MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2014

Rikors Numru. 17/2009

Anthony u Rose konjugi Sammut u, b'digriet tal 20 ta' Jannar 2014, Rose Sammut assumiet l-atti ta' zewgha Anthony Sammut wara il-mewt tieghu waqt il-mori tal-kawza

vs

Joseph u Anna konjugi Borg

Il-Bord,

Ra ir-rikors ippresentat fis-7 ta' April 2009 fejn ir-rikorrenti stqarrew illi huwa jikru lill intimati il-fond 'Jesmon', Triq Mater Boni Consigli, Fgura, bil-kera ta' tlieta u ghoxrin Euro u disgha u ghoxrin centezmu pagabbli kull tlett xhur. Huma stqrrew illi ghandhom bzonn jiehdu lura l-propjeta' ghall-uzu tal-familja u ghalhekk talbu lill-Bord jittermina l-lokazzjoni a tenur ta' l-Artikolu 9 tal-Kap 69.

Ra ir-risposta ta' l-intimati ippresentata fit 12 ta' Gunju 2009 fejn dawna opponew ghat-talba maghmulha u sahqu illi huma pensjonanti u ma ghandhomx post iehor fejn imorru jghixu. Apparti minn hekk, l-intimati sahqu wkoll illi r-rikorrenti ghandhom mezzi ohra biex jghinu l-familja taghhom u l-hardship illi tikkralhom it-terminazzjoni tal-kirja tkun ferm akbar minn dik illi jistghu ibaghtu r-rikorrenti f'kaz illi l-lokazzjoni ma tigi terminata.

Ra l-affidavit ta' **Anthony Sammut** ippresentat fil 21 ta' Mejju 2010.

Ra l-affidavit ta' **Matthew Sammut**, iben ir-rikorrent, ippresentat fil 21 ta' Mejju 2010.

Ra illi fil 21 ta’ Mejju 2010 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x’jippresenta.

Ra l-affidavit ta’ **Joseph Borg** ippresentat fit 22 ta’ Ottubru 2010 u d-dokumentazzjoni mieghu esebit.

Ra l-affidavit ta’ **Anna Borg** ippresentat fit 22 ta’ Ottubru 2010 u dokumentazzjoni maghha esebita.

Ra ix-xhieda ta’ Anthony Sammut moghtija fl-1 ta’ Frar 2011.

Sema ix-xhieda ta’ Joseph Borg moghtija fit 30 ta’ Novembru 2011 u d-dokumentazzjoni minnu ppresentata.

Semgha ix-xhieda ta’ Matthew Sammut moghtija fit 30 ta’ Novembru 2011.

Ra illi fid 29 ta’ Frar 2012 il-kawza giet differita ghas-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra illi fil 11 ta’ Gunju 2012 ir-rikorrenti ippresentaw is-sottomissjonijiet taghhom.

Ra illi fid 19 ta’ Novembru 2012 l-intimati ippresentaw is-sottomissjonijet taghhom.

Ra illi fid 29 ta’ Novembru 2012 il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ra illi fl-10 ta’ Ottubru 2013, il-Bord giet infurmat illi l-attur, Anthony Sammut, kien miet u ghalhekk kien jenhtieg li ssir il-legitimazzjoni ta’ l-atti.

Ra illi fl-10 ta’ Jannar 2014 saret il-legitimazzjoni ta’ l-atti ta’ Anthony Sammut f’idejn martu Rose Sammut.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirrizulta illi ir-rikorrenti kienu krew il-fond meritu tal-kawza odjerna, ossija ‘Josmon’, Triq Mater Boni Consilli, Fgura, fis-sena 1965 u minn dakinhar l-intimati kienu regolarment ihallsu il-kera lir-rikorrenti fl-ammont ta’ tlieta u ghoxrin Euro u disgha u ghoxrin centezmu (€23.29), l-ekwivalenti ta’ llum ta’ ghaxar Liti Maltin (Lm10) kull tlett xhur.

Jirrizulta illi fis-sena 2005, l-intimat, li sena qabel kellu problema medika, hareg bil-pensjoni, liema pensjoni qieghda tghajjex lilu u lill-martu Anna Borg.

Jirrizulta illi fis 7 ta’ April 2009, permezz tal-azzjoni odjerna, ir-rikorrenti talbu illi jirriprendu lura l-lokazzjoni peress illi kellhom bzonn il-fond ghal familja taghhom.

Jirrizulta, mill-provi prodotti mir-rikorrenti, illi l-fond riedu l-attur Anthony Sammut sabiex jaghtih lit-tifel tat-tifel tieghu, Matthew, ossija n-neputi tieghu Matthias, peress illi dana kien qieghed jistudja u kellu bzonn post fejn jghix u jistudja issa li kiber.

Matthias, f’dawna l-proceduri, qatt ma xehed - xehed biss missieru, ossija Matthew Sammut, iben ir-rikorrent.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirrizulta illi ir-rikorrenti kellhom hafna propjeta fil-passat, peress illi kien jahdem fil-mistier tal-konstruzzjoni, fost affarjiet ohra, u illum il-gurnata jidher illi ghad fadallhom diversi propretajiet.

Jirrizulta wkoll mill-provi illi l-intimati ma ghandhom ebda propjeta ohra.

Illi bhalma stabbiliet il-gurisprudenza nostrana, fil-kawza fl-ismijiet ‘**Carmelo Formosa vs John Ellul**’ deciza fit-18 ta` Ottubru 2000

> *“Il-gurisprudenza tghallem li l-ewwel rekwizit biex sid jitlob li jiehu lura f’idejh fond, hu x’inhu, ghall-okkupazzjoni tieghu, huwa illi hu requires. Din il-kelma modellata fuq il- ligi Ingliza tal-1933 tindika l-bzonn u mhux semplici xewqa jew preferenza. Il-piz tal-prova ta` dan il-bzonn hu fuq is- sid, li jinhtieg juri mhux biss li hu qed jagixxi in buona fede, imma anke li hu ghandu bzonn li jiehu pussess tal-fond. Mhux mehtieg li tigi provata n-neccessita assoluta izda jrid jigi provat grad ragonevoli ta` bzonn.”*

Jirrizulta ben ippruvat illi, ghalkemm it-talba rikorrenti hija bbazata fuq il-fatt illi n-neputi taghhom ghandu bzonn post ghalih, tali bzonn hija bbazata fuq il-fatt illi n-neputi jixtieq ikun indipendenti u jghix ghal rasu u joqghod jistudja wahdu. Dina certament taqa’ ghandha titqies bhala ‘xewqa’ aktar minn ‘htiega’ peress illi ma hemm xejn li jindika li minghajr tali fond in-neputi tar-rikorrent ma jistax jghix hajja indipendenti u/jew jistudja.

Dwar il-kwistjoni tal-hardship, il-gurisprudenza nostrata hija riflessa f’dak li qalet il-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza **Josephine Vassallo vs Rachele Fenech et** deciza fit 18 ta’ Mejju 2005, fejn intqal is-segwenti:

> *“Kif saput, il-kwestjoni dwar il-hardship li kellu jezamina l- Bord mhix wahda ta’ principju jew ta’ regoli a priori imma prettament wahda ta’ fatt li tiddependi mill-analisi tac- cirkustanzi partikolari. Hekk intqal a propozitu illi fil-paragun tal-hardship rispettiv l-awtorita` gudikanti ma ghandhiex titlaq minn ebda presunzjoni illi s-sid ghandu jigi ppreferut ghal kerrej jekk, ad ezempju, hu jisfa bla dar jew minhabba inadatezza tal-fond li fih jirrisjedi jew xi raguni ohra konsimili. (Ara* ***Kollez. Vol. XLIX P I p 318****). Gja qabel din is-sentenza kien gie avvertit illi “filwaqt li hu assolutament gust u legali illi l-kerrej ma jkollux trattament ta’ preferenza oltre dak li takkordalu l-ligi, u li s-sid ma jkollux restrizzjonijiet barra dawk li l-ligi timponi, hu ugwalment mehtieg illi dik il-mizura ta’ protezzjoni li l-ligi taghti lill-kerrej, u li saret apposta biex taghti, ma tigix imnaqqra b’ nuqqas ta’ applikazzjoni ta’ l-istess ligi” (****Kollez. Vol. XLII P I p 640****);”*

Jirrizulta ben ippruvat ukoll illi l-intimati, li huma t-tnejn pensjonati, u li ilhom jghixu f'dana il-fond ghal dawn l-ahhar hamsin sena kwazi, ma ghandhom imkien iehor fejn jirrisjedu.

Il-Bord jinnota illi, abbazi tal-gurisprudenza fuq indikata, il-hardship li tista tkun rekata fuq ir-rikorrent, li jrid il-post sabiex in-neputi tieghu jsir indipendenti huwa certament bil-bosta hafna anqas milll-hardship illi jistghu ibaghtu l-intimati, li tali fond huwa l-uniku fond li ghandhom u ilhom jghixu fih ghal dawn l-ahhar hamsin sena.

Ghalhekk, abbazi tal-provi prodotti, il-Bord iqis illi l-aggravju jkun akbar jekk il-permess ghall-ksib lura tal-pussess jinghata milli jekk ma jinghatax.

Konkluzjoni

Il-Bord

Wara illi ra il-provi kollha prodotti.

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi billi

Jilqa' l-eccezzjonijiet ta' l-intimati u, ghalhekk

Jichad it-talbiet attrici.

Spejjez tal-proceduri odjerni jkunu kollha a kariku tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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