QORTI TA' L-APPELL
(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 28 ta' Dicembru 2001

Numru 8

Rikors numru: 25/00

Helen sive Lily Shembri

vs

Joseph Farrugia

Il-Qorti,

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

Fis-27 ta' Marzu 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza li biha cahad it-talba tar-rikorrenti appellanti ghar-ripreza ta' fond mikri lill-intimat appellat.

“Il-Bord,

Ra r-rikors li jghid;

Illi hija tikri lill-intimat l-imsemmi fond 9, St. Martin Street, Zurrieq bil-kera ta' Lm12.00 fis-sena. Liema kera jaghlaq kull sitt xhur l-ewwel skadenza fil-   .

Illi l-imsemmi fond huwa terran konsistenti f'zewgt ikmamar, kcina u kamra tal-banju u l-familja tal-intimat tikkonsisti fi tliet persuni, cioe' hu, martu u ibnu.

Illi l-esponenti hija mara anzjana ta' 72 sena u marida bi sciatica u mard tal-qalb serju u llum qeghda tghix f'kamra wahda ma' bintha fis-sular ta' fuq tal-fond imsemmi. Biex titla' ghal kamra taghha ghandha ghoxrin targa.

Illi skond ic-certifikati annessi t-tarag huwa hazin hafna ghal sahhitha.

Illi hija ilha minn 1990 titlob lill-Gvern jaghtiha akkomodazzjoni alternattiva minhabba sahhitha u dan ghal xejn.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment titlob lil dan il-Bord joghgbu jizgombra lil intimat mill-fond fuq imsemmi biex tkun tista' tiehdu taht idejha u tghix fih.

Ra r-risposta li tghid;

Illi it-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dana peress illi mhuwiex minnu illi r-rikorrenti ghandha bzonn il-fond mertu tar-rikors biex tghix fih hija stess.

Illi id-dar tar-residenza tar-rikorrenti hija dar kbira tant illi hija qieghda tospita lil bintha maghha fid-dar u anke' ghandha kmamar vojta fis-sular ta' isfel maghluqin.

Illi fit-tieni lok l-intimat ma ghandux residenza alternattiva. Huwa ighix f'din id-dar flimkien ma' martu u ibnu u ma ghandu l-ebda post iehor fejn jabita.

Illi dan huwa it-tieni tentattiv maghmula mir-rikorrenti biex hija tizgombra lill-intimat minn dan il-fond. Fil-fatt hija kienet diga' intavolat kawza quddiem dan il-Bord biex hija tizgombra lil missier l-intimat mill-imsemmi fond fejn kien qieghed ighix mieghu l-intimat flimkien mal-familja tieghu. Illi din il-kawza kellha ezitu sfavorevoli ghar-rikorrenti b'sentenza moghtija fis-16 ta' Frar 2000. L-intimat ilu ighix fil-fond mertu tar-rikors minn mindu kien ghadu tifel meta kien ighix mal-genituri u sussegwentement meta izzewweg baqa' ighix fl-istess fond mal-familja tieghu.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti trid tipprova illi l-bzonn taghha jeccedi dak ta' l-intimat u illi l-intimat ghandu residenza alternattiva adegwatat ghal bzonnijiet tieghu u tal-familja tieghu.

Sema' x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti.

Ikkonsidra,

1. Illi r-rikorrenti qed titlob li tiehu f'idejha l-fond 9, Triq San Martin, iz-Zurrieq ghaliex (ghalkemm kif rikors ma jinghadx espressament) ghandha bzonnu ghaliha mhabba ragunijiet ta' sahha u ghax toqghod fic-cokon. Ir-rikors messu gie redatt ahjar.

2. F'kazi bhal dawn, l-ewwel li jrid jigi pruvat huwa 'l-bzonn'.

> "L-ewwel rekwizit biex sid jitlob ir-ripreza ta' pussess ta' fond hu x'inhu ghall-okkupazzjoni tieghu taht din id-dispozizzjoni tal-ligi, huwa illi hu 'requires' li jaghmel hekk. Din id-disposizzjoni kienet giet modellata fuq il-ligi Ingliza tal-1933. Huwa car li l-kelma 'requires' tindika bzonn u 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 anke' li hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg li tigi ppruvata necessita' assoluta izda ugwalment hu cert li jehtieg li jigi pruvat grad ragonevoli ta' bzonn".
> ('Saliba vs Caruana', 28/5/1962, Koll. Vol. XLV1-1-254, Cauchi et vs Bartoli et).

