BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Filippa sive Phyllis Ebejer

vs

Emanuel Attard u Maria Teresa Attard

Rikors Guramentat Numru: 110/2017JD

Illum 13 ta' Lulju 2020

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti[1] li jaqra hekk :

Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond numru 38/39, 'Madonna tad- Dawl ', Triq Ebona, haz-Zebbug u ilha hekk proprjetarja ghal diversi snin u dan wara li wirtet l-istess fond minghand missierha permezz ta' testament datat 4 ta' Frar, 1977 u dan meta l-istess rikorrenti kienet ghada minorenni (kopja tat-testment u tad-denunzja hawn annessa bhal ' Dok. P 1 '.

Illi omm r-rikorrenti kienet marida u r-rikorrenti ghamlet zmien twil l-istitut Gesu Nazzarenu, iz-Zejtun taht l-awtorita' ta' tutur li kien gie nnominat dak iz-zmien mis-Sekonda Awla tal- Qorti Civili;

Illi gara li l-propjeta' in kwistjoni kienet giet rekwisizzjonata mill- Gvern nhar it-30 ta' Marzu 1987 u moghtija permezz ta' l-istess Ordni lill-konvenuti Attard u dan meta r-rikorrenti kienet taht l-eta' u kienet ghada fl-istess Istitut. Din ir-rekwisizzjoni kienet saret

[1] Fol. 1 sa 4

irregolarment u abbusivament u dan stante li hi ma kinitx infurmata bl-istess rekwisizzjoni izda saret taf diversi snin wara;

Illi sussegwentement appena r-rikorrenti kienet ta' eta' u kellha bzonn fond fejn toqghod kellha diversi diffikultajiet sabiex issib fejn tirrisjedi. Tul is-snin tramite r-rapprezentanti legali taghha baghtet diversi ittri u rapporti lill- Ombudsman u lid-Dipartimenti koncernanti sabiex il-fond in kwistjoni jinghata lura lilha (kopja ta' xi korrispondenzi hawn annessi bhala 'Dok P2 '. Kienet marret toghqod ma' ommha fejn kellha tarbija ukoll bhala single mother u ghal ftit snin. Ommha kienet tbghati minn depressjoni u minn diffikultajiet finanzjarji wkoll u kienet tirresjedi fi propjeta' zghira hafna fejn ir-rikorrenti u huha kellhom joqghodu f'kamra wahda. Ir-rikorrenti ma kellhix ghalhekk fejn tirresjedi mat-tarbija taghha;

Illi eventwalment , sfortunatament ir-rikorrenti ma nghatatx lura il-fond in kwistjoni izda giet offruta akkomodazzjoni socjali mill- Gvern bil-hlas sabiex ikollha fejn tirresjedi maz-zewg uliedha li prezentement wahda minnhom tbghati minn mard kroniku;

Illi wara diversi korrispondenzi ohra mad-Dipartimenti u anki mat-terzi persuni li kienu qed igawdu mir-rekwisizzjona tal-Gvern, il-fond inkwistjoni gie de-rekwisizzjoni nhar il-21 ta' Awwissu 2007 (kopja tal-ordni ta' derekwisizzjoni hawn annessa u mmarkata bhala "Dok. P3';

Illi ghal kull buon fini qed jinghad illi r-rikorrenti ma kellhiex ghajr iehor hlief taccetta l-hlas minghand il-konvenuti tul dawn l-ahhar snin stante li r-rikorrenti hija single mother u ghandha diversi diffikultajiet finanzjarji ;

Illi r-rikorrenti, apparti l-fatt illi mhux finanzjarjament vjabbli ghaliha li tibqa' thallas l-akkomodazzjoni socjali meta ghandha propjeta' taghha fejn tista' tirrisjedi, tixtieq li tiehu lura l-fond imsemmi sabiex maz-zewg uliedha tkun tista' tgawdi dak li huwa taghha;

Illi fil-fatt il-konvenuti permezz ta' ittra ufficjali numru 969/2017 gew interpellati mir-rikorrenti sabiex fid-dawl tas-suespost jivvakaw mill-istess fond (kopja tal-ittra ufficjali u riferti hawn annessi bhala 'Dok P 4 ';

