MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tat-23 ta' Frar, 2012

Rikors Numru. 1/2009

Loreto u Antonia konjuġi Xuereb.

vs

Paul Muscat

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors fejn ir-rikorrenti, wara li ppremettew illi:

Illi huma jikru lill-intimat l-fond bin-numru ħdax (11), Cindy's Lodge, Triq Perellos, Għajnsielem, Għawdex;

Illi l-esponenti għandhom bżonn il-fond imsemmi sabiex huma jużawh bħala r-residenza ordinarja tagħhom stante li fil-preżent huma m'għandhom l-ebda proprjeta' oħra tagħhom u qegħdin jkunu kostretti li huma flimkien mat-tifla xebba tagħhom joqgħodu f'appartament wieħed ma' binhom u mart binhom li għandhom żewġt itfal żgħar;

Illi minkejja d-diversi interpellazzjonijiet li saru lill-intimat biex huwa jirrilaxxa l-pussess ta' dan il-fond peress li sar impossibbli li sebgħa minn nies ikomplu joqgħodu f'appartament wieħed, huwa baqq' ma jridx jirrilaxxa l-pussess ta' dan il-fond a favur ta' l-esponenti;

Illi tali talba bl-ebda m'hija sejra tarreka preġudizzju għall-intimat stante li huwa għandu residenza alternattiva fejn jista' jirrisjedi u dan il-fond mhuwiex qiegħed jiġi wżat mill-intimat bħala r-residenza ordinarja tiegħu;

Illi l-esponenti għalhekk jixtiequ li jirriprendu l-pussess tal-fond lokatizju għar-raġunijiet hawn fuq premessi;

Talbu illi dan il-Bord jogħġbu jawtoriżżahom ma jirrinovawx il-kirja u jawtoriżżahom jieħdu lura l-pussess tal-fond bin-numru ħdax (11), "Cindy's Lodge", Triq Ramon Perellos, Għajnsielem, Għawdex.

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra interpellatorja tas-17 ta' Diċembru 2008 u ta' l-ittra uffiċjali numru 118/2008 spedita fis-26 ta' Frar, 2009.

Ra r-Risposta ta' l-intimat fis-sens illi:

1. Illi in linea preliminari dan il-Bord m'għandux jibda jieħu konjizzjoni ta' dan ir-Rikors qabel ma r-rikorrenti jkunu ssaldaw l-ispejjeż ġudizzjarji tar-Rikors numru 1/06 fl-istess ismijiet li kien ġie ċedut mill-istess rikorrenti;

2. Illi bla preġudizzju għall-premess mhuwiex minnu li l-esponenti għandu dar oħra fejn joqgħod;

3. Illi s-sitwazzjoni preżenti tar-rikorrenti li fuqha qegħdin isejsu r-rikors tagħhom għar-ripreża tal-fond mikri lill-esponenti ġabuh b'idejhom huma stess meta l-ewwel li m'għamlu biegħu d-dar li kellhom u bir-rikavat tal-prezz xtraw appartament f'isem binhom fejn qegħdin jgħixu fih l-istess rikorrenti, u mhumiex ġustifikati li r-rikorrenti la li jilmentaw minn sitwazzjoni ta' *hardship* li ġabu fuqhom innifishom huma stess u wisq anqas mhija

raġuni ġustifikata biex jirriprendu l-pussess tal-fond li jinsab mikri validament lill-esponenti;

4. Illi l-aggravju għall-esponenti ser ikun bil-wisq akbar minn dak tar-rikorrenti li kieku dan il-Bord ikollu jagħti l-permess lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond milli ser ibatu l-istess rikorrenti li kieku dan ir-rikors ikollu jiġi miċħud;

5. Salvi tweġibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Ra n-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ra l-atti l-oħra kollha tal-proċess, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrenti qed jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja tal-fond indikat fir-rikors u r-ripreża tiegħu għax ir-rikorrenti jeħtieġu l-fond għall-użu personali u tal-familja tagħhom. Dan il-fond kien ġie mikri lill-intimat permezz ta' skrittura privata għal perijodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena, bir-rata ta' mitt lira maltija fis-sena, pagabbli bil-quddiem fl-1 ta' Settembu ta' kull sena.[1] Imma meta skada dan il-perijodu, din il-kirja baqgħet tiġi mġedda awtomatikament bis-saħħa tal-liġi.[2] Għalkemm interpellat diversi drabi biex jirrilaxxja dan il-fond, l-intimat baqa' inadempjenti u għalhekk saret din il-proċedura.