3. Il-bzonn tar-rikorrenti li ghandha 74 sena hu li hija fid-dar qeghda toqghod fuq go kamra zghira li trid titla' ghaliha bit-tarag li mhux tajjeb li titilghu mhabba sahhitha. Ir-rikorrenti tghid li ghandha:

> "Kamra wahda, bit-tarag, 'I can't use it' u bil-hgiega miftuha, irid ingorr l-ilma mit-toilet ghall-kamra fejn norqod, bil-gass mieghi, u nisthi nghidlek anke' bil-kamra tal-banju ghandi gass iehor".

Izzied li r-relazzjonijiet taghha ma' bintha m'humiex tajbin. (ara fol 23). Dwar sahhitha esebiet numru ta' certifikati li aktarx jaghtu l-parir li m'ghandhiex titla' tarag u m'ghandhiex toqghod gharrkubtejha. (fol 3 - 11).

4. Ir-rikorrenti ippruvat il-bzonn taghha.

5. Mix-xhieda jirrizulta li l-fond in kwistjoni huwa l-uniku wiehed li ghandu l-intimat fejn jghix ma' martu u ibnu. Fid-<u>9 ta' April 1981</u> l-intimat u martu qabel ma zzewgu kienu xtraw fond f'Hal Ghaxaq, Triq Dun Marcel Mallia numru erbgha (4) - fol 27. Fis-<u>7 ta' Awissu 1984</u>

huma bieghu dan il-post lil certa Domenica Cassar (fol 26). Fil-frattemp kienu zzewgu (ibid). Mhiex korretta mart ir-rikorrent, Mary Farrugia meta fis-seduta tas-6 ta' Dicembru 2000 tghid li l-post inbiegh meta hi u dak li llum hu zewgha kienu gharajjes. Huma zzewgu fil-5 ta' Frar 1984 (fol 36). Ikkoregiet ruhha fis-seduta tat-8 ta' Frar 2001 meta tghid li l-post bieghuh ftit wara li zzewgu (fol 55). Il-partijiet ma jaqblux jekk il-fond ta' Hal Ghaxaq, wara z-zwieg, l-intimat u martu marrux joqoghdu fih (xhieda rikorrenti a fol 32/ xhieda mart l-intimat a fol 36). Il-karti ta' l-identita' pprezentati minn naha intimata jirreferu ghas-sena 1995. Li hu zgur hu li l-intimat u martu kellhom dar ohra li xtrawha biex imorru joqoghdu fiha wara z-zwieg. Din inbieghet sitt (6) xhur wara z-zwieg. Billi saret referenza ghal rikors iehor il-Bord permezz tar-Registratur tal-Qorti gab kopja taghha. Din il-kawza saret fl-1990 (rikors 68B/90) mir-rikorrenti kontra missier l-intimat li jismu bhalu u li miet fil-mori tar-rikors, u giet deciza fis-16 ta' Frar 2000. Kienet dwar tibdil strutturali. Fl-1984 ir-rikorrent u martu marru joqoghdu fil-fond in kwistjoni u ilhom hemm minn dak inhar sal-lum.

6. Illi kif imxew il-proceduri l-Bord jifhem li r-rikorrenti qeghda tghid li l-intimat kellu dar u bieghha u ghalhekk hawn 'si tratta' ta' 'self inflicted hardship'. Din id-dar inbieghet sittax il-sena ilu ferm qabel ma bdew dawn il-proceduri u l-intimat ma setax ikun jaf x'kien ser jigri. Il-bejgh tad-dar f'Hal Ghaxaq ma jincidi xejn fuq il-kwistjoni ta' llum. L-intimat fid-dar ta' missieru ghamel hafna spejjez biex jirranga tant li r-rikors l-iehor fuq imsemmi jirreferi, sa fejn jista' jghid il-Bord, almenu in parte, ghal tibdil strutturali li kien ilu li sar (ara 'Calleja vs Camenzuli', App. Civ. 15/1/1980). Zgur li l-intimat ma holomx b'dawn il-proceduri.