Illi ghalhekk ir-rikorrenti tixtieq li abbazi tal-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jew ligijiet ohra applikabbli tiehu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni sabiex flimkien maz-zewg uliedha tkun tista' tghix u toqghod fl-imsemmi fond.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti tiltlob lil din l-Onorabbli Bord bir-rispett sabiex joghgbu jawtorrizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond numru 38/39, 'Madonna tad-Dawl ', Triq Ebona, F'Haz-Zebbug, ai termini tal-artikolu 9 (b) tal-Kap .69 tal-Ligijiet ta Malta u /jew ligijiet ohra applikabbli u dan stante li ghandha bzonnu sabiex hi u uliedha dixxendenti jabitaw fih u jordna lill-konvenuti, u jekk hu l-kaz, terzi persuni ohra li qed jabitaw flimkien maghhom , sabiex jivvakaw l-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi fihom prefiss.

Bl-ispejjez.

Ra d-dokumenti[2] annessi mal-istess Rikors.

Ra r-Risposta tal-intimati[3] li permezz taghha eccepew :

1. Illi hi kondizzjoni "sine qua non" skont l-artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 illi biex tirnexxi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-fond mikri din trid tipprova **grad ragjonevoli ta' bzonn.** Dan l-istess artikolu, kif imfisser minn gurisprudenza kopjuza, jippostula veru bzonn, mhux semplici xewqa jew preferenza. Altrimenti l-intimati inkwilini ma ghandhomx jigu disturbati bla bzonn fit-tgawdija tal-fond, anke ghaliex kull zgumbrament igib "hardship";

2. Illi difatti huwa pacifiku li fil-paragun tal-imsemmi "hardship" d-disposizzjoni imsemmija ma titlaq minn ebda prezunzjoni illi l-"hardship" tar-rikorrenti-sid, ukoll fejn hi tkun bla dar, ghandu semplicement ghalhekk jitqies akbar minn dak tal-intimati-inkwilini jekk jigu zgumbrati. Hu fil-fatt enuncjat illi "ma hemm l-ebda bazi fil-ligi ghal din il-presunzjoni" (Vol. XLIX, P. I, p.318)

3. Illi mill-fatti rakkontati mill-istess rikorrenti fir-rikors promotur taghha jirrizulta li din ghandha "suitable accomodation" u konsegwentement ma ghandha l-ebda grad ragjonevoli ta' bzonn li tiehu l-fond mikri lill-intimati ghall-okkupazzjoni taghha. Meta tali hi l-qaghda, wkoll skont gurisprudenza konkordi, jonqos fiha l-bzonn;

---

[2] Fol. 5 sa 25

[3] Fol. 29 sa 30, u fol. 59 sa 60 (kopja ohra)

4. Illi l-fond, oggett tal-kawza, kien fi stat malandat meta gie allokat lill-intimati mid-Dipartiment tad-Djar fl-1987. Kien biss b'sagrificcju u bi flus l-istess intimati li dawn ghamlu riparazzjonijiet u miljoramenti estensivi biex jirrenduh abitabbli;

5. Illi dan huwa l-uniku fond detenut mill-intimati, u dawn m'ghandhomx il-mezzi biex isibu lok alternattiv. Huma t-tnejn anzjani u pensjonanti bi dhul ta' Ewro 800 fix-xahar u ghal dik li hi sahha, l-mara hi sofferenti minn problemi f'qalbha. Jekk allura jigu evitti jsibu ruhhom fit-triq, anke ghaliex ma gie offert lilhom l-ebda abitazzjoni alternattiv mir-rikorrenti;

6. Illi fil-kumpless ta' dawn il-punti ta' dritt u ta' fatt il-"hardship" tar-rikorrenti ma jkunx akbar minn dak tal-intimati jekk it-talba taghha tigi michuda. Bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa minnhom.

Ra s-sottomissjonijiet maghmula minnhom.

Ikkunsidra li:

Din hija kawza li permezz taghha r-rikorrenti qed titlob ir-ripreza tal-fond residenzjali 38/39, Madonna tad-Dawl, Triq Ebona, Haz-Zebbug, prezentement okkupat mill-intimati, minhabba li r-rikorrenti u uliedha dixxendenti ghandhom bzonnu biex jabitaw fih. Din it-talba qed issir fit-termini tal-**art. 9(b)** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

L-intimati jopponu ruhhom ghal din it-talba minhabba li, skont huma, ir-rikorrenti m'ghandhom bzonn tiehu lura l-fond okkupat minnhom, imma ghandha biss xewqa jew preferenza li taghmel dan. Huma jippretendu wkoll li t-tbatija ghalihom jekk jigu zgumbrati mill-fond mertu tal-kawza tkun akbar mit-tbatija ghar-rikorrenti jekk huma jibqghu jokkupawh, billi hija ghadha akkomodazzjoni alternattiva li hija addattata ghall-kundizzjoni taghha, filwaqt li huma m'ghandhomx mezzi biex ikollhom akkomodazzjoni

ohra, filwaqt li nefqu flus ingenti biex il-fond mertu tal-kawza irrangawh u rrendewh abitabbli.

