FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 16 ta' Ottubru 2001

Rikors Nru: 37/00B

Carmen Sammut

Vs

Francis Spiteri u b' digriet tat-22 ta' Marzu 2001 l-isem 'Francis' gie mibdul bl-isem 'Frances'

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-esponenti:

Illi bejn il-partijiet jezisti kuntratt ta' kiri dwar il-fond 26 Brared Str B' Kara u dan bil-kera ta' Lm17 jithallsu mill-parti intimata kull tlett xhur l-ewwel skadenza fil-21 ta' Mejju 2000.

Illi hemm dritt ghall-esponenti li jkun hemm ir-ripresa tal-pussess tal-istess fond, u dan peress li ir-rikorrenti ghandha bzonn il-fond ghaliha stess.;

GHALDAQSTANT, jintalab bir-rispett li dan il-Bord joghgbu (1) jawtorizza r-ripresa tal-fond 26 Brared Str B' Kara mir-rikorrenti, u (2) jipprefiggi lill-parti intimata li tizgombra mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez.

Ra t-twegiba fejn intqal li:

Li biha hija topponi t-talba tar-rikorrenti bhala infondata fid-dritt u fil-fatt, ghaliex il-fond huwa r-residenza taghha permanenti, mentri r-rikorrenti Sammut ghandha dar fejn toqghod fl-indirizz indikat minnha stess fir-rikors in risposta.

Sema’ x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Sema’ t-trattazzjoni ta’ l-avukati;

Ra l-verbal tas-27 ta' Gunju 2001;

Ikkunsidra,

1. F' dan ir-rikors l-esponenti qed titlob li tiehu lura f' idejha l-fond 26, Triq Brared, Birkirkara mikri lill-intimata biex tghammar fih.

> "L-ewwel rekwizit biex sid jitlob ripreza ta' pussess ta' fond, hu x' inhu.........huwa illi "he requires" li jaghmel hekk. Din id-dispozizzjoni kienet giet modellata fuq il-ligi Ingliza ta' l-1933. Hu 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 huwa qieghed jagixxi in 'buona fede', imma anke illi hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond; certament mhux mehtieg li tigi provata necessita' assoluta, izda ugwalment hu cert illi jehtieg jigi provat grad ragonevoli ta' bzonn." (ara Muscat vs Dingli, Appell Mill-Bord 24/2/1997 u sentenzi hemm imsemmija)

3. Fl-affidavit taghha r-rikorrenti ssemmi tlett ragunijiet ghaliex trid il-post lura:

a. "ghandi bzonnu kemm ghalija u kemm ghal membri tal-familja. Illum jien ninsab noqghod ma' ohti xebba illi ghanda d-dar taghha u jien ma ghandi l-ebda jedd fuq l-istess dar. Jekk ohti ifettlilha tbiegh id-dar taghha allura jien ma jkolli mkien fejn noqghod. Ghaldaqstant nippreferi li nkun sid f' dari ghaliex ghalkemm jien u ohti, r-relazzjoni hija tajba kultant ikun hemm zminijiet li nippreferi li nghix wahdi f' dari"

b. "barra minn hekk ghandi membri tal-familja li minhabba f' sahhithom qeghdin fi bzonn ta' post fejn joqghodu. Dan qed nitkellem specjalment fuq ir-ragel t' ohti li ghandu 83 sena li qieged wahdu u kieku kellu ngibu vicin f' din id-dar inkun qed niffrankalu diffikultajiet kbar peress illi bintu toqghod fil-vicinanzi u tkun tista' tiehu hsiebu u tghinu."

c. "barra mir-ragel ta' ohti li jismu Elia Galea hemm ukoll martu li tigi ohti li minhabba l-pozizzjoni li tinsab kellha tittiehed f' home u dan minhabba li hija 'wheelchair case' u d-dar fejn joqghodu, qabel tiftah il-bieb issib it-tarag ma wiccek. Ghaliha kienet tkun maqfula d-dar u hu ma jistax jiehu hsiebha u huma joqghodu Hal Lija. Jien nixtieq li l-post nehduh ghar-raguni biex lil ohti nkunu nistghu ngibuha u jkun hemm bintha wkoll li tista' tiehu hsiebha. Jekk anki ma tigiex 'di sentu', ohti, u dan minhabba f' sahhitha, u dan skond kif jghidulna t-tobba tkun ghall-inqas tista' tigi tghaddi granet id-dar u tkun qrib taghna u kemm jien u kemm it-tifla taghha nkunu nistghu nghinuha u ntuha daqqa ta' ghajn." (fol 7-8). Ghaldaqstant jiena qeghda nitlob il-post mhux b' kapricc imma ghax verament ghandi bzonn l-istess. Haga importanti f' dan il-post hu li m' ghandniex tarag…..Jien ghandi 70 sena.

4. Certu 'bzonn' ir-rikorrenti ghanda. Tassew ukoll li firxet xibka kbira.

5. Dan ir-rikors gie prezentat fl-<u>10 ta' Marzu 2000.</u> Ir-rikorrenti kienet wirtet zewg postijiet, wiehed il-fond in kwistjoni u l-iehor n-numru 128 fl-istess triq. Dan tbattal f' <u>Dicembru 2000</u> u fih kienet toqghod in-neputija tar-rikorrenti. Illum hu vojt. Omm l-intimata li kellha post ta' villeggjatura mietet fl-1999 (Gunju). Il-post ghadda fuq l-intimata u hutha li huma tlieta. Dan inbiegh ftit xhur wara skond l-intimata. Il-post inbiegh, aktarx <u>wara l-prezentata tar-rikors</u>. L-intimata giet notifikata bir-rikors <u>fil-post in kwistjoni.</u> Fit-triq jidher li sar bdil ta' numri f' xi zmien. Ara riferta a fol 9 tergo ("sibt nies ohra"). Barra dan l-

intimata tahdem. Ara wkoll fol 11 tergo – 'mixed no'. Dan qed jinghad minhabba li r-rikorrenti donna trid tghid li l-intimata ma kienitx toqghod fil-fond in kwistjoni imma fil-post ta' villeggjatura. It-tismija ta' numri mix-xhieda, turi li sar bdil.

6. Minn naha tar-rikorrenti setghtet ingiebet xhieda dwar meta sar il-bejgh ta' dar il-post ta' villeggjatura u kemm inbiegh. Imma jibqa' l-fatt li l-intimata kellha wiehed minn erbgha (1/4) tal-post, il-post ma kienx kollu taghha. Jekk dan il-post inbieghx qabel jew wara r-rikors ma jistax jinghad. Ma jistax jinghad xejn dwar x' kumditajiet kien fih dan il-post.

7. Ghalhekk il-Bord ser jghaddi ghal kwistjoni tal-'hardship'. Ir-rikorrenti toqghod f' post ma' ohtha (numru <u>152</u>) u l-post hu ta' din ta' l-ahhar. Wara divizjoni li saret bejn ir-rikorrenti u hutha hi missha l-post in kwistjoni, numru <u>124</u> (qabel 24) u n-numru 128. (fol 27). Dan tbattal fil-mori tar-rikors. Fl-istess triq, Triq Brared, toqghod n-neputija tar-rikorrenti bint Elia Galea – numru <u>160</u>. Id-djar proprjeta' tar-rikorrenti imissu ma' xulxin.

8. Id-dar fejn toqghod ir-rikorrenti ma' ohtha (numru <u>152</u>) hija mdaqqsa mhux hazin (xhieda tar-rikorrenti in kontro-ezami – fol 37-39). Il-fond <u>128</u> illum hu vojt. Dwaru r-rikorrenti tghid:

> "isfel m' ghandha xejn, isfel hemm intrata, daqsxejn kontra intrata u bitha, u mbaghad titla' fuq."

Dwar in-neputija li harget ir-rikorrenti tghid in kontro-ezami "Harget hi ghax riedet tkabbar, ghax ghandha t-tfal." (fol 29)

9. F' hiex jikkonsisti l-post mikri lill-intimata ma jirrizulta minn imkien.

10. Hu r-rikorrenti, Elia Galea joqghod Hal Lija. Skond ir-rikorrenti "qabel tiftah il-bieb issib tarag ma' wiccek" (fol 7). Martu hija 'wheelchair case' u ma toqghodx f' darha. Binthom toqghod ftit il-boghod mir-rikorrenti jigifieri Birkirkara. Skond ir-rikorrenti "bintu toqghod fil-vicinanzi u tkun tista' tiehu

hsiebu u tghinu." Il-bint fid-dar fejn toqghod "ghandha kamra isfel" (fol 30). Mistoqsija jekk Elia Galea jistax imur joqghod ma' bintu r-rikorrenti twiegeb:

> "Kulhadd irid il-privatezza tieghu u d-dar tan-neputija m' hiex lukanda." (fol 29)

11. Il-Bord jidhirlu li ghalkemm ir-rikorrenti ghanda certu 'bzonn' parti minn dan il-bzonn jista jkun 'ipotetiku'.

12. Kulhadd jixtieq li jmur f' dar li hija tieghu. Ir-rikorrenti li llum ghandha sebghin (70) sena wirtet il-post mikri lill-intimata ghall-habta ta' l-1973. F' xi zmien ir-rikorrenti ghamlet rikors quddiem il-Bord tal-Kera biex tgholli l-kera u t-talba giet michudha. Ma jirrizultax kontra minn sar ir-rikors: l-intimata jew ommha. Ir-rikorrenti ghaddiet hajjitha fejn toqghod illum, post li sar proprjeta' ta' ohtha fl-1973. Ghalkemm ir-rikorrenti m' ghanda l-ebda titolu fuq il-post, hi u ohtha dejjem imxew tajjeb. Bhala kumdita' l-post hu tajjeb ghaliha.

13. Fir-rikors ir-rikorrenti tghid li tehtieg l-fond <u>'ghaliha stess'.</u> (sottolinear tal-Bord)

14. Dwar ir-ragel t' ohtha tghid (fol 7)

> "qieghed wahdu u kieku ngibu vicin f' din id-dar (fejn toqghod l-intimata) <u>inkun qed niffrankalu diffikultajiet kbar peress illi bintu toqghod fil-vicinanzi u tkun tista' tiehu hsiebu u tghinu."</u>

Il-Bord jaf biss li joqghod Hal Lija f' dar li malli tidhol issib tarag. Ghalkemm hadd ma jista' jgieghel lil hadd izomm mieghu lil xi hadd, biex il-bint tiehu hsieb missierha ahjar, ikun ahjar li ggiebu f' darha li qeghda fl-istess triq fejn joqghodu kemm ir-rikorrenti u kemm l-intimata.

15. L-istess dwar oht l-intimata li qeghda migbura f' 'dar'.

"U jkun hemm bintha ukoll li tista tiehu hsiebha……. U tkun qrib taghna u kemm jien u kemm it-tifla taghha nistghu nghinuha u ntuha daqqa ta' ghajn" (fol 8)

L-oht ma tistax tohrog mid-'dar' fejn qeghda u toqghod ghal kollox x' imkien iehor. (xhieda tar-rikorrenti)

16. L-intimata ma jirrizultax li ghanda x' imkien iehor fejn tmur. Ilha zmien toqghod fil-fond. Ghal bidu kienet ma' ommha hemmhekk u meta din mietet giet wahidha. Jekk titlef dan il-post issib ruhha fit-triq. Kif imxiet il-kawza jidher li r-rikorrenti hasbet li l-intimata ghanda xi post iehor. Izda dan m' hux hekk. Ir-rikorrenti tidher mara intelligenti u tista' bi ftit hsieb tirranga.

17. Il-Bord hu moralment konvint, quddiem il-provi li gew imressqa li l-'hardship' ta' l-intimata kieku tigi zgumbrata jkun aktar 'rebus sic stantibus' minn dak tar-rikorrenti jekk it-talba taghha tigi milqugha.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talbiet tar-rikorrenti. L-ispejjez tar-rikors tal-intimata tat-23 ta' Awissu u l-proceduri mieghu marbuta jithallsu mill-intimata. Il-bqija ta' l-ispejjez, bin-nofs bejn il-partijiet.

Dep.Reg Magistrat