Sabiex tirnexxi talba bħal din iridu jiġi sodisfatti diversi rekwiżiti, u ċioe':

1. li s-sid tassew għandu bżonn il-fond in kwistjoni għalieh jew għal xi membru tal-familja tiegħu kif imfisser fil-liġi;

[1] Ara kopja taghha esebita bhala Dok. AX 1 a fol. 16 tal-process .
[2] Kap. 69 .

2. li l-kerrej ikollu post alternattiv fejn imur joqgħod u li dan ikun adattat għalih (*suitable alternative accomodation*); u

3. illi l-*hardship* tas-sid ikun akbar jekk it-talba tiġi rifjutata milli jkun dak tal-inkwilin jekk l-istess talba tiġi milqugħa.

Il-bżonn tar-rikorrent:

F'każijiet simili ta' talbiet għar-ripreża ta' fond mikri bbażati fuq il-bżonn tas-sid jew ta' membri tal-familja tiegħu, iċ-Chairman irid qabel xejn jeżamina x'tip ta' bżonn huwa dak reklamat mis-sid u jekk dan, skond il-liġi, jikkwalifikaħx li jieħu lura l-fond mikri. Ġie stabilit mill-ġurisprudenza lokali in materia illi:

"*Il-kliem 'ikun irid' fil-Kap. 69 jimplika grad raġonevoli ta' bżonn u mhux sempliċi xewqa jew preferenza.*

Huwa veru li s-sid li jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond jinħtieġlu jipprova grad raġonevoli ta' bżonn, iżda ma jfissirx li huwa meħtieġ jipprova neċessita' assoluta." [3]

Hekk ukoll insibu illi:

"… *il-ġurisprudenza dejjem għallmet li skond il-liġi mhuwiex biżżejjed li s-sid ikun irid u jixtieq jieħu taħt idejh fond mikri lil ħaddieħor, iżda jeħtieġ li juri għas-sodisfazzjon ta' l-awtorita' ġiudikanti li tassew għandu bżonn dak il-fond partikolari, altrimenti l-inkwilin m'għandux jiġi disturbat bla bżonn fit-tgawdija tal-fond mikri lilu, għax kwalunkwe żgumbrament iġib hardship lill-iżgumbrat u jrid ikun ġustifikat.*

Illi għalhekk sabiex tirnexxi l-azzjoni odjerna tar-rikorrent, huwa meħtieġ qabel xejn illi dan jipprova illi huwa għandu bżonn illi jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni… Il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jeħtieġ li juri mhux biss illi hu qed jaġixxi in buona fede, imma anke illi hu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal-fond." [4]

Fil-każ in eżami r-rikorrenti qed jikkontendu li għandhom bżonn jieħdu lura l-pussess tal-fond mikri lill-intimat, għax għandhom bżonnu biex fih jirrisjedu huma u binthom li

[3] Edgar S. Galea vs Alfred Camilleri : Kollez. Vol. LXXVII. ii. 212 .
[4] Appell : Josephine Vassallo vs Rachele Fenech et. : 18.5.2005 u sentenzi hemmhekk indikati .

għanda xebba. Huma isostnu li jinsabu mingħajr dar tagħhom, billi kellhom ibigħuha biex bir-rikavat ikunu jistgħu jgħinu lil binhom Jonathan, li spiċċa bi problemi personali u finanzjarji in segwitu għas-separazzjoni minn ma' l-ewwel mara tiegħu. Fil-present huma qed joqgħodu f'appartament proprjeta' ta' binhom, flimkien miegħu, ma' martu u ż-żewġ uliedu. Dan l-appartament jikkonsisti fi tliet ikmamar tas-sodda, *living room*, kċina u *dining room* combined, u kamra tal-banju.[5] Ir-rikorrenti jorqdu f'kamra tas-sodda minnhom, binhom, martu u t-tifel iż-żgħir jorqdu f'kamra oħra, u t-tielet kamra hija maqsuma bejn bint ir-rikorrenti u t-tifel l-ieħor ta' Jonathan, llum ta' xi tlettax-il sena. Iċ-Chairman, li għamel dan l-aċċess mingħajr ma kien ippjanat minn qabel, seta' jinnota li kien hemm ħafna ħwejjeġ u oġġetti mifruxin madwar l-appartament kollu, billi ma kienx hemm wisa' fejn jinżammu. Inoltre seta' jara li l-*garage* sottostanti dan l-appartament, propjeta' ukoll ta' bin ir-rikorrenti, mimli bi ħwejjeġ u oġġetti oħra stivati fih li soltu wieħed isib f'dar residenzjali.[6] Intqal inoltre illi matul il-ġurnata f'dan l-appartament ikun hemm ukoll omm il-mara ta' Jonathan, li hija barranija u tikri appartament żgħir fl-istess inħawi imma tqatta' ħafna ħin matul il-ġurnata fejn bintha. Anke lill-għarus ta' bint ir-rikorrenti jkollhom jilqgħuh f'dan l-appartament meta jiġi jżurhom.

F'tali ċikostanzi mhuwiex daqshekk diffiċċli li wieħed japprezza il-ħtieġa tar-rikorrenti li jkollhom post għalihom fejn ikunu jistgħu jgħixu f'daqsxejn iżjed kumdita' u privatezza.

Huwa minnu illi rriżulta li r-rikorrenti għandhom bi proprjeta' wkoll parti diviża oħra mill-fond li tiegħu qed jitolbu r-ripreża u li tiġi wara dak mikri għand l-intimat, u li qabel ma nqasam kien jinfed miegħu. Imma dan il-fond ir-rikorrenti jsostnu li huwa malandat ħafna u kien sa ftit taż-żmien ilu użat biex fih jitrabbew l-annimali, u għalhekk jirrikjedi ħafna spejjeż biex jiġi konvertit f'dar abitabbli, spejjeż li r-rikorrenti jgħidu li ma jifilħux għalihom, (billi huma jgħixu biss mill-pensjoni tar-rikorenti,[7] u ħafna mir-rikavat mill-prezz tal-bejgħ tad-dar tagħhom ġie utilizżat,

[5] Ara deskrizzjoni tieghu moghtija fl-access li sar fl-20.05.2010, a fol. 158-159 tal-process .
[6] Ara wkoll ritratti esebiti a fol. 33 – 37 .
[7] Ara Dok. LX 1 a fol. 106 .

kif ġia ngħad, biex jgħinu finanzjarjament lil binhom). Barra minn hekk jgħidu li dan il-fond mhuwiex aċċessibbli għar-rikorrenti billi hemm kwistjonijiet ma' sid l-isqaq privat li minnu wieħed irid jgħaddi biex jidħol fih, li baqgħu ma ġewx solvuti.[8]
Jirriżulta għalhekk illi l-ewwel rekwiżit tal-bżonn ġie sodisfatt.

2. Li l-kerrej ikollu post alternattiv fejn imur jirrisjedi.

Irriżulta li l-intimat jipposjedi bi proprjeta' nofs mid-dar residenzjali f'Ta' Xbiex fejn jgħid li joqgħodu martu u wliedu, kif ukoll sehem minn tmien partijiet (1/8) indiviżi ta' dar f'Hal Tarxien li wiret mingħand ommu. Huwa minnu illi bħala komproprjetarju jista' teoretikament imur joqgħod fid-dar ta' Hal Tarxien, imma wieħed jifhem ukoll li dan jista' joħloqlu problemi ma' ħutu li x'aktarx ikunu qegħdin ifittxu l-bejgħ tiegħu.

Minn naħa l-oħra, dan ma huwiex il-każ fir-rigward tad-dar matrimonjali. L-intimat jallega illi huwa jinsab separat minn ma' martu, imma dwar dan baqa' qatt ma ressaq ebda prova. Madankollu ammetta li xorta waħda għandu l-kamra tiegħu f'din id-dar u joqgħod u jorqod hemm meta jmur iżur lil uliedu meta ma jkunx xogħol. Qal ukoll illi martu taħsillu l-ħwejjeġ tiegħu meta jkun hemm, u li jħallas il-kontijiet kollha li jirrigwardaw din id-dar. Dan kollu jindika li r-relazzjonijiet ta' l-intimat ma' martu m'humiex ħżiena, u jidher li huwa jista' liberament joqgħod f'din id-dar mingħajr ebda tfixkil. Fi kwalunke każ pero' il-ġurispudenza tgħallimna li dan ir-rekwiżit mhux xi wieħed assolut, u kif wara kollox, jammetti anke l-istess intimat fin-nota ta' l-osservazzjonijiet responsiva tiegħu, huwa u jiċċita minn deċiżjoni tal-Qorti ta' l-Appell: "*in-nuqqas ta' suitable alternative accomodation mhux ta' ostakolu għal sid li jerġa' jieħu f'idejh fond*" meta ċ-ċirkostanzi jkun hekk jimmeritaw.[9]

---

[8] Ara kopja tal-mandat ta' inibizzjoni li r-rikorrenti kienu ntavolaw quddiem il-Qorti ta'Ghawdex in konnessjoni ma' din il-kwistjoni ; Dok. X a fol. 205 .
[9] Carmelo Gauci vs Emmanuele Cachia : 12.02.1954 .

4. L-eżami tal-hardship rispettiv.

Ġia rajna kif l-atturi qegħdin joqgħodu bi skumdita' kbira f'appartament ta' daqs medju okkupat minn seba' minn nies, f'ċirkostanzi li faċilment jistgħu joħolqu tensjoni bejn l-okkupanti. L-intimat isostni illi dan huwa *a self-inflicted hardship* li r-rikorrenti ġabu b'idejhom stess meta biegħu d-dar residenzjali li kellhom f'Għajnsielem ukoll. Anzi jmur oltre minn hekk u jikkontendi li r-rikorrenti dan għamluh bi pjan maħsub sew minn qabel sabiex jidhru li m'għandhomx fejn joqgħodu. Apparti l-fatt li dan il-bejgħ sar xi seba' snin qabel ma ġew istitwiti l-proċeduri preżenti,[10] u għalhekk diffiċli wieħed jemmen li r-rikorrenti kienu lesti jgħixu għal daqshekk żmien mingħajr ir-residenza tagħhom, irriżulta mill-provi prodotti li dik il-ħabta binhom Jonathan tassew kien għaddej minn proċeduri ta' separazzjoni minn ma' martu, tant li l-kuntratt relattiv sar proprju f'dawk l-istess żminijiet.[11] Hekk ukoll l-allegazzjoni tar-rikorrenti li l-bejgħ tad-dar tagħhom sar biex jgħinu lil binhom f'dawk iċ-ċirkostanzi, hija sostanzjata b'dak li jirriżulta wkoll mill-istess kuntratt ta' separazzjoni, fejn il-partijiet ftehmu li Jonathan iżomm l-appartament tal-komunjoni, b'dana li kellu jassumi l-obbligu tal-ħlas tas-self li kienu ħadu biex jixtru l-istess appartament. Jirriżulta wkoll mill-kuntratt li bih Jonathan u martu kienu akkwistaw dan l-appartament, li missier il-mara kien għamilha ta' garanti fuq il-kuntratt għall-ħlas ta' dan id-dejn.[12] Wieħed jifhem għalhekk għaliex ir-rikorrenti kienu preokkupati biex kemm jista' jkun malajr jeħilsu lil binhom minn dan il-piż tad-dejn, apparti li riedu jgħinuh ukoll fl-ispejjeż tat-tlestija ta' l-istess appartament li kien għandu jonqsu ħafna ħtiġijiet, billi kien inxtara fi stat ta' ġebel u saqaf. Bin ir-rikorrenti spjega ukoll kif dik il-ħabta l-familja tiegħu kellha ukoll problemi oħra finanzjarji kkawżati minħabba terzi li kienu għal xi żmien krew ir-restaurant proprjeta' tagħhom, u għalhekk parti mir-rikavat tal-bejgħ tad-dar residenzjali tar-rikorrenti kienet meħtieġa wkoll biex ittaffi dawn il-problemi. Żgur għalhekk li

[10] Ara kopja ta' l-insinwa relattiva a fol. 43 tal-process .
[11] Ara kopja tieghu esebita bhala Dok. AX 3 a fol. 24 - 28 .
[12] Ara kopja ta' dan il-kuntratt esebita bhala Dok. AX 2 a fol. 17 – 23 .

f'ċirkostanzi fejn irriżulta li r-rikorrenti ma biegħux id-dar tagħhom b'kapriċċ jew bi pjan maħsub biex jaġevolaw il-każ preżenti tagħhom, ma jistax jingħad li kien hemm xi *self inflicted hardship* da parti tagħhom.

Minn naħa l-oħra rriżulta li l-intimat jgħix regolarment fil-fond in kwistjoni u ma jistax jingħad li jużah sempliċement bħala villeġjatura,[13] (għalkemm huwa ferm stramb kif ftit li xejn jikkonsma ilma tal-vit).[14] Wieħed japprezza li r-rikorrent li jaħdem bħala kaptan mal-Gozo Channel Company Limited u għalhekk il-kariga tiegħu ħafna drabi tirrikjedi li jkun Għawdex kmieni filgħodu biex jidħol għax-xogħol, sejjer neċessarjament isofri xi skumdita' u inkonvenjenza jekk mhux ukoll xi ftit tat-tbatija, billi jkun irid iqum iżjed kmieni milli qed jagħmel fil-preżent biex jasal fuq ix-xogħol fil-ħin, kemm-il darba jkollu jitlaq minn Tax-Xbiex, fejn għandu r-residenza matrimonjali. Dan ghaliex it-triq saċ-Cirkewwa u l-vjaġġ tal-vapur ser jeħdulu ferm iżjed ħin milli kien imdorri bih għal dawn l-aħħar għoxrin sena, meta ħafna drabi telaq għax-xoghol minn Għawdex stess. Wara kollox din hija l-istess xorti ta' ħafna ħaddiema u studenti għawdxin li jkollhom ta' kull filgħodu jqumu kmieni ħafna biex jaqsmu għal Malta. Madankollu ma hemmx paragun bejn din l-inkonvenjenza u t-tbatija li qed ikollhom isofru r-rikorrenti li qed ikunu kostretti jgħixu fl-appartament li ma jesaħħomx ta' binhom, u ma jistgħux jagħmlu mod ieħor.

F'tali ċirkostanzi jirriżulta li anke t-tielet rekwiżit huwa sodisfatt, billi ġie muri kif il-*hardship* tar-rikorrenti jkun ferm akbar jekk din it-talba għar-ripreża tiġi miċħuda, milli jkun dak ta' l-intimat kemm-il darba l-istess talba tiġi milqugha.

Għal dawn il-motivi jiddeċidi r-Rikors billi jilqa' t-talba għar-ripreża u jawtorizża lir-rikorrenti ma jġeddux il-kirja tal-fond bin-numru ħdax (11), magħruf bl-isem "Cindy's

---

[13] Ara records tal-kumpanija Gozo Channel li minnhom jirrizulta li l-intimat jidhol ghax-xoghol fil-parti l-kbira minn Ghawdex stess; Dok. PM 2 a fol. 263 - 281 .

[14] Ara r-records ta' registrazzjoni u konsum ta' ilma u dawl ta' dan il-fond, esebiti mir-rapprezentanta ta' l-ARMS Limited, a fol. 88 - 98 .

Lodge", Triq Perellos, Għajnsielem, Għawdex, fl-iskadenza li jmiss ta' l-ewwel ta' Settembu 2012.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra nterpellatorja tas-17 ta' Diċembru 2008 u ta' l-ittra uffiċċjali numru 118/2008 tas-26 ta' Frar 2009, kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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