Ikkunsidra wkoll li:

Fix-xiehda taghha bil-mezz ta' affidavit[4], ir-rikorrenti Phyllis Ebejer spjegat li l-fond 38/39, Madonna tad-Dawl, Triq Ebona, Zebbug, gie ghandha mill-wirt ta' missierha li miet fit-3 ta' Frar 1980, meta hija kellha 7 snin. Spjegat ukoll is-sitwazzjoni difficli li ghexet fi tfulitha u wara, b'ommha marida mentalment sakemm giet rikovata fl-isptar Monte Carmeli fis-sena 1991 u baqghet hemm sas-sena 2002. Minhabba f'dan, ir-rikorrenti trabbiet fi stitut tal-knisja, u fi tmiem il-gimgha kienet izzur din id-dar. Fis-sena 1987, dan il-post gie okkupat mill-intimati. Ghamlet zmien tghix ma' ommha f'post li kienet tikri, u mbaghad ma' huha li ssepara, u mbaghad fis-sena 1997 kellha tifel u spiccat ma kellhiex fejn toqghod.

Ir-rikorrenti tkompli tispjega li l-fond mertu tal-kawza kien gie rekwizizzjonat fit-30 ta' Marzu 1987, u mbaghad moghti b'kiri lill-intimati, meta allura r-rikorrenti kienet ghadha minuri u tghix fl-istitut. Ommha ffirmat il-karti tar-rekwizizzjoni u r-rikorrenti saret taf b'dan kollu aktar tard. Hija min-naha taghha qabbdet avukat, u anke talbet akkomodazzjoni socjali. Minhabba diffikultajiet amministrattivi li nqalghu, kellha anke titlob l-intervent tal-Ombudsman, u mbaghad l-Awtorita' tad-Djar offritilha appartament fil-Fgura, fi zmien meta hija kienet regghet tqila. Dahlet tghix fih bit-tfal f'April 2003. Ir-rikorrenti spjegat fid-dettal il-problemi medici li ghandha t-tifla taghha, u li minhabba fihom tirciev i kura regolarment.

Ir-rikorrenti ddikjarat li hija tikri dan l-appartament tal-Fgura fejn toqghod u li dejjem hallset il-kera shih, hlief ghal dan l-ahhar meta rceviet sussidju.

Dwar il-fond mertu tal-kawza, ir-rikorrenti ddikjarat li t-tutur taghha kien jircievi l-kera minghand l-intimati, u mbaghad fis-sena 1997 bdiet tirceviha direttament hi. Is-sena ta' wara rrifjutat il-hlas u regghet bdiet taccettah minhabba problemi finanzjarji li kellha. Reghget ma accettatx il-kera minghand l-intimati mis-sena 2014 'il quddiem.

Ir-rikorrenti ddikjarat li r-rekwizizzjoni fuq il-fond taghha mertu ta' din il-kawza tnehhiet fil-21 ta' Awwissu 2007. Hija esprimiet il-fehma taghha li din is-sitwazzjoni mhix gusta,

[4] Ara affidavit, Dok. PE1, fol. 37 sa 40

u li tippretendi li tiehu lura l-fond proprjeta' taghha biex tghix fih ma' uliedha b'mod decenti.

In kontroezami[5], ir-rikorrenti Phyllis Ebejer xehdet li ghandha zewgt itfal, ta' 23 sena u 16-il sena rispettivament, u li t-tnejn jghixu maghha. It-tifel kien jahdem full-time mal-Playmobil, u mbaghad mar jahdem part-time bit-taxi. Is-salarju tat-tifel qalet li mhux fiss. Hija spjegat li l-appartament fejn tghix jinsab fit-tielet sular, fi blokk li fih lift li ma jahdimx, u l-appartament fih tlett kmamar tas-sodda, salott, kcina, boxroom u kamra tal-banju, u jinsab fil-Fgura. Qalet li ilha tghix fih minn April 2003. Iddikjarat li hija ma tahdimx u tghix bl-ghajnuna socjali li tircievi minghand l-Istat. Qalet li tircievi madwar €504 fix-xahar bhala ghajnuna socjali, ghalkemm kienet ser tonqsilha minhabba l-eta' tat-tifel. Ir-rikorrenti ddikjarat li qatt ma setghet tahdem minhabba fl-impenji bl-isptar tat-tifla. Hija accettat li l-kera ilha ghoxrin sena tirceviha minghand l-intimati – hlief ghal sena wahda fis-sena 1997 – u insistiet li bdiet tirceviha wara li miet il-qassis. Ikkonfermat li l-intimati qatt ma talbuha tikkumpensahom tal-ispejjez li ghamlu fil-proprjeta' taghha, li tinsab mikrija lilhom, mertu ta' din il-kawza.

Ir-rikorrenti ressqet b'xhud taghha lil **Mario Magro**[6], rapprezentant tal-Awtorita' tad-Djar, li pprezenta kopja tal-ordni ta' rekwizizzjoni[7] dwar il-fond mertu tal-kawza, u wkoll it-thassir tal-istess ordni fil-21 ta' Awwissu 2007. Huwa kompla jixhed li, wara li kien rekwizizzjonat, il-fond inkera lill-intimat Emanuel Attard mis-Segretarju tad-Djar fis-6 ta' Mejju 1987. Huwa pprezenta kopja tal-ftehim ta' kiri relattiv.[8] Kompla jghid li r-rekwizizzjoni thassret[9] ghaliex ir-rikorrenti kienet tircievi l-kera minghand l-intimat, u filfatt ipprezenta wkoll kopja ta' ricevuta tal-hlas tal-kera[10] rilaxxjata mir-rikorrenti. Huwa kkonferma li l-Awtorita' kienet irceviet ukoll kopja tar-rakkomandazzjoni li kien ghamel l-Ombudsman fuq ilment tar-rikorrenti, u b'azzjoni dwaru, kienet offriet akkomodazzjoni lir-rikorrenti, b'kiri. Il-kuntratt relattiv bejn ir-rikorrenti u l-Awtorita' kien iffirmat fis-sena 2002, u l-kirja hija dwar fond fil-Fgura.[11] In kontroezami, Magro ccara li l-Awtorita' thassar ordni ta' rekwizizzjoni meta tivverifika li l-inkwilin ikun protett fil-kirja, u ma jkollux bzonn aktar il-protezzjoni tar-rekwizizzjoni.

---

5 Ara xiehda, 7.1.2020, fol. 142 sa 148
6 Ara xhieda, 15.12.2017, fol. 41 sa 47
7 Dok. MM1, fol. 48
8 Dok. MM3, fol. 50
9 Dok. MM2, fol. 49
10 Dok. MM4, fol. 51
11 Dok. MM5, fol. 52 sa 55

Ir-rikorrenti pprezentat ukoll avvizi ta' awmenti fil-kera li thallas hija lill-Awtorita' tad-Djar, liema kera tigi aggustata skont il-qligh taghha. Mill-1 ta' Lulju 2015 bdiet thallas €261 fis-sena[12], u mill-1 ta' Lulju 2017 il-kera gholiet ghal €391 fis-sena.[13] Hija pprezentat ukoll affidavit, u rapport mediku, tal-konsulent Dr. Doriette Soler, datat 22 ta' Marzu 2018, dwar il-kundizzjoni ta' bintha Alicia Conti, li allura llum ghandha 17-il sena. Ir-rapport jirreferi ghal meta din il-wild kellha 15-il sena[14]. Il-konsulent spjegat li Alicia Conti, bint ir-rikorrenti, uriet li kellha diffikulta' biex timxi, meta kellha sena u nofs. Meta giet ezaminata instab li kellha forma ta' Cerebral Palsy. Minhabba f'hekk, kellha bzonn diversi operazzjonijiet biex ittejjeb il-kapacita' taghha li timxi. Ghalkemm, fid-data tar-rapport, Conti kienet timxi wahedha, kellha diffikultajiet ghaliex tghejja malajr partikolarment f'ambjenti mhux uniti, u meta titla' t-tarag.

Ir-rikorrenti pprezentat ukoll affidavit ta' bintha Tyrone Cutajar[15], li ghandu 23 sena, u li ddikjara li jghix ma' ommu u ohtu fl-appartament tal-Fgura li ommu tikri minghand l-Awtorita' tad-Djar. Huwa jiddikjara li marru jghixu f'dan l-appartament f'Novembru 2002. Qal li ommu tircievi l-ghajnuna socjali[16], u hu jahdem bil-paga minima fil-fabbrika Playmobil. Minhabba fil-qligh tieghu, il-kera tal-appartament li thallas ommu gholiet. Qal li ohtu tbati minn dghufija f'gisimha u tghix bit-terapija ghal ghomorha.

Min-naha taghhom, l-intimati wkoll prezentaw diversi dokumenti.

Fl-affidavit taghha, **l-intimata Maria Teresa Attard**[17] iddikjarat li hija tbati mir-rewmatizmu, li kkagunalha kumplikazzjonijiet, u li ilha b'din il-kundizzjoni mindu kellha 11-il sena.[18] Meta tgharrset ma' zewgha fis-sena 1967, ma kellhomx mezzi, ghax gejjin minn familji kbar u tal-haddiema. Applikaw ghal post tal-Gvern, pero' ghal zmien twil ma tawhomx. Minhabba f'hekk, kienu krew minghand sidien privati u hallsu rigal li, ghal dak iz-zmien, kien qawwi. Il-post fejn kienu joqoghdu kien fih hafna umdita', li ghal sahhitha ma kinitx tajba, u kienu kostretti johorgu minnu ghax instab mhux addattat biex jghixu n-nies fih. Eventwalment, kienu talbu l-ghajnuna tal-avukat Philip Sciberras, li dak iz-zmien kien Membru Parlamentari, pero' ghadda hafna aktar zmien, qabel ma mbaghad gew infurmati li kienu allokawlhom il-post in kwistjoni b'kiri minghand is-Segretarju tad-

---

[12] Dok. PE2, fol. 63

[13] Dok. PE3, fol. 64

[14] Fol. 66

[15] Fol. 69

[16] Dok. A, fol. 75

[17] Ara Dok. A, fol. 79 sa 81

[18] Ara certifikazzjoni medika, fol. 125 u 126

Djar. Is-sid tal-post dak iz-zmien inghad li kienet Catherine Ebejer, u din kellha tghaddi c-cwievet tal-post lill-Housing.

L-intimata spjegat fid-dettall il-kundizzjoni tal-fond in kwistjoni meta s-Segretarju tad-Djar tahom ic-cwievet. Tghid li, dak iz-zmien, kienu rawh ukoll l-avukat Sciberras u Dun Guzepp Desira, li kien it-tutur tar-rikorrenti (dak iz-zmien minuri), u kulhadd baqa' xxukkjat bil-kundizzjoni hazina li kien jinsab fih, b'hafna umdita', minghajr facilitajiet, zdingat u jonqsu li jigi kompletat biex jigi rez abitabbli. Ix-xoghol kollu spiccaw ghamluh huma, spejjez taghhom, ftit ftit, bil-kunsens jew konoxxenza ta' Dun Guzepp Desira. L-intimata tghid li hi qatt ma setghet tahdem, minhabba l-kundizzjoni ta' sahhitha, pero' rabbiet zewgt itfal, u l-intimat hadem dejjem bil-paga. Il-kera hallsuha dejjem, u r-rikorrenti dejjem accettatha ghajr ghal sena wahda, ghax ratha ftit, u mbaghad waqfet taccettaha fis-sena 2017, wara li s-sena ta' qabel kienet ghamlet ricevuta 'Minghajr pregudizzju' u l-avukat tal-intimati kien gibdilha l-attenzjoni biex ma tergax taghmel dan. Eventwalment, l-intimati rcevew sejha biex johorgu mill-post u jroddu c-cwievet lir-rikorrenti. L-intimati llum ghandhom 72 u 71 sena rispettivament, u ma ghandhomx post iehor fejn imorru joqoghdu.

