MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-18 ta' Mejju, 2005

Appell Civili Numru. 93/1997/1

Josephine Vassallo

vs

Rachele Fenech,
u b' digriet tas-17 ta' Marzu 2003, il-gudizzju gie trasfuz f' isem Marie Therese mart Roland Warr, Francesca Margaret mart Brian Cook, Carmen Rose mart Paolo De Martino u Emmanuel Stephen Fenech stante l-mewt ta' l-intimata Rachele Fenech fil-mori tal-kawza.

Il-Qorti,

Fit-28 ta' Gunju, 2000 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti wara li qalet li;

1. tikri lill-intimata l-fond 41, 'St. John', Sacred Heart Avenue, St. Julians bil-kera ta' zewg liri (Lm2) fix-xahar bil-quddiem, jithallas fl-ewwel tax-xahar.

2. ghandha bzonnu ghaliha, il-fond mikri lill-intimata ghaliex ir-rikorrenti qeghda toqghod f' post mhux addattat u fi stat ta' periklu u l-intimata ghandha facilitajiet alternattivi ghaliha.

Talbet li tigi terminata l-kirja u li tiehu lura l-pussess tal-fond.

Ra r-risposta ta' l-intimata li qalet li;

1. l-fond mhux fi stat perikoluz izda l-intimata (recte ir-rikorrenti) qed tirreklama l-fond ghar-ragunijiet ohra.

2. hija ilha zmien twil tabita fl-istess fond u ghalhekk it-talba ghall-awtorizzazzjoni tar-ripresa tal-fond tikkawzalha sofferenza kbira.

Ra d-digriet tieghu tal-21 ta' Ottubru 1998 li bih gew nominati periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-AIC John Sciberras.

Ra r-relazzjoni ta' l-imsemmija periti li tqeghdet ghad-dispozizzjoni tal-partijiet;

Sema' x-xhieda bil-gunament.

Ra d-dokumenti esebiti u l-atti tal-kawza.

Ra l-verbal tal-31 ta Mejju 2000.

Ikkonsidra:

1. Illi l-art 9 (b) tal-Kap 69 jghid li l-Bord jaghti permess lis-sid li jiehu pussess tal-fond fi tmiem il-kirja.

“jekk sid il-kera jkun irid il-fond (barra minn hanut) ghalih innifsu jew ghal axxendent jew dixxendent tieghu mid-demm jew bi zwieg, jew ghal huh jew ohtu u (hlief kif xort’ ohra jinghad f’ dan il-paragrafu ta’ 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 li ghal dak 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-pussess tal-fond taht dan il-paragrafu ta’ dan l-artikolu, jekk il-Bord ikun sodisfatt, wara li jqis ic-cirkostanzi kollha tal-kaz flimkien mal-fatt li jkun hemm dar ohra tajba ghal sid il-kera jew ghall-kerrej, illi l-aggravju jkun akbar jekk il-permess ghall-ksib lura tal-pussess jigi michud milli kieku jigi moghti.”

2. Illi skond l-Ordinanza XXI ta’ l-1931 jigifieri qabel l-emendi li dahhlet l-Ordinanza XXI ta’ l-1942 sid il-kera seta’ jiehu f’ idejh fond li mhux hanut meta:

“requires … for his own occupation or for that of his ascendants or descendants related to the lessor by consanguinity or affinity or for that of a brother of sister”.

3. Illi quddiem il-Kunsill tal-Gvern l-Avukat Generali kien qal hekk meta tbiddlet il-ligi u giet kif inhi llum (29 ta’ Settembru 1942).

