
2. Illi mhuwiex minnu illi l-esponenti ghandhom bzonn jiehd u l-post lura ghalihom u ghall-membri tal-familja tagghom.
3. Illi mhux minnu illi l-alternative accommodation offerta kienet 'suitable' ghall-uzu u bzonn tal-esponenti.
4. Illi m'huwiex possibli ghall-mezzi li ghandu l-esponenti illi jsib bil-kirja tal-lum abitazzjoni ohra adegwata ghall-htigijiet tieghu bhal ma huma muturi tal-hart u storage tal-prodotti tar-raba'.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-02 t'Awwissu 2016.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tal-31 t'Awwissu 2016.

Ra illi fis-seduta tas-07 ta' Novembru 2016, il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qed jitolbu r-ripreza tal-fond okkupat mill-intimat minhabba li ghandhom bzoznu ghalihom u ghall-membri tal-familja taghhom u sabu post alternattiv ghall-intimat.

L-intimat jopponi din it-talba ghaliex jghid li l-post alternattiv ma hux idoneju ghall-htigijiet tieghu u dan ghaliex ma hux razzett li fih jista' jzomm il-prodotti u ngenji tar-raba'.

Ir-rikorrenti provdew fond alternattiv lill-intimat. Mhux wiehed imma zewg alternattivi: (1) il-fond fi Triq Doni li jinsab ftit metri biss 'il boghod mill-fond mertu tal-kawza jew inkella (2) appartament gdid formanti parti mill-blokk mahsub li jinbena.

Ir-rikorrenti pruvaw ukoll illi l-intimat ilu f'relazzjoni stabbli ma' Rita Grech ghal dawn l-ahhar tletin sena u fil-fatt bejniethom ghandhom zewg ulied. L-intimat jghid li Rita Grech ghandha post taghha li fih jghixu hi u binthom, filwaqt illi hu u binhom jokkupaw il-fond mertu tal-kawza.

Illi jirrizulta li l-fond okkupat mill-intimat kien originarjament mikri lil missieru u kien mikri bhala post. Hekk hu dikjarat fil-kopji tal-ircevuti tal-kera esebiti a folio 74 u 75 tal-process. L-ircevuti bl-ebda mod ma jindikaw il-fond bhala razzett. Ir-rikorrenti qatt ma rrikonoxxew lill-intimat fil-kirja u minn meta gie nieqes missier l-intimat ma accettawx il-kera minn ghandu.

L-intimat jghid li l-fond mertu tal-kawza kien mikri lil missieru bhala razzett. Jghid li hu minn dejjem kien jghix hemmhekk mal-genituri tieghu u ma' huh. Però ma gab l-ebda prova dwar dan. Jghid ukoll li l-fond dejjem kien jintuza bhala razzett, li il-kmamar t'isfel kienu

jintuzaw bhala mahzen ghall-affarijiet u ngenji tar-raba'. L-intimat naqas milli jgib kwalsiasi prova ta' dan stante li l-provi li gab kienu fit wisq u ma jippruvawx necessarjament li l-fond kien jintuza bhala razzett. Per ezempju jekk wiehed izomm ziemel f'fond dan ma jfissirx li dak il-fond gie mikri bhala razzett. U ghalkemm fl-affidavit tieghu l-intimat jghid li fil-kmamar t'isfel kien izomm il-patata u basal ghall-bejgh u l-ingenji tar-raba', ma gab l-ebda prova ta' dan. Jghid ukoll li hu jaqla' l-ghixien tieghu mir-raba' izda lanqas ressaq kwalunkwe prova dwar dan. Jikkonferma li fil-fatt huwa ghandu mpjeg mal-gvern, bil-vettura 'impressed' mal-gvern, izda dan l-introjtu mhux bizzejjed. Mill-gdid ma jgib l-ebda prova dwar dan.

Illi fil-kopji tal-ircevuti tal-kera mressqa mill-intimat li jmorru lura ghas-sena 1957 il-fond huwa ndikat bhala post u mhux bhala razzett. In oltre l-kera kienet tithallas f'Jannar. Anke fl-unika cedola ta' depozitu li saret mill-intimat, kopja taghha esebita a folio 79 tal-process, il-kera hija dikjarata ghall-perjodu mill-ewwel (01) ta' Jannar 2003 sal-31 ta' Dicembru 2007. Illi dan kollu ma jimmilitax favur l-intimat ghaliex normalment il-kirjiet tar-raba' u rziezet tithallas f'Santa Marija ta' kull sena u cioè fil-15 t'Awwissu. Ghalhekk minn hawn jirrizulta wkoll li l-kirja ma kinitx ta' razzett izda ta' post ghall-abitazzjoni.