In kontroezami[19], l-intimata Maria Teresa Attard iccarat li dahlu fil-post mertu tal-kawza fis-sena 1987. Qabel kienu jikru, minghand il-privat, post li tghid li kien fi stat dizastruz tant li eventwalment twaqqa'. Kien kundannat mill-perit tal-Gvern. Il-post mertu tal-kawza kien ahjar ghaliex, ghalkemm fis-sular ta' isfel kien fi stat hazin hafna, kellu zewgt ikmamar tajbin fis-sular ta' fuq, u mbaghad irrangawh ftit ftit. Tghid li c-children's allowance nefquhom biex dan il-fond gabuh abitabbli. Meta r-rikorrenti kellha l-eta', kienu marru jfittxuha l-Furjana mal-familja taghha, u tawha l-kera u hi accettat il-hlas. F'dan il-fond, l-intimati ghexu maz-zewgt uliedhom sakemm dawn hadu l-istat taghhom.

L-intimat Emanuel Attard[20] ikkonferma l-fatti dikjarati minn martu, u partikolarment, li llum m'ghandhomx post iehor fejn imorru joqoghdu u lanqas mezzi biex ikollhom residenza ohra. Din is-sitwazzjoni qed tohloqlu ansjeta' kbira u taggravalu l-kundizzjoni ta' sahhtu. Huwa nsista li l-kera dejjem hallsuha, u l-post dejjem hadu hsiebu u ghamlu fih dak kollu mehtieg biex irrendew abitabbli u decenti.

L-intimati pprezentaw dokumentazzjoni kopjuza[21] li tispjega l-fatti kollha relatati minnhom dwar kif giet li krew il-fond in kwistjoni, proprjeta' tar-rikorrenti. Ta' rilevanza partikolari ghal din il-kawza huma l-kopji tar-ricevuti rilaxxjati lilhom mir-rikorrenti, jew fl-interess

---

[19] Ara xiehda, 7.1.2020, fol. 137 sa 141

[20] Dok. B, fol. 82

[21] Fol. 83 et seq.

taghha, ghall-kera mhallsa mill-intimati dwar il-fond in kwistjoni. Mis-sena 1997 'il quddiem, il-kera accettatha r-rikorrenti, u rrilaxxjat ricevuta dwarha hi.[22] L-intimati pprezentaw ukoll kopja ta' dokumentazzjoni medika dwar il-kundizzjoni tal-intimata[23], u dokumentazzjoni bankarja li turi l-flejjes nominali li ghandhom imfaddla.[24]

L-intimati ressqu b'xhud taghhom lill-**Imhallef Philip Sciberras**[25]. Huwa kkonferma l-fatti kif relatati mill-intimata Maria Teresa Attard fl-affidavit taghha. Ikkonferma li l-process biex l-intimati inghataw b'kiri dan il-post kien twil, u li meta gara dan eventwalment, hu rah b'ghajnejh il-post u kien fi stat hazin hafna, proprjament maqjel, bil-wires imqacctin ma' kullimkien u xejn izjed. Qabel krew dan il-fond, kienu joqoghdu fil-fond 94, Triq Dun Karm Psaila, Zebbug, pero' ma setghux jibqghu fih minhabba fl-istat tieghu, u fil-kundizzjoni ta' sahhithom. Huwa spjega wkoll is-sistema tar-rekwizizzjoni fiz-zmien in kwistjoni, u l-mod kif min jitlob residenza kien ikun huwa stess li jidentifika fondi battala, fuq talba tas-Segretarju tad-Djar, dwar liema setghet tinhareg ordni ta' rekwizizzjoni.

L-intimati ressqu b'xhud taghhom ukoll lill-**Prof. Herbert Felice**[26], li kkonferma c-certifikazzjoni rilaxxjata minnu u ezibiti fl-atti, dwar l-intimata Maria Teresa Attard. Huwa spjega fi kliem semplici li l-intimata ghandha valv minn qalbha li ma jiflahx bizzejjed, u jillikja ftit. Dan jikkawza qtugh ta' nifs, u problemi fir-ritmu tal-qalb, meta hija tezercita ruhha. Il-kundizzjoni kienet investigata xjentifikament, u konfermata. L-istess effett jirrizulta meta l-persuna thossha anzjuza, ghaliex jizdied ir-ritmu tal-qalb u toghla l-pressjoni tad-demm. In kontroezami, ix-xhud qal li lill-intimata ma jarahiex spiss, ghalkemm raha ghal medda twila ta' snin, u li l-kundizzjoni attwali taghha hija stabbli. Il-kundizzjoni attwali taghha hija moderata, pero' tista' tipprogressa. Tul is-snin irceviet kuri bil-medicini ghal din il-kundizzjoni.