“The object of the Bill before the House is, in so far as practicable, to do away with an abuse of a privilege allowed by the law in its present form. The present law allows the owner of a house which is let, and who requires the use of that house for himself personally or for a member of his family, to regain possession of that house, whatever the disadvantages and inconvenience thereby caused to the tenant. In principle this of course is perfectly right, and I take it that nobody objects to it. On the other hand it has happened, and it happens quite often, that when the owner of a house thinks that, owing to the circumstances of the times, he can get a better rent or

conditions better from his point of view in respect of the renting of that house whilst the law does not allow him to so vary the conditions of the letting of that house, it is an easy ruse to say that he requires the house for himself or for one of his children or for a close relation in order to get rid of the tenant; then, after the lapse of one year, that member of his family moves out in accordance with previous arrangement, and the house is on the free market for the imposition of any new conditions of lease at the absolute discretion of the landlord. It is an attempt to stop this abuse - not to stop the privilege but the abuse - that this Bill is now before the House. In effect the Bill provides that when the landlord requires the use of a house either for himself or for a member of his family he has in the first instance to show to the Board set up for regulating the letting of urban tenements that should the said tenant be evicted, or given a time in which to leave the premises, that tenant can in reason find other convenient premises which he can occupy. In order not to go from one extreme to the other, however, it is laid down that even when the landlord is in a position to show the availability for the tenant of other suitable premises, then it is for the Board to decide equitably, basing itself on equity rather than on the letter of the law, whether the hardship of the landlord being deprived of the use of his own property is greater than the hardship of the tenant being put out of premises which he is occupying in virtue of a contract or of the law. In such circumstances, it is up to the Board to decide on its merits each case as it is brought before it."

Illi fis-seduta tat-13 ta' Ottubru 1942 (Vol VII p. 919) l-istess Attorney General kien qal:

"Although the first part of clause 2 (illum il-paragrafu B ta' l-art 9 tal-Kap 69) requires that, when the landlord applies to retake possession of his property, he would indicate what other suitable accomodation there may be available for the tenant, the proviso to the same clause very definitely does not debar the landlord from availing himself of his powers in cases where he is not in a position to indicate alternative accomodation for the tenant; and in

such case it is expressly left to the Board to decide which would be the greater hardship, and naturally to avoid the hardship which it holds to be the greater … There would necessarily be some hardship on either side but the ensuing hardship which may result in a greater degree against one party will be avoided, even if, by so doing, a lesser degree of hardship is imposed on the other party”.

4. Illi l-gurisprudenza dejjem ghallmet “li skond il-ligi mhuwiex bizzejjed li s-sid ikun irid u jixtieq jiehu taht idejh fond mikri lil haddiehor, izda jehtieg li juri ghas-sodisfazzjoni ta’ l-awtorita’ gjudikanti li tassew ghandu bzonn dak il-fond partikolari, altrimenti l-inkwilin ma ghandux jigi disturbat bla bzonn fit-tgawdija tal-fond mikri lilu ghax kwalunkwe zgumbrament igib hardship lill-izgumbrat u jrid ikun gustifikat (ara sentenzi ta’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell in re “Smith vs Terrani tal-20/5/63 Koll. Vol. XLVII-I-299; “Agius vs Cassar” tas-17/5/63, Koll. Vol XLVII-I-299; “Murgo vs Galea Scannura” tal-20/1/69, Xuereb vs Camilleri tat-23/6/69; Saliba vs Caruana tat-28/2/62, Koll. Vol XLVI-I-254, Pace vs Balzan tal-15/5/64; Ganado vs Mizzi tal-20/5/64; Muscat vs Dingli 24/2/97; Gauci vs Farrugia 30/11/62.

5 Illi ghalhekk “sabiex tirnexxi l-azzjoni odjerna tar-rikorrent, huwa mehtieg qabel xejn illi dan jipprova illi huwa ghandu bzonn illi jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni, u huwa pacifiku fil-gurisprudenza taghna illi l-kelma ‘requires’ fit-test ta’ l-art 9 (b) tal-Kap 69 tippostuha veru bzonn u mhux semplici xewqa jew preferenza; mhux mehtieg illi tigi pruvata necessita` assoluta izda ghandu jigi pruvat grad ragonevoli ta’ bzonn (ara Zammit vs Gatt App Civ 4/2/85). F’ kazi bhal dan ta’ llum il-bzonn irid ikun marbut ma’ l-iskop ta’ abitazzjoni (ara Bugeja vs Aquilina App Civ. 7/10/96).

6. Il-piz tal-prova ta’ dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg li juri mhux biss illi hu qed jagixxi in buona fede, imma anke’ illi hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond (Psaila vs Micallef App. Civ 1/3/69).