Illi jirrizulta mir-rapport tal-Periti Membri Teknici tal-Bord a folio 13 et sequitur tal-process li l-imsemmi fond huwa malandat u mhux mizmum tajjeb. Dan jirrizulta wkoll mir-ritratti esebiti a folio 19 et sequitur tal-process li jitkellmu wahedhom. Bizzejjed wiehed jinnota li t-toilet jinsab ezattament magenb is-sink tal-kcina. Fil-fatt gie kwalifikat mill-istess Periti bhala 'sub-standard'. Illi l-Bord ma hux konvint illi fil-fatt dan il-fond jikkostitwixxi r-residenza tal-intimat u ibnu stante l-istat li fih jinsab l-istess fond, stante wkoll in-nuqqas evidenti ta' facilitajiet bazici necessarji.

Il-fond alternattiv, kif jirrizulta mir-rapport tal-Periti Teknici membri tal-Bord a folio 62 et sequitur tal-process, huwa ahjar minnu bhala kobor u huwa possibbli li fih isiru facilitajiet ghall-intimat bi ftit spejjez ta' manutenzjoni però huwa accessibbli minn bitha interna li tipprovdi wkoll access lil terzi.

In oltre l-appartament gdid offrut lill-intimat mir-rikorrenti huwa ferm ahjar kemm bhala kobor kif ukoll bhala facilitajiet mill-post prezentament okkupat minnu. Illi rrizulta wkoll li s-siehba tal-intimat ghandha post taghha li fih tghix flimkien ma' binthom u ghalhekk l-intimat jista' jmur jghix hemmhekk. Dan ma giex kontradett mill-intimat.

Illi ghalhekk, mill-provi kollha prodotti jirrizulta li r-rikorrenti ssodisfaw il-kriterju tal-akkomodazzjoni alternattiva rikjest mil-ligi.

U konsegwentament mhux necessarju li l-Bord jidhol fl-ezami tal-'hardship' tal-intimat u tar-rikorrenti. Però, ghandu jinghad, li l-Bord huwa tal-fehma li fic-cirkostanzi, ma hemmx dubju li l-'hardship' tar-rikorrenti f'kaz li t-talba taghhom ma tigix akkolta se jkun ferm akbar minn dak tal-intimat stante illi filwaqt illi l-intimat ghandu biss x'jiggwadanja mill-proposta tar-rikorrenti li jinghata appartament gdid bil-bzonnijiet kollha necessarji ghal hajja decenti, ir-rikorrenti se jkollhom jaraw minn fejn se jgibu postijiet ta' residenza ghad-diversi wliedhom meta jistghu jibnu blokk ta' appartamenti ghalihom fl-arja okkupata mill-imsemmi fond u fir-raba' madwaru.

Illi bir-rispett il-kawza citata mill-intimat ma tapplikax ghall-kaz odjern u dan ghal zewg ragunijiet partikolari (1) il-kompetenza tal-Bord illum twessghat konsiderevolment minn kif kienet taht l-Ordinanza fiz-zmien

tal-istess sentenza u (2) f' dik il-kawza ma kienx hemm il-premessa tal-bzonn tas-sid jew membri tal-familja tieghu fuq liema premessa hija msejsa l-kawza odjerna. Fil-fatt il-Qorti tal-Appell fil-paragrafu penultimu tal-istess sentenza taghmel kwalifika ghad-decizjoni taghha taht liema kwalifika jaqghu perfettament ic-cirkostanzi tal-kaz li ghandu quddiemu l-Bord illum.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jordna lill-intimat sabiex fi zmien tletin jum mil-lum jizgombra mill-imsemmi fond b'dana illi temporanjament u sakemm jitlesta x-xoghol fuq l-appartament il-gdid offert mir-rikorrenti, l-intimat ghandu jkollu ghad-disposizzjoni tieghu l-fond alternattiv offrut mir-rikorrenti fi Triq Doni. Spejjez tal-prezenti procedura nofs bin-nofs bejn il-partijiet stante illi huma z-zewg partijiet li se jibbenefikaw minn din is-sentenza.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur