MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-8 ta' April, 2002

Rikors Numru. 153/1998/1

Katie mart Nicholas Azzopardi, Lucy mart Charles Borg, Helen mart Anton Ciantar, Anthony Grech, Mario Grech, Joseph Grech, Doris mart Vincent Bonett, Victor Grech, Marlyn mart Paul Gauci, Lawrence Grech, Carmena armla ta' Carmelo Grech, John, Mary Lourdes mart Mario Buttigieg, Christopher, Florence Grech u Josephine armla ta' Paul Grech

Vs

Tanya Gera

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti qalu;

Illi huma jikru l-ispazju numru 1 fil-garage 71 Triq Blanche, Sliema, lill-intimat biex hemm jipparkja l-karozza tieghu privata, u dana bil-kera ta' sittin lira maltin (Lm60) kull sitt

xhur bil-quddiem liema kera presenti taghlaq fit-30 ta' Ottubru 1998.

Illi l-esponenti ghandhom bzonn dan il-garage ghalihom u ghal membri tal-familja taghhom.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord jogghbu jawtorizzahom jergghu jiehdu lura l-ispazju fuq imsemmi fil-garage 71 Triq Blanche, Sliema, wara l-ewwel skadenza.

Ra r-risposta ta' l-intimat;

Illi l-esponenti jikkontesta l-bzonn tar-rikorrenti u dan peress li mhux minnu li r-rikorrenti ghandhom bzonn il-garaxx ghalihom jew ghal membri tal-familja taghhom. Sahansitra, sa ftit hafna qabel ma tresqet il quddiem it-talba ghar-ripusses min naha tar-rikorrenti, l-istess rikorrenti kienu qeghdin jitolbu l-intimat sabiex iggedulu l-istess kirja izda b'awment fil-kera pagabbli.

Illi meta ma kienx hemm qbil dwar l-awment, ir-rikorrenti bidlu bt-talba kompletament min wahda ghall-awment ta' kera wahda ta' ripussess, li zgur hija ghal kollox differenti u fil-fatt kontraditorja – b'hekk car ir-raguni il-ghaliex l-intimat qieghed jikkontesta tali bzonn;

Illi f'kwalunkwe kaz l-esponenti m'ghandux fond alternattiv u l-hardship li jigi ikkawzat l-esponenti jkun ferm akbar minn dak li jigi kkawzat lir-rikorrenti;

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti hija bla ebda bazi fil-fatt u fid-dritt, kif sejjer jigi ahjar indikat u spjegat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' dan ir-rikors odjern, liema rikors ghalhekk ghandu jigi michud, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra l-atti.

Ra l-verbal.

Ra n-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti.

Ikkonsidra,
Dan ir-rikors mexa flimkien mar-rikorsi numru 148/98, 152/98, 153/98.

1. Ir-rikorrenti qed jitolbu li jergghu li jergghu jiehdu f'idejhom l-ispazju numru 1 fil-garage imsemmi ghax ghandhom bzonnu ghalihom u ghal membri tal-familja taghhom.

2. Il-bini, kif imfisser fl-art 2 tal-Kap 69 jinqasam mill-istess ligi f'erbgha kwalitajiet
(a) djar ta' abitazzjoni
(b) hwienet
(c) kazini
(d) kull kwalita' ohra in generali

3. Il-fond in kwistjoni hu garaxx fejn jinzammu karozzi privati u jaqa' taht il-kategorija (d). Il-harsien moghti lil din is-sura ta' bini , huwa l-anqas wiehed mill-erbgha u hu harsien generali. "Il-kontroll li huwa msejjah li jaghmel il-Bord qabel ma jikkoncedi lis-sid li jirrisprendi l-pussess tal-fond, huwa li dan verament irid il-fond ghall-uzu tieghu jew tal-membri tal-familja tieghu, u ghal ebda skop iehor. Per ezempju ma tinghatax ripreza meta l-iskop ikun wiehed ta' spekulazzjoni kummercjali jew ta' lokazzjoni lil haddiehor u simili." (Appell Civili: Aquilina et vs Sammut et, 13/04/94 u Appell mill-Bord: Mizzi Estaes Limited vs Alfrida Schembri, 23/02/01).

4. "L-ewwel rekwiziet 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-dipozizzjoni kienet giet modellata fuq il-ligi Ingliza ta' l-1933. Huwa car li l-kelma 'requires' tindika bzonn u mhux semplici xewqa jew preferenza. Il-piz 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 l-pussess tal-fond. Certament mhux

mehtieg li tigi provata necessita' assoluta izda ugwalment hu cert li jehtieg li jigi provat grad ragonevoli ta' bzonn (Sciberras Caruana, Koll.Vol XLV 1-11254, 28/05/62; Cauchi et vs Bartoli et, Appell mill-Bord 02/06/2000)

5. F'kazi ta' bini ta' din is-sura ma tidholx kwistjoni ta' 'hardship', kif tghallem il-gurispudenza.

6. Jirrizulta li fil-25 ta' April 1998 ir-rikorrenti Doris mart Vincent Bonett baghtet ittra fejn talbet zieda fil-kera minn Lm180 ghal Lm350. Hi l-persuna li tiehu hsieb il-propjeta'. Din it-talba ma gietx accettata mill-intimat.

7a. Bonett tghid li ghandha
"Land Rover u ghandi dghajsa u xtaqt indahhalha fil-fond in kwistjoni li hu imqassam fi spazji, spazju determinat ghal kull karozza, ghax kellna l-garaxxijiet fil-parking area tas-supermarket (Smart Supermarket Limited, Triq in-Naxxar, Balzan), waqqajniehom biex nuzawhom u issa ghandi bzonn x'imkien biex inpoggi d-dghajsa u l-Land Rover" (fol 10).

b. Ir-rikorrenti toqghod Hal Balzan

c. Wara li zzied li lill-
"inkwilin ….. ma avzajniehomx (li riedu l-post ghalihom) ghax ahna ridna propju wiehed go Birkirkara, hdejna ghax ma jistghax ikun noqghodu mmorru Tas-Sliema. Meta morna nikru wiehed go Birkirkara l-flus li talbuna fenominali, lanqas konna 'nafordjawhom' biss. Ippretendejna li ghandna post go Tas-Sliema bhal dak, <u>nikruh kif ghandna nikruh u imbaghad halli nikri wiehed ahna ghalina go Birkirkara</u> (fol 11) sottolinear tal-Bord.

8a. Ir-rikorrent Victor Grech jghid li hu barra n-negozju tal-familja ghandu negozju personali. Ghandu mal-mitejn 'pallets' li jkollu jhallihom barra fix-xitwa u gieli serqulu minnhom.
"Dan ahna m'ahniex qedghdin biex dan il-garage naghmlu bih hekk (hazna ta' 'pallets') ahna li nixtiequ huwa dan ibieghuh, ma nistghux inbieghuh ghax dana hadd mhu se jixtrih b'dawk il-kirjiet li fih, dawk il-mezerjament ta' mija u

ghoxrina lira (lm120) fis-sena. Ahna nixtiequ, lanqas irridu ndahhlu xoghol hemm ahna, ghax dak ghalina skomdu li rridu mmorru Birkirkara ghal Tas-Sliema. Ahna li kull ma rridu jew indahhlu l-kera sewwa biex ahna nikru go Birkirkara jew inkella inbieghuh." (fol 18) - sottolinear tal-Bord.

Jissokta

b. "Nixtieq nikri Birkirkara imma ma nistax bil-flejjes. Jiena hekk indahhal Lm120, dana business tkun qed taghmel, mela tieghek tbieghu Lm120 u inti tmur tixtri bil-Lm280 ghax daqshekk talbuni, u mbaghad dan go Tas-Sliema, dawn anke huma stess jafu, kulhadd, kulhadd hawn jaf li Lm120 mhux imhallas dan." (fol 19) – sottolinea tal-Bord.

c. Il-kontroezami ix-xhud jaghmel tahswida shiha dwar ix-xoghol tal-'pallets', ta' min huma, ta' min m'humiex.

9. Ir-rikorrenti Lawrence Grech jghid li :
"Ordnajt xi ghamara u ghandi l-ghamar li ghandi fid-dar, rrid inpoggiha hemmhekk, peress li ordnajt il-gdida."

In kontroezami jghid li ohtu, r-rikorrenti Bonett kienet tiehu l-kera, huma ma kellhomx oggezzjoni. Wara fuq mistoqsijiet ohra jghid li ma kienux jafu li ohthom talbet zieda, u waqqfuha.

10. Ir-rikorrenti huma reticenti hafna dwar l-izvilupp li ghamlu fi Smart Supermarket fejn taht hemm wiesgha ghal mija u hamsin karozza. Il-Bord mhux qed jghid li ma kellhomx jedd jaghmlu dan l-izvilupp imma jridu jittiehdu l-fattispecie kollha. Kellhom jedd ukoll juzaw propjeta' taghhom. Imma li jirrizulta mix-xhieda hu li r-rikorrenti jridu l-ispazju fil-fond/garage in kwistjoni jew biex jikruh b'kera aktar u hekk ikunu jistghu jikru ghalihom fejn iridu jew biex ibieghu kollox u jixtru x'imkien iehor qrib djarhom. Joholqu ragunijiet fittizzji biex joholqu bzonn fittizju. Il-Kap 69 jipprovdi rimedju ghas-sid li jrid jgholli l-kera.

11. Il-gurisprudenza tghallem (ara para 3 ta’ din is-sentenza) li ‘bzonn’ ma jfissirx spekulazzjoni kummercjali u lanqas kirja lil haddiehor. Ir-rikorrenti jghidu car u tond li l-garage m’hux ser juzawh ghalihom jew ghal membru tal-familja taghhom.

Billi r-rikorrenti ma pruvawx li ghandhom bzonn l-ispazju fil-garage ghalihom u ghal membri tal-familja taghhom, il-Bord jichad it-talba taghhom bl-ispejjez kontrihom. Il-Qorti tordna l-isfilz ta’ fol 34 li jirreferi ghar-rikors iehor.

< Sentenza Finali >

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