7. Illi r-rikorrenti tfisser ‘il-bzonn’ taghha hekk

"Il-post li jien nghix fih huwa f' 21, Triq Camenzuli tas-Sliema, u jiena proprjetarja wkoll tal-fond in kwistjoni li qieghed f' 41, St. John, Sacred Heart Avenue, San Giljan. Il-post fejn noqghod mhux proprjeta` tieghi izda huwa mikri. Il-post li qeghda nghix fih qieghed f' kundizzjoni hazina hafna.

Il-post fejn nabita fih it-tarag u allura mhux tajjeb ghalija. Jiena nixtieq niehu l-post lura tieghi ghax dan ma fihx tarag. Jiena ghandi 82 sena. Minhabba l-periklu li hemm fis-soqfa jiena sirt ukoll nibza' norqod bil-lejl u dan il-fatt igiebli debolezza fis-sahha li gie konstatat ukoll mit-tobba …"

8. Illi r-rikorrenti esebiet diversi certifikati medici (fol 21, 35, 36, 37, 38, 48) u zewg rapporti tal-Perit Victor Torpiano li ghamel zewg accessi fuq il-post (Fol 17 u fol 22-23) flimkien ma' sensiela ta' ritratti (fol 16).

9. Illi mir-rapport tal-periti teknici jintqal inter alia (fol 29).

"Fl-ewwel pjan, hemm ambejnt kbir fil-faccata c. 6.7m X 4.72 X 13 f. b' hames travi suffitt fi stadju avvanzat ta' deteriorazzjoni u sadid, b' ghadd ta' konsenturi strutturali taht irjus l-istess travi u b' xorok tal-franka immelhin u deterjorati … Dana l-fond kien kondizzjonat hazin ferm teknikament, u kien osservat li l-unici ambjenti li kienu jintuzaw kienu limitatament ghas-settur immarkat m/n fuq l-iskizz anness. Gie innotat ukoll illi d-deffun tal-bjut kien imhaffer sewwa u mittiekel bi qsim regolari ghad-direzzjoni tat-travi tant illi l-ambjenti ta' fuq kienu fi stat avvanzat ta' deterjorazzjoni"

Illi in kontroezami r-rikorrenti stqarret li (fol 28).

"Fejn qed noqghod jien saru tiswijiet li ghamel il-War Damage. Jiena madwar tmien snin ilu ghamilt il-gallerija jigifieri ghamilt xi tiswijiet fiha. Jiena ghamilt il-gallerija biss. Is-soqfa nghid jien li spiccaw. It-twieqi hallejthom kif kienu u whud minnhom ma jistghux jinfethu. Jiena it-tarag ma nistax nitla u lanqas ninzel bl-ordni tal-professur u

malli ninzel it-tarag irrid noqghod bil-qeghda ghax l-ugiegh li jkolli ma nkunx nista’ nissaportih u mhux it-tarag biss, imbaghad biex nidhol it-toilet raw il-periti rrid nghaddi minn erba’ turgien tal-garigor biex nidhol it-toilet”.

Illi l-president tat-Bord iddiskuta fit-tul mal-periti teknici dwar l-istat tal-fond in vista tar-rapport taghhom u tax-xhieda u jirrizulta li parti kbira mill-istat li jinsab fih il-fond fejn tghammar l-intimata huwa dovut ghan-nuqqas ta’ manutenzjoni li hi kienet fid-dmir li taghmel. Huwa kwazi kaz ta’ self-inflicted hardship. L-aspetti ta’ bzonn u hardship ivarjaw skond il-kaz u skond ic-cirkostanzi tas-sid u tal-kerrej. Fil-waqt li l-intimati zammet il-post lilha mikri fi stat tajjeb ghal sittin (60) sena ir-rikorrenti halliet il-post jigi fi stat hazin. Dawn il-fatturi jdghajfu hafna l-bzonn tar-rikorrenti, imsemmi fir-rikors.

Illi fir-rikors jinghad li l-intimata “ghandha facilitajiet alternattivi ghaliha. Jidher mill-mixja tal-kawza, li r-rikorrenti hasbet li l-intimata ghandha ‘guest house’, kif hasbet li bint l-intimata ghandha dar vojta. Dan ma jirrizultax. Il-post in kwistjoni hu l-uniku wiehed li ghandha l-intimata.

Illi l-Bord ihoss li xorta ghandu jghaddi ghat-tqabbil tal-‘hardship’ tal-partijiet. Dak tar-rikorrenti diga` gie mfisser. L-intimata hi mara ta’ 90 sena li tghix wahedha. Ilha fil-post madwar sittin sena. Drat l-ambjent ta’ madwarha, bintha toqghod fil-qrib. Ghandha xi mard kif ghandha r-rikorrenti (fol 53). Ir-rikorrenti ghamlet daqsxejn ta’ sforz biex tkabbar il-hardship taghha meta ssemmi neputi li jahdem l-Ingilterra li kien jiehu hsiebha u jorqod maghha imma issa jigi ghandha meta jiehu l-vaganzi.

Joqghod ma’ l-intimata neputi iehor - Alessandro De Martino - li xehed fis-seduta tas-6 ta’ April - u li ilu maghha erba’ snin. Ma jirrizultax li dan b’ xi mod jaghti xi ghajnuna lill-intimata. Fil-kwistjoni ta’ tqabbil ta’ ‘hardships’ il-Bord ma jidhirlux, kif jirrizultaw l-affarijiet, li ghandu jikkunsidra l-fattur tan-neputijiet. Il-kawza bejn il-partijiet Dok. RFR a fol 24 ta’ tletin sena ilu ma ghandha l-ebda relevanza ghal dan il-kaz.

Illi barra dak li diga` ntqal dwar ‘bzonn’ ir-rikorrenti l-Bord jidhirlu li, li kieku jilqa’ t-talba, l-intimata mara ta’ 90 sena ser issib ruhha fit-triq u ma jimmaginax li din tista’ timponi ruhha fuq xi membru tal-familja, fid-dinja ta’ llum, li jzommha mieghu.

Wara li qies u wizen bir-reqqa c-cirkostanzi kollha, l-Bord ma jidhirlux li l-hardship ikun aktar jekk it-talba tigi michuda, u ghalhekk qed jichadha.

L-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.”

Minn din is-sentenza appellat ir-rikorrenti bl-aggravji li jsegwu:-

(i) Il-Bord gie influwenzat mill-konsiderazzjoni li l-kaz kien wiehed ta’ “*self-inflicted hardship*” billi hi halliet il-fond fi stat tali minghajr il-manutenzjoni dovuta. Skond l-appellanti din il-konsiderazzjoni ma hijiex fondata;

(ii) Il-Bord naqas li jikkonsidra kif jixraq il-fatturi rilevanti meta ghamel apprezzament tal-*hardship* relattivi u ghalhekk il-konkluzjoni tieghu hi legalment vizzjata;

Qabel kull konsiderazzjoni ohra ghandu jigi qabel xejn premess illi mid-data tal-pronunzjament tal-Bord (28 ta’ Gunju 2000) sehh avveniment li jista’ jkollu riperkussjoni fuq dak l-istess gudikat. Dan minhabba l-mewt sopravvenuta ta’ l-intimata (11 ta’ Novembru 2001) fil-mori tat-trattazzjoni ta’ l-appell prezenti. Effettivament din il-Qorti fuq senjalazzjoni ta’ l-appellanti ppermettiet li jinstemghu certi provi godda relattivi ghall-*hardship*. Meta ghamlet dan il-Qorti kellha f’ mohhha l-insenjament drabi ohra dettat mill-Qorti ta' l-Appell li jsostni li ghalkemm “hu veru illi, *per regola*, il-gudizzju in sekond’ istanza hu gudizzju ta’ revizjoni tas-sentenza appellata fuq il-provi gja mismugha mill-ewwel Qorti; imma hu ugwalment veru illi, jekk wiehed jiprospetta, ghall-grazzja ta’ l-agurment, l-ipotesi li l-incidenti ga mehudin a bazi ta’ l-istanza ma

kienux bizzejjed biex jassodawha, allura jistghu, talvolta ikun bizzejjed ghal daqshekk l-incidenti godda allegati mill-appellanti. F' dan is-sens jista' jinghad li '*jus superveniens firmat actionem*'." - "**George Cutajar *et* -vs- Charles Mizzi**, Appell Inferjuri, 28 ta' Mejju 1960 per Imhallef William Harding. Mhux l-ewwel darba li dan it-taghlim gie segwit partikolarment f' istanzi li kienu jinvolvu evalwazzjoni tal-*hardship* rispettiv fil-kaz ta' kirjiet kemm ta' fondi urbani kif ukoll dawk rustici (ara "**Joseph D'Anastasi -vs- Joseph Borg**", Appell, 5 ta' Ottubru 1992);

Dan premess, hu evidenti f' dan il-kaz illi t-talba tar-rikorrenti hi manifestament maghmula taht l-Artikolu 9 (b) tal-Kapitolu 69 li jikkontempla r-ripreza ta' pussess da parte ta' sid il-kera meta l-fond hu mehtieg ghalih innifsu. In tema, gie professat ghall-ewwel darba mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza "**Anthony Saliba -vs- Mary Caruana**", 28 ta' Mejju 1962, illi biex il-lokatur jiehu pussess lura ta' fond mikri taht dik id-disposizzjoni tal-ligi jinhtieg li hu jipprova mhux biss li qed jagixxi in bona fede izda wkoll li hu ghandu certu bzonn li jirriprendi pussess. Certament, mhux necessita` assoluta izda bzonn ragjonevoli fil-gudizzju prudenzjali ta' l-Awtorita` gudikanti, fid-dawl tac-cirkostanzi tal-kaz. Dan l-insenjament gie segwit b' mod pacifiku f' diversi sentenzi sussegwenti u ghadu hekk prevalenti saz-zmien prezenti;

Mir-rikostruzzjoni tal-provi in atti jidher li r-rikorrenti bbazat il-bzonn taghha fuq zewg binarji: il-wiehed fuq il-kondizzjoni deterjorata tal-fond okkupat minnha b' titolu ta' kera; l-iehor, ghal raguni ta' l-istat prekarju ta' sahhitha. Kemm fil-kaz wiehed u fl-iehor ir-rikorrenti pprezentat sensiela ta' dokumenti konsistenti f' rapport peritali u certifikati medici biex tillustra u ssostni l-premessa tat-talba taghha;

Indubbjament, il-kwestjoni posta ghall-attenzjoni tal-Bord kienet tirrizolvi ruhha sostanzjalment f' wahda ta' valutazzjoni tal-*hardship*. Ikollu jinghad li fil-fattispeci

partikolari dan kien jipprezenta diffikulta mhux zghira. Mill-banda l-wahda kellek ir-rikorrenti, persuna anzjana, affetta minn osteoartrite, inkapaci li titla turgien f' fond deskritt minn diversi teknici bhala perikolanti. Minn naha l-ohra kellek lill-intimata, anzjana ta' 90 sena, ukoll bil-bzonnijiet taghha;

Kif saput, il-kwestjoni dwar il-*hardship* li kellu jezamina l-Bord mhix wahda ta' principju jew ta' regoli *a priori* imma prettament wahda ta' fatt li tiddependi mill-analisi tac-cirkustanzi partikolari. Hekk intqal a propozitu illi fil-paragun tal-*hardship* rispettiv l-awtorita` gudikanti ma ghandhiex titlaq minn ebda presunzjoni illi s-sid ghandu jigi ppreferut ghal kerrej jekk, ad ezempju, hu jisfa bla dar jew minhabba inadatezza tal-fond li fih jirrisjedi jew xi raguni ohra konsimili. (Ara **Kollez. Vol. XLIX P I p 318**). Gja qabel din is-sentenza kien gie avvertit illi "filwaqt li hu assolutament gust u legali illi l-kerrej ma jkollux trattament ta' preferenza oltre dak li takkordalu l-ligi, u li s-sid ma jkollux restrizzjonijiet barra dawk li l-ligi timponi, hu ugwalment mehtieg illi dik il-mizura ta' protezzjoni li l-ligi taghti lill-kerrej, u li saret apposta biex taghti, ma tigix imnaqqra b' nuqqas ta' applikazzjoni ta' l-istess ligi" (**Kollez. Vol. XLII P I p 640**);