Ikkunsidra wkoll li:

---

22 Fol. 90 sa 95

23 Fol. 101 sa 103

24 Fol. 104 sa 105

25 Ara xiehda, 14.5.2019, fol. 109 sa 116

26 Ara xiehda, 9.10.2019, fol. 129 sa 132

M'hemmx kwistjoni bejn il-partijiet li bejniethom tezisti relazzjoni lokatizja, u li l-kiri jinsab fi stadju ta' rilokazzjoni forzat b'effett tal- Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijet ta' Malta). Ghalhekk ukoll il-kawza saret quddiem dan il-Bord.

L-**art. 8 u 9(b)** tal-ligi msemmija jipprovdu hekk:

> **8.** (1) Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għaldaqshekk.
>
> …
>
> **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 għax-xogħol tiegħu (jekk ikun jaħdem)**:
> Iżda **l-fatt li l-kerrej jista' isib 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.**

Dwar l-interpretazzjoni korretta ta' din id-disposizzjoni, il-Bord jirreferi ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kaz **Mary Anne Muscat et vs Emanuel Zammit et**[27]. F'dan il-kaz, il-Qorti hassret sentenza moghtija minn dan il-Bord, diversament presjedut, u tat spjegazzjoni mill-aktar cara, b'riferenza ghall-gurisprudenza prevalenti dwar din id-disposizzjoni partikolari. Il-Bord jidhirlu ghalhekk li ghandu jiccita l-bran relattiv, ghaliex determinanti ghall-mertu ta' din il-kawza:

> 'In materia, fil-każ John u Josephine miżżewġin Azzopardi vs Lawrence Triganza[28] din il-Qorti ġabret is-segwenti prinċipji:
>
> '… jokkorri li r-rikorrenti sidien jissodisfaw il-ħtieġa tat-talba tagħhom tarripreza tal-fond. Hu in fatti paċifiku illi "biex wieħed jipprendi l-pussess ta 'fond jeħtieġ li jipprova t-talba" ("Bianca armla Ganado et -vs- Anthony Mizzi", Appell Ċivili, 20 ta 'Jannar 1964).

---

[27] 18.6.2018

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

"Huwa ċar li l-kelma "requires" fid-disposizzjoni 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. Altrimentri l-inkwilin ma għandux jiġi disturbat bla bżonn fid-dgawdija 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 għandu joqgħod ferm attent fl-evalwazzjoni tal-bżonn u ma jesagerax iżżejjed. Kif osservat fid-deċiżjonijiet fl-ismijiet "John Debattista - vs- Beatrice Galea Preca", Appell Ċivili, 20 ta 'Marzu 1978 u "Richard Żammit Tabone -vs- Hillborne Stacey Hawkes", Appell Ċivili, 15 ta 'Novembru 1989, fuq l-istregwa tad-deċiżjoni Ingliza "Aitken vs Shaw", "requires" tikkonnota "something more than desire, although at the same time something much less than absolutely 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 riżervi dwar dan ġialadarba, kif mistqarr, ir-rikjesta tar-ripreza qed issir għall-iskop li r-rikorrenti ikollhom sitting room u dining room. Anke jekk desiderabbli u forsi anké neċessitati, ma jidherx li jista 'jingħad li dan iqarreb lejn dak il-fattur predominanti tal-veru grad raġjonevoli tal-bżonn, rebus sic stantibus.

Iżda anké 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 skond il-liġi "l-offerta ta" 'alternative accomodation" mhiex kondizzjoni 'sine qua non 'biex is-sid ikun jista 'jieħu pussess tal-fond tiegħu" – "Carmelo Gauci -vs- Emmanuele Cachia", Appell Ċivili, 12 ta 'Frar 1954.

Minn 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 ilkaż li jiġi paragonat il-hardship rispettiv tal-partijiet u s-sid għandu jiġi mogħti lpussess tal-fond jekk hu jipprova li għandu grad raġjonevoli 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 Emmanuele 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 accommodation, "l-kwistjoni jekk it-talba tas-sid għar-ripreża ta' pussess 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) l-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-pussess jiġi miċħud milli kieku jiġi mogħti[29]

…

L-interpretazzjoni li ngħatat mill-ġurisprudenza fir-rigward ta' paragrafu (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 tidher li hi bażata fuq it-test Ingliż. Fil-fehma ta' din il-qorti it-test Malti u Ingliż ma jaqblux. It-test bil-Malti jagħti x'jifhem li għal finijiet ta' paragrafu (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69, waħda mill-kundizzjonijiet meħtieġa hi l-kerrej jkollu alternative accommodation. Mhux l-istess fit-test bl-Ingliż li jagħmilha ċara li l-eżistenza ta' alternative accommodation mhijiex kundizzjoni essenzjali sabiex is-sid jiġi awtorizzat jieħu lura l-pussess tal-fond minħabba l-bżonn. F'kull każ il-partijiet jaqblu li għandu jsir eżerċizzju biex jigi determinat min ser ibgħati l-ikbar preġudizzju.'

F'dan il-kaz, il-Bord jidhirlu li r-rikorrenti ma rnexxielhiex tipprova l-bzonn minnha allegat biex tirriprendi l-pussess tal-fond proprjeta' taghha 38/39, Madonna tad-Dawl, Triq Ebona, Zebbug. Irrizulta mill-provi – forsi kemmxejn skarsi – mressqa min-naha taghha, li din giet provduta b'appartament bi tlett kmamar tas-sodda, li hija tikri minghand l-Awtorita' tad-Djar, b'kera li qeghda tigi ssussidjata, u ghalhekk ghandha akkomodazzjoni adegwata ghaliha nnifisha u ghaz-zewgt uliedha. Jirrizulta anki li binha ghandu madwar tlieta w ghoxrin sena u li huwa ghandu impjieg. Filwaqt li jasal li jifhem ir-ragunament emottiv u uman tar-rikorrenti, il-kompitu tal-Bord f'dawn il-proceduri huwa li japplika l-ligi kif provduta fl-**art. 9(b)** tal-Kap. 69 fuq riprodotta, u li fuqha r-rikorrenti sserrah din l-azzjoni ordinarja taghha. Ir-rikorrenti accennat ghal li l-appartament jinstab fit-tielet sular, u l-lift li hemm fil-blokk ma jahdimx, pero' ma ressqet ebda prova cara li l-akkomodazzjoni li ghandha fil-Fgura, li ma jirrizultax li hemm xi hsieb jew periklu li tintemm fil-futur qarib, jew determinat, mhix adegwata ghall-bzonnijiet taghha u taz-zewgt uliedha. Hija ressqet provi dwar is-sitwazzjoni medika ta' bintha li certament mhiex wahda facli izda ma jfissirx li tali sitwazzjoni necessarjament twassal ghall-konkluzjoni li

[29] Enfasi tal-Bord

l-post fejn qeghdin joqghodu mhux adegwat. Il-Bord ihoss li din l-azzjoni hija aktar frott ix-xewqa tar-rikorrenti li tiehu l-post li thallilha b'wirt minn missierha, u li tehles mill-obbligu tal-hlas tal-kera nominali li thallas – li huwa ftit biss oghla mill-kera li tircievi minghand l-intimati ghall-fond taghha f'Haz-Zebbug – milli frott bzonn ragjonevoli u genwin li hija ghandha, ghaliha nnifisha jew ghall-membri tal-familja taghha, li tirriprendi l-pussess tal-fond mertu tal-kawza ghall-abitazzjoni taghhom. Kif il-Bord diga' rrileva wiehed jifhem mil-lenti umana din ix-xewqa tar-rikorrenti, izda l-Bord huwa marbut b'dak li tipprovdi l-Ligi hekk kif interpretata b'gurisprudenza kopjuza dwar dan il-punt.

F'kull kaz, u dan qed jinghad ghall-kompletezza, anke kieku wiehed kellu jqis li s-sitwazzjoni pprezentata mir-rikorrenti tissodisfa l-ewwel rekwizit ta' 'bzonn', il-Bord jidhirlu li t-talba taghha ma tistax tirnexxi ghaliex, m'hemmx dubju, li r-ripreza minnha tal-fond mertu tal-kawza tohloq pregudizzju akbar ghall-intimati – li huma llum persuni anzjani, vulnerabbli u ma rrizultax li ghandhom akkomodazzjoni alternattiva jew mezzi biex ikollhom saqaf decenti fuq rashom fis-suq tal-lum – milli ghar-rikorrenti li, fl-ahhar mill-ahhar, ghandha diga' fejn toqghod.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li jilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati, jichad it-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra taghha.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur