MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

PAUL COPPINI

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2015

Rikors Numru. 3/2008

Agnes mart Gregory Grech

vs

Joseph u Mary konjuġi Cauchi

Iċ-Chairman,

Ra r-Rikors fejn ir-rikorrenti, wara li ppremettiet:

Illi hija proprjetarja tad-dar li ġġib in-numru għoxrin (20) Triq il-Kappillan Giuseppe Hili, Fontana, Għawdex mikrija lill-intimat bil-

kera ta′ sittin liri maltin (Lm60) pari għal mija u disa′ u tletin ewro u sitta u sebgħin ewro ċenteżmu (€139.76ċ) pagabbli kull sena fil-ħmistax (15) ta′ Lulju bis-sena bil-quddiem;

Illi l-esponenti għandha bżonn dan il-fond għaliha u għal membri tal-familja tagħha filwaqt li l-intimat għandu ′alter accomodation′, fi Triq Santa Marija, Marsalforn fejn attwalment ilhu jabita għal dawn l-aħħar għaxar (10) snin, u l-fond imsemmi ilu daqstant ieħor vojt u mhux okkupat.

Talbet illi dan il-Bord jogħgbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tad-dar fuq imsemmija numru għoxrin (20), Triq il-Kapillan Hili, Fontana, Għawdex wara l-iskadenza li jmiss.

Ra r-Risposta tal-intimati fis-sens:

Illi qabel xejn ir-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-proprjeta′ de quo;

Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, huwa sottomess li mhux minnu li l-intimati abbandunaw il-fond mertu ta′ din il-proċedura jew li ħallewh vojt jew mhux okkupat;

Illi l-inqas huwa minnu li l-intimati għandhom residenza alternattiva adegwata disponibbli għalihom;

Illi huwa kkontestat ukoll li r-rikorrenti jinħtieġu dan il-fond għall-użu personali tagħhom jew ta′ membri tal-familja tagħhom;

Illi fi kwalunkwe każ stante l-użu fuq imsemmi jinħtieġ illi l-ħtieġa tar-rikorrenti tkun ikbar minn dik ta' l-intimati u fuq kolloxilli l-hardship li suppost qiegħed jiġi soffert mir-rikorrenti ikun ikbar minn dak li jiġi sofferti mill-intimati kemm-il darba r-rikorrenti jiġu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-fond mertu ta' dan ir-rikors.

Għaldaqstant it-talba tar-rikorrenti hija infondata kemm fid-dritt kif ukoll fil-fatt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ra n-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ra d-digriet tiegħu tal-10 ta' Marzu 2011 fejn ġie nominat l-Avukat Dottor Joshua Grech sabiex jeżamina *video recordings* meħuda mir-rikorrenti biex minnhom jistabilixxi kemm l-intimati kienu qegħdin jidħlu jew joħorġu mill-fond mikri lilhom.

Ra r-relazzjoni tal-espert nominat ppresentata fil-11 ta' Ottubru 2011.

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

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' din il-proċedura r-rikorrenti qed titlob it-terminazzjoni tal-kirja tal-fond indikat fir-rikors u r-ripresa tiegħu għax:

(i) ir-rikorrenti teħtieġ il-fond għaliha u għall-membri tal-familja tagħha; u

(ii) l-intimati għandhom fond ieħor li huwa proprjeta' tagħhom fejn qegħdin jirrisjedu attwalment.

Bħala eċċezzjoni preliminari l-intimata eċċepiet illi r-rikorrenti kellha tagħmel il-prova tat-titolu tagħha fuq il-fond mikri lill-intimati. Din l-eċċezzjoni qed tiġi minnufih miċħuda, billi l-prova tat-titolu saret adegwatament bil-produzzjoni tar-riċerki tal-akkwisti tar-rikorrenti mill-intimati stess, minn fejn jirriżulta li hija ngħatat b'titolu ta' donazzjoni mingħand missierha l-fondi numri 18, 20 u 22, Triq il-Kapillan Hili, Fontana permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dr. Joseph Spiteri tas-6 ta' Awwissu 1977.[1] L-eċċezzjonijiet l-oħra kollha jirrigwardaw il-mertu.

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

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

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.

1. Il-bżonn tar-rikorrent:

F'każijiet simili ta' talbiet għar-ripresa 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, jikkwalifikahx 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.

[1] Ara ricerki a fol.107 tal-process

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."[2]

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 ħaddiehor, 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."[3]

Fil-każ in eżami nsibu illi r-rikorrenti qed tgħid illi għandha bżonn il-fond mikri lill-intimati biex tniffdu mad-dar tagħha u b'hekk

(i) tkun tista' tagħmel karma tas-sodda fil-pjan terran għar-raġel tagħha li kien ibagħti b'irkuptejh u fil-mori tas-smiegħ tal-kawża anke sofra *stroke,* u

(ii) teħtieġ kamra tas-sodda oħra għal uliedha li fil-present, għalkemm huma adulti, għadhom jorqdu f'kamra waħda.

Mill-aċċess miżmum fir-residenza tar-rikorrenti rriżulta li d-dar tagħha hija mibnija fuq tliet sulari. Fil-pjan terren hemm *garage,* jesa' karozza, imma utilizzat bħala maħżen mimli bl-għodda u affarijiet tas-sajd. Ma ġenbu hemm il-bieb ta' barra minn fejn tidħol f'entrata dejqa li tikkonduċi għal salott u kamra tal-ikel *combined*, kċina u toilet/shower. Fuq wara hemm ġnien zgħir u kamra fil-fond tiegħu utilizzata bħala *store*. Fit-tieni sular hemm żewġ kmamar tas-sodda u kamra tal-banju, u fit-tielet sular hemm *washroom* li għandha parti minnha msaqqfa bil-*corrugated sheets* tal-*asbestos,* fejn isir l-inxir.[4]

---

[2] Edgar S.Galea vs Alfred Camilleri:Kollez.Vol.LXXVII.ii.212
[3] Appell: Josephine Vassallo vs Rachele Fenech et.: 18.5.2005 u sentenzi hemmhekk indikati
[4] Ara verbal tal-access a fol.258

Jirriżulta għalhekk li fil-pjan terren m'hemmx fejn issir din il-kamra tas-sodda meħtieġa għar-raġel tar-rikorrenti, għalkemm il-*washroom* fit-tielet sular tista' b'xi modifikazzjonijiet strutturali ssir kamra tas-sodda oħra għal xi ħadd mill-ulied. L-intimati jargumenatw li, kif jirriżulta mir-riċerki esebiti tar-rikorrenti u żewgha,[5] dawn għandhom diversi proprjetajiet oħra fejn jistgħu jirrisjedu, fosthom anke appartament f'Marsalforn. Ma rriżultax pero' jekk dawn il-proprjetajiet humiex disponibbli għar-rikorrenti jew jekk humiex adattati biżżejjed biex toqgħod fihom ir-rikorrenti flimkien mal-familja tagħha, speċjalment issa li ser ikun ferm diffiċċli, jekk mhux ukoll impossibbli, għar-raġel tar-rikorrenti li jitla' taraġ.

L-ewwel rekwiżit huwa għalhekk ippruvat.

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

Huwa ammess mill-intimati li ilhom snin sħaħ jirrisjedu fid-dar proprjeta' tagħhom f'Marsalforn, u dan anke sa minn qabel ma ġew istitwiti dawn il-proċeduri. Dan jgħidu li kellhom jagħmluh għaliex l-intimata Mary Cauchi wkoll tbati minn kundizzjonijiet f'saqajha li ma jippermettuliex titla' taraġ, u fid-dar mikrija lilhom fir-Rabat m'hemmx fejn jagħmlu kamra tas-sodda fil-pjan terren. Itennu wkoll li hekk kif l-intimata tagħmel l-operazzjoni meħtieġa, jkunu jistgħu jirritornaw ir-Rabat. Sakemm pero' ġiet biex tingħata din is-sentenza, l-operazzjoni msemmija ma jidhirx li għadha saret.

Il-fond fejn qed jirrisjedu presentement l-intimati fl-indirizz numru 47, Triq Santa Marija, Marsalforn, jikkonsisti f'kamra laterali li tikkonduċi għal kaxxa tat-taraġ. Wara t-taraġ hemm kamra tal-ikel, fejn f'ġenb minnhom hemm *sofa bed*, warajha kċina, bitħa u ġnien żgħir. Parti mill-bitħa hija msaqqfa u utilizzata bħala *washroom*. Hemm ukoll *toilet, washhand basin* u *shower*. Fil-sular ta' fuq hemm żewġ kmamar tas-sodda u kamra tal-banju.[6] Żgur li b'dawn l-ambjenti din id-dar tikkwalifika bħala *suitable alternative accommodation* għall-intimati li m'għandhom lil ħadd jgħix magħhom, billi uliedhom huma lkoll miżżewwġin u jirrisjedu band'oħra. Il-preokkupazzjoni tal-intimata li, jekk jiġi nieqes żewgha hija ser tkun maqtugħa waħedha Marsalforn, billi ma ssuqx, mhix daqstant valida tenut kont li llum il-ġurnata hemm

[5] Dok.JC 1 a fol 105 - 192.
[6] Ara verbal tal-access a fol.259

servizz effiċjenti tat-trasport pubbliku matul is-sena kollha, bil-karozzi tal-linja jgħaddu wkoll minn quddiem id-dar tal-intimati.

***3.* L-eżami tal-hardship rispettiv.**

Kif rajna, l-intimati ma sabu l-ebda diffikolta′ jirrisjedu b′mod permanenti fid-dar tagħhom ta′ Marsalforn għal dawn is-snin kollha, u għalhekk lanqas għandu jkun hemm problemi għalihom jekk jibqgħu jirrisjedu hemmhekk, jekk tintlaqa′ t-talba tar-rikorrenti. Minn naħa l-oħra, bil-kondizzjoni ta′ saħħa presenti tar-raġel tar-rikorrenti, it-tbatija tal-familja tagħha ser tkun iżjed minn dik tal-intimati kemm il-darba t-talba tagħha għar-ripresa tiġi rifjutata.

Għal dawn il-motivi, u peress illi ġew sodisfatti r-rekwiżiti meħtieġa sabiex tirnexxi talba għar-ripresa ta' fond mikri għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, jiddeċidi r-Rikors billi jilqa′ t-talba, u jawtorizza r-ripreża mir-rikorenti tal-fond numru għoxrin (20), Triq il-Kapillan Hili, Fontana, Għawdex, mikri lill-intimati, u dan b′effett mill-iskadenza li jmiss tal-ħmistax (15) ta′ Lulju ta′ din is-sena, bl-ispejjeż kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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