Minn ezami tas-sentenza appellata jidher li l-Bord f' dak l-istadju tal-provi vvaluta l-kwestjoni tal-*hardship* relattiv eskluzivament fuq ic-cirkostanzi ta' fatt rizultanti mill-atti, fosthom l-eta` avanzata ta' l-intimata u n-nuqqas tar-rikorrenti li tmantni adegwatament il-fond okkupat minnha u ma thallihx jitgharraq b' mod kapriccuz u minghajr ma zzommu fi stat tajjeb ta' ripar u manutenzjoni hekk inkombenti fuqha mil-ligi, senjatament Artikoli 1554 u 1561 tal-Kodici Civili. Rigwardat minn din l-ottika r-ragonament tal-Bord ma jidherx li jiddifetta. Intqal fid-decizjoni fl-ismijiet "**Victoria Gauci -vs- Concetta Abela**", Appell, 30 ta' Jannar 1976, fejn incidentalment il-fatti xi ftit jew wisq jixxiehbu, illi "l-Qorti ma tistax ghalhekk tahrab il-konkluzjoni li dan il-fond okkupat mill-appellata (sid il-fond) thalla verament jiddilapida ruhu b' mod li f' dan ir-rigward

il-‘*hardship*’ ta’ l-appellata, in kwantu bazat fuq dak l-istat, jista’ jinghad li hu fis-sens ‘*self-inflcted*’.”;

Anke fl-istat attwali, wara li din il-Qorti ppermettiet il-produzzjoni ta’ provi godda, ma jirrizultax li kien hemm l-icken tentattiv ta’ tiswija jew ta’ manutenzjoni tal-fond da parti ta’ l-appellanti, tant li l-istess arkitett Hector Debono, prodott minnha, jiddeskrivih bhala “abbandunat” fis-sens ta’ telqa. (Ara rapport tieghu datat 4 ta’ Jannar 2005). In vista ta’ dan u *rebus sic stantibus* il-Qorti hi tal-fehma li mhux il-kaz li tvarja l-konkluzjoni tal-Bord in kwantu bazata fuq dik il-konsiderazzjoni ta’ “*self-inflicted hardship*”;

Issa r-rikorrenti appellanti ma llimitatx ruhha ghall-istat inadattat u deterjorat tal-fond okkupat minnha. Kif gja rilevat *supra* ntwera permezz tal-bosta certifikati u rapporti medici, esebiti minnha (fol. 35 sa fol. 38, u fol. 48) illi hi kienet sofferenti minn osteoartrite, glaucoma u crepitus fl-irkupptejn. Similment kienet affettwata l-intimata Rachele Fenech (ara certifikat a fol. 53). Il-Bord naturalment ipparaguna *like with like* u sab li l-kejl tal-*hardship* ixaqleb favur l-intimata;

Innegabilment, id-decess ta’ l-intimata fil-kors tat-trattazzjoni ta’ l-appell quddiem din il-Qorti gab mutament ta’ din is-sitwazzjoni b’ mod li jista’ jinghad li l-konsiderazzjonijiet fuq dan il-punt zvolti fl-ewwel sentenza tal-Bord ma jibqghux jirrispondu. Tibqa’ ghalhekk il-kwestjoni jekk fl-istat attwali tal-kaz jirrikorrix bhala motiv gustifikattiv ghall-akkoljiment tat-talba bazata fuq din ir-raguni;

Il-gurisprudenza certament tissenjala illi fil-konsiderazzjoni tal-*hardship* f’ kawzi ta’ zgumbrament ghandhom importanza kbira dawk ic-cirkostanzi li jistghu jinfluwixxu fuq is-sahha tal-partijiet u tal-familja taghhom. Ara “**Avv. Dr. Francis Portanier -vs- Dottor Frank Chetcuti *et nomine et***”, Appell, 13 ta’ Novembru 1967. Illum, l-appellanti qed tavvicina hi stess l-eta` ta’ 90 sena u

certament hu bil-wisq presumibbli li l-istat ta’ sahhitha hi suxxettibbli li tippeggjora u mhux titjieb. Dan l-istat ta’ fatt allura ma jistax jigi injorat fil-kwadru tac-cirkostanzi l-ohra, fost liema hemm inkluzi d-daqs tal-familja ta’ l-attwali kerrejja tal-fond u l-uzu li qed isir minnu;

Jirrizulta mill-provi illi fil-mument meta l-Bord ippronunzja s-sentenza (28 ta’ Gunju 2000) kien jghix ma’ l-intimata n-neputi taghha Alessandro de Martino. Neputi iehor, certu Richard Warr, kien ukoll jqatta’ xi zmien maghha pero` f’ dawk iz-zmenijiet hu kien jahdem l-Ingilterra. Wara dik is-sentenza pero` u qabel il-mewt ta’ l-intimata (11 ta’ Novembru 2001) dahhlu jabitaw maghha bintha Carmen de Martino u zewgha. Ara Affidavit ta’ l-istess Carmen de Martino. Fil-fatt mill-kopja esebita tal-passaport jirrizulta li din irritornat Malta mill-Italja fil-11 ta’ Novembru 2000;

Dan premess, jinsab deciz illi “meta r-rikorrenti jitlob l-izgumbrament ta’ l-inkwilin u l-kwestjoni tkun tiddependi mill-*hardship* relattiv tal-partijiet, il-*hardship* ta’ l-inkwilin ghandha tinftiehem bhala li tikkomprendi dak tal-membri tal-familja tieghu” - “**Felix Grixti -vs- Paolo Mifsud *nomine et***”, Appell, 19 ta’ Mejju 1967;

Issa f’ dan il-kaz il-Qorti hi tal-fehma li ma hemm xejn x’ jindika li l-okkupazzjoni tal-fond da parti tal-konjugi de Martino kienet xi manuvra arkitettata ghall-finijiet ta’ din il-kawza, u allura dawn ukoll ghandhom jitqiesu membri tal-familja ta’ l-inkwilin ghall-finijiet tal-valutazzjoni u paragun tal-*hardship*. Dan in linea ta’ massima generali;

Ferma din l-osservazzjoni, u tenut rigward li l-valutazzjoni tal-*hardship* hi dejjem mill-aktar delikata, fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz l-istat ta’ sahha ta’ l-appellanti ghandu jitqies il-fattur determinanti biex jigi assikurat illi l-*hardship* ta’ l-appellanti ma jkunx akbar jekk it-talba tigi michuda. Fil-fattispeci pervenuti hu l-hsieb ta’ din il-Qorti li stante l-qaghda ta’ sahhitha, il-bzonn tar-rikorrenti hu wiehed reali u genwin u allura hi ghandha tigi ppreferuta, fil-paragun

tal-*hardship*, mill-familja de Martino, l-attwali detenturi tal-fond proprjeta` taghha, anke jekk b' hekk dawn ser jisfaw kostretti jallontanaw ruhhom mill-fond;

Hu ormai assodat illi skond il-ligi s-sid ma kellha l-ebda obbligu li toffri *alternative accommodation* biex tiehu lura l-pussess tal-fond taghha. Ara **Kollez. Vol. XXXVIII P I p 38** u **Vol. XLI P I p 466**. Gjaladarba ghalhekk, kif fuq ampjament espost, ma jistax jinghad li fic-cirkostanzi prezenti r-rikorrenti ma kellhiex ragonevolment bzonn tal-fond lokat bhala sistemazzjoni ahjar ghaliha, it-talba taghha ghar-ripresa tieghu ghandha tigi ntrattenuta.

Ghal dawn il-motivi, fl-ambitu tac-cirkostanzi estratti mir-rizultanzi istruttorji, l-appell interpost qed jigi milqugh in bazi ghall-konsiderazzjonijiet suesposti. Ghal finijiet ta' zgumbrament din il-Qorti qed takkorda lill-intimati terminu qasir u perentorju ta' erba' xhur. Fic-cirkostanzi tal-kaz l-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza In Parte >

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