



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2010

Rikors Numru. 69/2004/1

Carmelo Borg

vs

Maria Dolores Lowe

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur :

Illi l-esponenti huwa sid il-fond "Voncar" Flat numru 1 fi Triq San Frangisk, San Giljan. Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimata u dana versu l-hlas gravanti ta' kera fl-ammont ta' erbgħin lira Maltin fix-xahar (Lm40). Illi l-iskadenza li jmiss hija fl-ahhar tax-xahar ta' Settembru 2004.

Illi l-intimata prezentement ma ghadhiex tghix fil-fond lilha mikri u l-istess fond bhalissa qed ikun okkupat minn terzi ohra. Illi għalhekk l-intimata ma hijiex qed tuza l-istess

Kopja Informali ta' Sentenza

fond ghal skopijiet li gie mikri lilha u trasferit l-istess kirja lil haddiehor.

Illi inoltre l-esponenti ghandu bzonn il-fond mikri lill-intimat ghalih personalment u dana kif ser jirrizulta waqt is-smiegh ta' dan l-umli rikors.

Ghaldaqstant l-esponenti qieghed umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex minhabba fir-ragunijiet esposti f'dan ir-rikors jizgombra u jittermina l-kirja tal-intimata mill-fond "Voncar" Flat 1, Triq San Frangisk San Gwann sabiex b'hekk l-esponenti jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni proprjeta' tieghu.

Ra r-risposta tal-intimata Maria Dolores Lowe li jghid hekk:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fil-fatt u fid-dritt stante li:

1. hija tirisjedi regolarment fil-fond sa minn Mejju 1991.
2. illi hija tghix mat-tifel u bl-ebda mod qatt ma ttrasferiet il-kera lilu.
3. illi dan qed isir ghaliex bil-wirt l-appartament gie proprjeta' tieghu u jrid idahhal lil barranin b'kera ferm ghola.
4. ir-rikorrenti ghandu hafna propjeta' ohra u mhux vera li jridha ghalih.

Salv risposti ulterjuri.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti qieghed jadixxi dan il-Bord ghar-rimedju tar-ripreza tal-fond li tieghu huwa s-sid fuq tlett premessi li

huma riflessi fl-artikoli 9(a) u (b) tal-Kapitolu 9 tal-Ligijiet ta' Malta;

Dwar l-uzu tal-fond mhux ghall-iskop li ghalih kien mikri l-fond, r-rikorrenti jghid illi fl-affidavit tieghu illi jaf li l-intimata ghandha fond f'Marsascala u mhix qed tghix fil-fond mertu tal-kawza tant li meta gieli mar fih qatt ma raha hemm izda dejjem kien hemm binha. In sostenn tal-pretensjoni tieghu, r-rikorrenti esebixxa *printout* tad-direttorju tat-telefon tal-Maltacom li juri li fuq isem l-intimata hemm registrati zewg numri tat-telefon, wiehed fil-fond in kwistjoni u iehor fuq il-fond fi Triq il-Friefet, Marsascala. In subizzjoni, l-intimata cahdet li hi ghandha post iehor f'Marsascala u anqas biss kienet taf dwar in-numru tat-telefon t'hemmhekk u spjegat illi hija ghandha boyfriend li kien xtara dan il-post apparentement ghall-skop ta' negozju u kien talabha teqleb in-numru tat-telefon ghal fuqu izda meta marret tapplika ghal hekk kienet rikjesta l-karta tal-identita' tieghu li ma kellhiex fuqha u peress li ma kienx possibbli ghalih li jattendi talabha minflok li teqleb it-telefon ghal fuq isimha. Dan il-post kien nel frattemp inbiegh lil terzi izda hi ma kellha x'taqsam xejn mieghu u la hi u anqas il-boyfriend taghha qatt ma ghexu fih. Dik kienet il-prova mressqa mir-rikorrenti. Bhala obbjezzjoni ghat-talbiet tar-rikorrenti dwar il-punt in dizamina, l-intimata esebiet kopja tal-ahhar ricevuti li l-ahhar data taghhom hija tad-9 ta' Marzu, 2004, rizultat ta' ricerki mir-Registru Pubbliku mill-1.1.1968 sal-5.4.2006 li juru li li qatt ma ma kienet sid ta' proprjeta' mmobbli u kopja ta' kontijiet tad-dawl u ilma tal-fond in kwistjoni datat 9 ta' Mejju 2006 li juri konsum ta' servizzi. Rapprezentant mill-Ufficcju Elettorali esebiet kopja ta' estratti mir-registru elettorali minn April 1991 sa April 2006 li lkoll juru li l-intimata dejjem kienet registrata bhala votant fl-indirizz mertu tal-kawza. Oltre dan, l-intimata xehdet illi ilha tirisjedi f'dan il-fond sa minn meta haditu b'kera minghand missier l-intimat u llum hemm binha jghix maghha, bintha mizzewga u m'ghadhiex tghix maghha. Gaetano Borg ukoll xehed dwar l-incident tat-traferiment tas-servizz tat-telefon rigwardanti l-fond ta' Marsascala u konferma dak li qalet l-intimata kif ukoll li l-fond kien jappartjeni lilu;

Dwar it-trasferiment tal-fond lil terzi, r-rikorrenti xehed, kif fuq intqal, illi l-intimata qed tghix fil-fond ta' Marsascale u fil-fond odjern qed jghix binha u dan jafu ghalix rah hemm kull meta acceda fil-fond. Aggunt max-xhieda taghha *supra*, l-intimata rribadiet illi hija minn dejjem ghexet fil-fond in kwistjoni u maghha jghix binha li ghandu cittadinanza Brittanika kif ukoll dik Maltija. Bin l-intimata xehed illi huwa joqghod flimkien ma ommu fil-fond mikri lilha u li hadd hlietfhom ma joqghod hemm u li l-karta tal-identita' hija registrata fuq dan l-istess fond.

Dwar il-htiega tal-fond biex dan ikun uzat minnu personalment, r-rikorrenti xehed illi huwa ghaddej minn proceduri ta' separazzjoni personali minn ma martu u minkejja li kien joqghod maghha gewwa villa, issa qiegheed jghix f'basement ghalix martu bidlet is-serratura tal-fond konjugali u kien kostrett jghix mod iehor "minghajr l-effetti basici li fihom jista' jghix bniedem". Minkejja proceduri favorevoli fil-Qrati, huwa kien ghandu ma inghatax access ghad-dar tieghu minn martu u ghalhekk jehtieg il-fond odjern biex jghix fih hu. Ir-rikorrent qal ukoll illi ghandu proprjeta' ohra li tinsab il-Gzira izda din hija mikrija lil familja ta' hames minn nies oltre li dan il-post mhux tajjeb ghar-rikorrenti u l-kerreja tieghu m'ghandhiex post alternattiv fejn tghix.

Akkwiziti dawn il-provi, l-Bord fl-ewwel lok u opportunement jirrileva illi huma indubjament pacifiku illi ghandu jkun is-sid li jipprova dak minnu allegat b'fatti univoci u kredibbli sal-punt tal-konvicement li l-kerrej ghamel uzu divers mill-fond, jew ghamel sullokazzjoni jew trasferiment iehor anke jekk parzjali. Kif hafna drabi ritenut, il-konvicement tal-gudikant fir-rigward irid ikun oggettivament u pozittivament radikat f'dawn l-istess provi u mhux assunt minn supposizzjonijiet immaginarji ta' fatti li ma jkollhom l-ebda konnessjoni mal-provi. Dan qed ikun konvenut ghalix il-Bord hu tal-fehma li fir-rigward ta' l-ewwel zewg premissi tieghu, r-rikorrenti ma ressaq ebda fatt li jista' jinghad li hija b'xi mod marbuta mar-realta' kif emergenti mill-provi. Jazzarda izid dan il-Bord illi minn imkien ma jirrizulta li l-intimata m'ghadhiex tghix f'dan il-

fond jew li qatt ghamlet zmien ma tghix fih b'mod illi l-valutazzjoni ta' dan il-Bord hi ristretta ghall-apprezzament tal-fatti ghaliex mill-esposizzjoni tal-fatti skond ir-rikorrenti, dan ma jqanqal l-ebda htiega ghall-apprezzament ta' punti ta' ligi dwar dak in dizamina. L-intimata kienet u ghadha tghix f'dan il-fond, thallas l-konsum tad-dawl u ilma li jidher fil-fatt li qieghed ikun utilizzat, l-karta' tal-identita' taghha huwa registrat fuq dan il-fond, qatt ma kellha titolu fuq immobbli ohra u binha jghix maghha kostantament fl-istess fond. Isegwi ghalhekk illi oltre li ma jirrizulta ebda uzu divers tal-fond minn dak li ghalih kien destinat, ma jirrizulta ukoll ebda trasferiment f'idejn terzi, senjatament iben l-intimata, ghaliex dan ghadu jghix maghha fil-fond odjern;

Il-Bord ezamina ukoll il-provi mressqa dwar il-htiega tal-fond mir-rikorrenti ghal-uzu personali tieghu. L-artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69 jaghti id-dritt lil sid li jixtieq jirriprendi l-fond mikri b'dan illi l-fond ikun mehtieg ghall-uzu minnu jew axxendenti jew dixxendenti tieghu wara li l-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej ikun jista' jsib dar ohra fejn joqghod li tkun tghodd ghall-mezzi tieghu u tal-familja tieghu ghal dak li hu wisa' u sura u li tkun qrib ix-xoghol tieghu jekk ikun jahdem. Oltre dan, il-Bord huwa tenut jezamina minn miz-zewg partijiet jista' jbati l-aktar f'kaz li tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti sid il-kera. Tajjed li jkun ribadit f'dan l-istadju, illi "l-offerta ta' alternative accomodation" mhux xi rekwizit *sine qua non* sabiex is-sid jaghmel talba ghar-ripreza ta' fond fuq htiega tal-istess – **Carmelo Gauci vs Emmanuel Cachia** App Civ 12.2.1954. Jibda biex jinghad illi sid il-kera jehtieg li jipprova grad ragjonevoli ta' bzonn ghar-ripreza ta' fond, grad li irid juri mhux biss semplici xewqa jew preferenza u lanqas li jkun bzonn ivvintat jew kapriccuz . (ara in rigward **Kollex. Vol. XLVII P I p70, Kollez. Vol XLVI P I p254, Joseph Borg vs Josephine Breckon** App 24.1.1997). Fuq l-istregwa ta' dawn ir-rekwiziti, anke jekk b'mod generali, l-ewwel haga li r-rikorrenti jehtieg jipprova hu li verament ghandu bzonn ta' dan il-fond. Fl-esposizzjoni tal-fatti, r-rikorrent wieghed li jesebixxi sentenza tal-Qorti biex jillustra ix-xhieda tieghu dwar l-ispoll konsistenti fit-tkeccija tieghu mid-dar konjugali. Dan baqa' m'ghamlux u anqas ma ressaq provi

dwar is-separazzjoni personali tieghu. Mhix l-intenzjoni tal-Bord li jiddispensa minn din it-talba semplicement fuq aspekt tekniku bhal dan l-aktar meta si tratta ta' kwistjoni daqshekk sensitiva. Bl-istess mod li l-Bord ghandu jkun konvint li t-talba tar-rikorrenti mhix bazata fuq semplici xewqa kif huwa kostantament ritenut fir-gurisprudenza in rigward. Fil-kawza **Wisq Rev. Kan Dun Giuseppe Zammit vs Francis Gatt** App Civ 4.2.1985 kien ritenut ili jekk il-kerrej ghandu suitable alternative accomodation ma hemmx htiega li jkun paragonat il-harsdhip rispettiv tal-partijiet u s-sid ghand jinghata l-pussess tal-fond jekk jipprova grad ragjonevoli ta' bzonn li jiehd u ghall-okkupazzjoni minnu jew minn persuni msemmija fil-ligi. A *contrario sensu*, il-Bord ghalhekk hu tenut li jaghmel dan l-ezami tal-hardship gia la darba kien deciz li l-intimata ma ghandha ebda post alternattiv fejn tghix. Ir-rikorrenti isostni li hu qed jirrisjeda f'basement ta' dar u ftit wara jghid li jghix f'garaxx bla "effetti bazici li fihom jista' jghix bniedem". Il-konsegwenza fil-kaz li l-Bord jilqa' talba tar-rikorrenti tkun li l-intimata ma jkolla assolutament l-ebda post fejn toqghod anqas, *gratia argomenti*, l-basement jew garage li llum qed jirrisjedi fih r-rikorrenti. Ir-rikorrenti xehed f'Marzu tas-sena 2005 u din is-sentenza qed tinghata llum f'Novembru 2010 u fil-mori tal-kawza ma nstemgha xejn dwar kif ir-rikorrenti irrizolva is-sitwazzjoni pendenti tieghu qua separazzjoni personali minn ma martu u x'sar mill-ezekuzzjoni tas-sentenza vincenti ta' spoll anke ghaliex din setghet kienet rizolta fil-mori tal-kawza. Il-Bord huwa tal-fehma illi l-intimata tista' tbatl hafna aktar mir-rikorrenti fil-kaz li tintlaqa' t-talba tieghu; Ghal dawn il-motivi, l-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----