7. L-intimat lanqas ghandu mezzi finanzjarji biex jixtri dar hu. Jghodd hamsin sena imma mhabba mard jista' jitlef ix-xoghol.

8. Ir-rikorrenti ma hi qed toffri l-ebda 'akkomodazzjoni alternattiva' u ghalhekk billi ma hemm l-ebda 'alternative accommodation' il-Bord ser jghaddi biex iqabbel il-hardship.

9. Dwar il-bzonn tar-rikorrenti diga' intqal xi haga fil-paragrafu tlieta (3) ta' din is-sentenza - stat ta' sahha tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti toqghod f'dar 'antika hafna' li "trid hafna manutenzjoni". (affidavit tar-rikorrenti a fol 40 u affidavit ta' binha Wilfred Schembri a fol 42). Madwar erbgha u ghoxrin (24) sena ilu meta miet zewg ir-rikorrenti, billi hi ma setghetx tiehu hsieb il-manutenzjoni taghha, 'tat' fuq lil bintha u isfel lil binha, li dak iz-zmien kienu gharajjes. Meta zzewget bintha baqghet toqghod fuq mar-ragel. Illum ghandha zewg subien ta' tmintax (18) u sittax (16) il-sena u torqod fil-post ukoll l-gharusa tal-kbir billi hi Ghawdxija u tmur l-Universita'. Bin ir-rikorrenti kien gharus, l-gharusa mietet u llum jahdem l-Istati Uniti ta' l-Amerka u jigi xi darbtejn fis-sena. Mid-dar kollha r-rikorrenti zammet kamra fuq. Hi u t-tifla, li toqghod fuq ma jaqblux. Ma binha jidher li r-rabtiet huma tajba tant li dan jigi minn barra jaraha. Iz-zewg ulied taw l-affidavit taghhom imma kontroezami ma sarilhomx.

8. L-intimat ghandu hamsin sena u tatu 'stroke'. Hemm possibilita' li ma jmurx aktar ghax-xoghol. Mieghu tghix martu li ghandha l-istess eta' u ibnu.

9. F'hiex jikkonsisti l-fond in kwistjoni ma jinghad mill-ebda parti. Ir-rikorrenti li essenzjalment tibbaza kollox fuq li "t-tarag hu hazin hafna ghal sahhitha" ma tghidx kif tista' tibbenefika jekk tiehu lura f'idejha l-fond in kwistjoni. Tghid biss li dan hu "traskurat, mahmug, minn kollox". (fol 33).

10. Ir-rikorrenti ghandha proprjeta' fejn toqghod. Ma ghamlet l-ebda kuntratt ma' uliedha, xi ftehim ghandha maghhom la tghid hi u lanqas uliedha. Ghazlet hi stess

x'ambjenti zzomm u xi arrangament ma' binha li joqghod isfel u li ma jghix Malta, forsi jista' jsir. Minn naha l-ohra l-intimat ma ghandux fejn imur jekk jigi zgumbrat mid-dar fejn qieghed joqghod u mhux fi stat ta' sahha u ta' finanzi li jsib x'imkien iehor.

Il-Bord hu konvint li l-hardship ta' l-intimat ikun aktar kieku kellu jigi zgumbrat minn dak tar-rikorrenti jekk it-talba taghha ma tigiex milqugha.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontriha."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Ir-rikorrenti appellat minn din is-sentenza ghaliex qieset illi l-valutazzjoni tal-Bord illi l-aggravju ta' l-intimat kien akbar jekk jigi zgumbrat minn dak taghha jekk fil-fatt ma jigix zgumbrat kienet wahda skorretta. Hi tilmenta mill-inadegwatezza ta' l-ambjenti fejn kienet qed toqghod go dar kbira li fiha kienu jabitaw iz-zewg uliedha li lilhom kienet ittrasferit il-proprieta' ta' partijiet divizi minnha w issostni dak illi ssottomettiet quddiem il-Bord illi sahhitha ma kenitx tippermettielha tibqa' tabita fejn kienet qed tghix. Mill-banda l-ohra terga' taghmel l-allegazzjoni illi l-intimat kien biegh il-post fejn kien ighix Hal Ghaxaq meta zzewweg u mar ighix flimkien ma' missieru li lilu hi kienet, zmien qabel, kriet il-fond *de quo*. L-aggravju ta' l-

appellanti kollu kemm hu hu wiehed insostenibbli u din il-Qorti lanqas biss tista' tikkonsidrah in kwantu r-rikorrenti ma tipprospetta bl-ebda mod il-possibbilita' illi toffri lill-intimat inkwilin taghha akkomodazzjoni alternattiva in kontro kambju ghar-ripreza tal-fond li minnu riedet tizgombrah.

Mill-atti huwa manifest illi l-intimat u l-familja tieghu ma kellhom ebda post alternattiv fejn imorru joqghodu, il-fatt illi snin kbar qabel appena zzewgu huma kellhom fond u bieghuh biex imorru jghixu ma' missier l-intimat biex iwennsuh bl-ebda mod ma jista' jigi konsidrat bhala xi att volontarju da parti ta' l-inkwilin illi ppregudikah mill-protezzjoni li taghtih il-ligi specjali tal-kera billi kien ipprovoka fuqu innifsu *self-inflicted hardship*. Il-fatt pruvat illi l-appellat iddecieda illi jirregola fejn u kif kellu jorganizza l-hajja domestika tieghu u fejn kellu jaghmel id-dar konjugali, anke biex jipprovdi assistenza ghal missieru, kien wiehed perfettament legittimu, legali u lodevoli u ghamel sew il-Bord li skarta din is-sottomissjoni. Minn naha l-ohra l-Bord irraviza element ta' *self inflicted hardship* fil-fatt illi l-appellanti wkoll zmien ilu kienet bieghet il-parti t'isfel tad-dar taghha lil binha w il-parti ta' fuq lill-bintha waqt li zammet, skond hi, xi ambjenti fuq biex tghix go fihom. Anke ghal din, il-Qorti, forsi, ma tasalx biex tghid li dan hu kaz ta' *self-inflicted hardship*,

tghid biss illi anke l-appellanti kellha kull jedd illi torganizza ruhha b'dak il-mod ghax b'hekk hi sabet wens fl-istess dar kbira li fiha kienu jabitaw iz-zewg uliedha. Dan kienet ghal kollox libera li taghmlu u ma jistax jinghad li kien xi att negattiv li kellu jippregudika d-drittijiet taghha bhala sid il-kera ta' l-appellat. Mill-banda l-ohra pero' certament b'dik id-decizjoni ma setghetx tippregudika lill-inkwilin taghha li jibqghalu dritt ghall protezzjoni bhala inkwilin kontra li jigi zgumbrat jekk mhux fic-cirkostanzi limitati li tippermetti l-ligi u bid-debita kawtela fosthom id-dritt li jinghata akkomodazzjoni alternattiva jekk it-talba tas-sid tkun tirrizulta lill-Bord altrimenti gustifikata. F'dan il-kaz tali offerta, kif inghad, ma saritx.

Mill-banda l-ohra sewwa jigi sottolinejat illi f'dan il-kaz l-aggravju ta' l-appellanti hu bazat fuq sottomissjonijiet li ma gew bl-ebda mod pruvati quddiem il-Bord. Din il-Qorti kienet tenuta li tiskarta sottomissjonijiet illi ma jirrizultawx ippruvati mill-atti. Il-Bord iddecieda w iddecieda sewwa *iuxta allegata et probata.* Din il-Qorti kellha wkoll tiddeciedi allura skond dawk il-provi, anke ghaliex quddiemha ma saret l-ebda talba biex jigu prodotti xi provi godda f'kaz li dan kien konsentit li jsir. Din il-Qorti hawnhekk mhiex tirreferi ghac-certifikati medici prodotti mill-kontendenti biex jillustraw il-mard serju li

kull wiehed minnhom certament ibati minnu. Din il-Qorti hadet konjizzjoni ta' dawk ic-certifikati u ma tpoggihomx fid-dubbju. Hemm pero' hafna fatti ohra li gew allegati fir-rikors ta' l-appell u r-risposta li ma jsibu l-ebda riskontru fl-atti. Dana ghaliex quddiem il-Bord ma sarx verament sforz serju biex il-kawza tigi sewwa struwita. L-appell ghalhekk ma jistax ikun sostnut.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qieghdha tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Dep. Reg.

rf.