BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Emanuel Caruana

Vs

Francis u Alfreda konjugi Zammit

Rikors Guramentat Numru: 13/17

Illum 26 ta' Settembru 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Emanuel Caruana li jaqra hekk:

Illi l-esponent jikri lill-intimati l-fond 78 'Gesu', Butterfly Street, Marsa. Illi l-esponent zmien ilu kien ta' n-notice lill-intimati biex jitterminaw il-lokazzjoni u talabhom jaghtu c-cwievet tal-post peress li kellu bzonn u ghad ghandu bzonnu ghalih u ghall-familja tieghu.

Illi ghalkemm interpellati biex jizgombraw, l-initmati baqghu ma kkonsenjawx ic-cwievet;

Illi l-bzonn ghar-ripreza huwa genwin u gust u jissodisfa dak li hu rikjest rnill-ligi u dan minhabba s-segwenti ragunijiet: u cioe' li t-tifla tal-esponenti, Daniella Caruana (503781M) ta' 35 sena, kienet mizzewga ghal madwar sitt (6) snin lil Stephen Buhagiar u kienu joqhodu f'9, 'Orion', Flat 1, Lija Street, Haz-Zabbar. IlIi l-imsemmija Danniella Caruana sseparat fis-sena 2012 u l-appartament ossia residenza matrimonjali inbieghet ghal 77,000€ u Ii meta thallset il-loan mal-bank, ma kien fadal prattikament xejn, peress li l-appartament kien ghadu kollu dejn. Illi ghalhekk I-imsemmija kellha tmur tghix ghand l-esponenti. Illi l-imsemmija ghandha tifel Stephen Lee Buhagiar (KI 10907L), ta' 10 snin, u ghalkemrn ghandha kura u kustodja kongunta mal-missier, hija ili ghall-dawn l-ahhar tlett (3) snin ma tezercita d-dritt taghha li zzomm it-tifel maghha jew li jigi ghall-sleep over rninhabba Ii fid-dar tal-esponenti m'hemmx spazju ghall-kulhadd. IlIi peress li t-ifel qed jikber l-imsemmija ma thossx li jkun prudenti li traqqad tifel ta' 10 maghha, b'dan li l-minuri qed ikollu jorqod dejjem ghand missieru. Illi peress li d-dar tal-esponenti hija pjuttost zghira m'hemmx spazju biex jghixu zewg familji u m'hemmx spazju biex kulhadd ikollu l-liberta' tieghu.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jawtorizzah jirriprendi l-pusses tal-fond fuq imsemmi u ghal dan il-fini jiffissa terminu lill-intimati beix jizgombraw.

Ra r-risposta ta' Francis u Alfrida konjugi Zammit li permezz taghha eccepew:

1) Illi t-talbiet rikorrenti huwna infondati fil-fatt u fid-dritt billi l-kera de quo hija kera protetta bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, billi hija kera li tmur lura sas-sena 1981 u kwindi japplika a favur l-eccipjenti l-artiklu 9(b) tal-kap 69;

2) Illi bla predgudizzju ghas-suespost, jekk it-talbiet rikorrenti jintlaqghu, l-intimati isofru pregudizzju hafna akbar mill-istess rikorrenti;

3) Illi irid ikun ippruvat illi fil-fatt ir-rikorrenti ghandu bzonn il-fond *de quo* ghat-tifla u li dak dikjarat fir-rikors promotur huwa veritjer;

4) Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti qieghed jitlob li jirriprendi l-pussess tal-fond mikri ghand l-intimati minhabba li ghandhu bzonnu biex fih tibda tghix bintu flimkien ma' binha minuri.

Illi mhux kontestat mill-intimati li l-fond 78, 'Gesu', Butterfly Street, Marsa kien jappartjeni lill-genituri tar-rikorrent u wara l-mewt taghhom gie f'idejh[1]. Mill-provi jirrizulta li missier ir-rikorrent kien ta l-fond inkwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimat fis-snin tmenin u l-iskop tal-kirja kienet sabiex il-fond jintuza' bhala residenza. Ghalhekk hawn si tratta ta' kirja protetta skont il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Jirrizulta li l-intimati stabilixxew id-dar matrimonjali taghhom f'dan il-fond.

Mill-provi jirrizulta li l-intimati dejjem hallsu l-kera meta kienet dovuta u li ma kienx hemm xi problemi partikolari bejn is-sidien u l-inkwilini. Ma harigx car f'liema sena ir-rikorrent kellem lill-intimati, anki permezz tal-avukat tieghu, meta kien avzahom li kien qieghed jittermina l-kirja u talabhom ic-cwievet tal-post. La fix-xhieda ma jirrizulta z-zmien u

[1] Ir-rikorrent ma pprezenta l-ebda dokumenti in sostenn ta' tali affermazzjoni

lanqas giet prezentata xi korrispondenza li setghet intbaghtet mill-avukat. Madankollu fix-xhieda tieghu l-intimat jikkonferma li r-rikorrent ma kienx accetta l-kera u qallu li ried lura l-fond minhabba li ried li tmur tghix fih bintu.

Ma rrizultax mill-provi prodotti li l-intimati ghandhom abitazzjoni alternattiva fejn jistghu jmorru jirrisjedu. Irrizulta mix-xhieda tal-intimat li huwa proprjetarju ta' garaxx li d-daqs tieghu huwa jghid li jista' jipparkja vettura wahda. Biss pero' l-ebda kuntratt ma gie pprezentat in atti.

Hekk kif inghad fis-sentenza **Michael Gatt vs John Camilleri**[2]**:**

"L-artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li sid ta' fond ta' abitazzjoni jista' jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess ta' fond mikri jekk huwa jkun irid il-fond ghalih innifsu jew ghal familja tieghu. Skond l-istess provedimenti, f'dan il-kaz il-Bord li Jirreeegola l-Keraaa ghandu jkun sodisfatt illi l-kerrej jista' jsib dar ohra, li tkun tghodd ghalih u ghal familja tieghu, fejn ikunu jista' jmur joqghod. L-istess artikolu jipprovdi li l-fatt per se li l-kerrej jista' jsib dar ohra fejn joqghod ma jgibx awtomatikament l-istess Bord ghandu jaghti l-permess ghar-ripreza tal-fond izda l-istess Bord ghandu jidhol fil-kwistjoni ta' min, jew is-sid jew il-kerrej, ser ibati l-akbar aggravju jew 'hardship' skont jekk it-talba ghar-ripreza tigix akkolta jew le;

Dawn il-provedimenti huma cari. Meta t-talba hi bbazata fuq il-bzonn, il-Bord ghandu l-ewwel jistabilixxi l-bzonn tar-rikorrenti u sussegwentement jistabilixxi jekk il-kerrej jistax isib fond iehor fejn imur jabita. Wara li jigi stabilit li l-inkwilin ghandu fond alternattiv fejn jista' jmur jabita, l-Bord ghandu jidhol fl-imsemmija kwestjoni tal-aggravju jew tal-'hardship'"

Illi fir-rikors promotur u anki fix-xhieda tar-rikorrenti jissemma' li bint ir-rikorrenti Daniella Caruana, li ghandha tifel ta' hdax-il sena, isseparat fis-sena 2012 u li d-dar matrimonjali taghha nbieghet ghal €77,000 u li meta thallset il-loan mal-bank, ma kien fadal prattikament xejn. Kien

[2] Qorti tal-Appell deciza fl-10 ta' Ottubru, 2003

ghalhekk li hija kellha tmur tghix ghand il-genituri taghha.Tixhed li binha l-minuri joqghod ma' missieru minhabba li fid-dar tal-genituri m'hemmx bizzejjed spazju u l-genituri taghha illum huma anzjani u ma jifilhux wisq ghat-tifel minhabba li huwa energetiku. L-istess Daniella Caruana xehdet [3] li hija ghalkemm tahdem taqla' l-ekwivalenti tal-paga minima[4] u ghalhekk ma tiflahx thallas kirja gholja. Hija tghid li binha jixtieq imur ighix maghha izda ghand il-genituri taghha m'hemmx wiesgha biex huwa jkun jista' jorqod wahdu. Inoltre' l-affarijiet li kellha fid-dar matrimonjali parti minnhom kellha thallihom ghand xi familjar biex izommhomlha. Jirrizulta li s-sinjura Caruana qeghda f'relazzjoni ma' certu Donald Bonello li min-naha tieghu jghix fir-residenza ta' ommu u xehed li huwa jahdem pero' mhux kuljum u l-introjtu tieghu huwa ta' madwar €600 fix-xahar. Rigward iben is-siehba tieghu jghid li l-minuri qieghed mal-missier billi hemm digriet tal-Qorti.

Irid jigi rilevat li ghalkemm saret enfasi min-naha tar-rikorrent dwar il-htigijiet ta' bintu, dan il-Bord thalla sajjem mill-provi. Ebda provi dokumentarji ma gew prezentati dwar is-separazzjoni tas-sinjura Caruana; in vista tax-xhieda tas-sur Bonello hemm ukoll dubju dwar kemm huwa minnu li l-minuri mhux qieghed ighix ma' l-omm minhabba li d-dar tal-genituri taghha mhiex kbira u li l-genituri taghha huma anzjani u ma jifilhux ghall-istorbju li jista' jaghmel u jhalli warajh.

Dan il-Bord ma jqisx li gie ppruvat il-bzonn tar-rikorrent. Ir-rikorrent jishaq fuq ic-cokon tad-dar taghhom, safrattant lanqas giet almenu prezentata pjanta tal-qisien tad-dar jew fin-nuqqas deskrizzjoni dettaljata tal-post inkluz id-daqs tal-kmamar. Huwa zgur li ghandu zewgt ikmamar tas-sodda. Inoltre' filwaqt li huwa minnu li s-sinjura Caruana ghandha dhul baxx, apparti li tista' ssib impjieg li jirrendi ahjar, dan ma jfissirx li necessarjament jirradika l-bzonn tar-rikorrent ghall-fond inkwistjoni.

Kwindi l-Bord jista' jieqaf hawn ladarba ma rrizultax il-bzonn tar-rikorrent. Izda l-Bord se jzid li anki kieku l-bzonn tar-rikorrent kellu jirrizulta li gie ppruvat, huwa zgur li l-istess rikorrent ma tax prova li l-hardship tieghu kien se jkun akbar minn dak tal-inkwilini. Anzi

[3] Seduta tat-18 ta' Mejju 2017
[4] Hija pprezentat infatti prova tad-dhul taghha tal-ahhar tlett snin

jirrizulta proprju l-kuntrarju ghaliex l-inkwilini huma pensjonanti, li ilhom jghixu f'dan il-fond matul il-hajja mizzewga taghhom u ma jirrizultax mill-provi prodotti li huma f'posizzjoni finanzjarja li jsibu akkomodazzjoni alternattiva. Jirrizulta wkoll li anki l-fond mertu tal-proceduri odjerni huwa pjuttost zghir.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati u jichad it-talbiet tar-rikorrent.

Bl-ispejjez a karigu tal-istess rikorrent.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur