MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-18 ta' Gunju, 2002

Rikors Numru. 11/2000/1

John u Josephine mizzewgin Azzopardi

Vs

Lawrence Triganza

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-esponenti;

Illi huma jikru lil Melita Triganza it-terran 38 Triq San Vincenz, Sliema, bil-kera ta' Lm30 fis-sena li thallas sal-31 ta' Dicembru 1999, fil-kors ta' liema tigdid mietet l-inkwilina, izda l-intimat binha naqas li jirritorna ic-cavetta lill-esponenti.

Illi dak it-terran jikkonsisti f'zewg kmamar mehudin mill-fond fejn joqghodu l-esponenti.

Illi l-intimat hu mizzewweg u ghandu daru band'ohra.

Illi inoltre, l-esponenti ghandhom bzonn dak it-terran biex jergghu jghaqqduh mal-kumplament tad-dar, mionhabba l-ambjent ristrett li ghandhom fejn joqghodu.

Ghalhekk l-esponenti bir-rispett jitolbu li dan il-bord jawtorizzhom jirriprendu pussess tal-istess terran f'terminu qasir u perenterju li jigi ffissat ghall-izgombrament, bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra r-risposta ta' l-intimat;

Preliminarjament in-nullita' tar-rikors minhabba li ma sarx kif jipprovdi l-artikolu 25(2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li tassattivament jipprovdi (b'riferenza ghall-Formula B fl-iskeda mal-istess Kap 69) li r-rikorrent ghandu jindika meta jaghlaq it-tigdid kurrenti tal-kera.

Illi inoltre dan il-Bord mhuwiex kompetenti, kif mitlub biex jittermina il-kirja billi jawtorizza r-ripresa tal-fond "f'terminu qasir u perentorju" izda semmai li ai termini ta' l-artikoli 8 (2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jawtroizza lil sid il-kera biex "jiehu lura ghall-pussess tal-fond **fit-tmiem tal-kiri."**

Illi meta omm l-esponent Melita Triganza meta din mietet fis-27 ta' Jannar 1999, huwa kien ilu snin joqghod maghha fid-dar numru 38, St. Vincent Street, Sliema, bhala l-unika residenza tieghu.

Illi ghalhekk huwa kellu dritt igedded il-kirja bhala inkwilin ta' l-istess post u dan gie effettivament rikonoxxut mill-istess rikorrenti.

Ili l-esponenti ilu legalment separat minn martu mit-12 ta' Novembru 1996, u ghalkemm ghad ghandu sehem indiviz mid-dar fejn illum tabita martu, huwa ma ghandux dritt jabita fiha. Ghalhekk huwa ma ghandu ebda post iehor fejn jabita hlif ir-residenza prezenti tieghu.

Illi mhux veru li r-rikorrenti ghandhom bzonn il-post tieghu tant li matul is-sena l-ohra kienu offrew li jikrulu l-istess post mill-gdid pero b'kera awmentat.

Illi f'kull kaz ir-rikorrenti ghandhom fejn joqghodu waqt li l-esponent ma ghandu ebda post iehor fejn jista' jirrispjedi, u ghalhekk l-aggravju fuq l-esponent ikun kbir waqt li r-rikorrenti ma huma qedghin ibatu ebda aggravju.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti mressqa quddiemu.

Ra l-atti.

Ra l-verbal tal-25 ta' Frar 2002.

Ikkonsidra,

1. B'sentenza tat-30 ta' Jannar 2001 il-Bord cahad l-ewwel zewg eccezzjonijiet ta' l-intimat.

2. Il-post kien mikri lil Melita Triganza omm l-intimat li mietet f'Jannar 1999. Zewgha Pawlu miet fl-1991. Fl-1991, ir-rikorrenti xtraw il-post fejn joqghodu li jigi biswiet il-fond 'de quo' mixtri fl-1994.

3. Ghalkemm ir-rikors seta sar ferm ahjar il-Bord jifhem li r-rikorrenti qed jghidu li meta mietet Melita Triganza l-intimat ma kienx joqghod maghha u ghalhekk ma hux kerrej skond it-tifsira moghtija fl-art 2 tal-Kap 69.
"kerrej tfisser ukoll……………..
(b) fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni, meta l-kerrej ma jhallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqghodu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu."

4. B'kuntratt tat-12 ta' Novembru 1996 l-intimat infired minn martu. Fost hwejjeg ohra gie stipulat li
"(8) Dwar id-dar konjugali l-partijiet jaqblu li dan il-fond li jgib l-indirizz "Prinjola" Triq ic-Cawsli, San Gwann jappartjeni lil komunjoni tal-akkwisti esistenti bejniethom in kwantu inxtara fiz-zwieg. Dwar il-fond imsemmi huwa qeghdin jaqblu li dan ghandu jinbiegh u li r-rikorrent tal-istess bejgh tieghu jinqasam f'parti ugwali bejniethom wara li jithallas id-dejn li hemm pendenti mal-Lohombus

Corporation fuq l-istess dar. Il-partijiet qeghdin jaqblu ukoll illi huma ghandhom jippruvaw li jbieghu l-istess dar fi zmien sitt xhur minn meta jigi ppubblikat dan l-att. Matul dan il-perjodu ta' sitt xhur Mary Anne Triganza jkollha d-dritt li tibqa' tabita god-dar konjugali ad eskluzzjoni ta' zewgha Lawrence Triganza. Jekk il-partijiet ma jirnexxilhomx jghaddu ghall-bejgh imsemmi fiz-zmien stipulat, Lawrence Triganza qighed jobbliga ruhu li jestendi z-zmien ta' abitazzjoni li martu se tgawdi fuq il-fond konjugali ghal perjodu ta''tlett xhur kull darba sakemm jinbiegh l-istess fond." (fol 12-13).

5. L-intimat jistqarr li fil-21 ta' Gunju 1996 hu telaq mid-dar u mar joqghod ma' ommu. Qabel hu u z-zewg hutu, xhieda f'dawn il-proceduri, kienu skond min minnhom imissu, jorqdu ma' ommhom. Mid-data fuq imsemmija l-intimat baqa' wahdu jorqod m'ommu. F'Settembru 1996 ghamel il-karta ta' l-identita' fuq il-post in kwistjoni (fol 46-47). Hut l-intimat Spiridione u Lawrence ahwa Triganza jghidu li huhom mar joqghod ma' ommhom u jghix hemm (fol 53). Fuq il-kuntratt ta' separazzjoni l-intimat hu mnizzel li joqghod Tas-Sliema. Il-fond in kwistjoni jinsab hemmhekk. Ma jirrizultax li ghandu djar ohra.

6. Mill-provi li ghandu quddiemu, l-Bord hu tal-fehma li l-intimat kien joqghod m'ommu ferm qabel il-mewt taghha. Infired minn martu u biddel ir-residenza. Saru trattattivi bejn il-partijiet biex jintlahaq xi arrangament. Jirrizulta li l-intimat kien lest li jitlaq imma d-dar konjugali baqghet ma inbieghetx hu baqa' go fond ckejken. Ghalhekk l-intimat hu 'kerrej' skond it-tifsira tal-ligi.

7. Ir-rikorrenti qed jitolbu l-fond lura "biex jergghu jghaqqduh mal-kumplament tad-dar (taghhom) minhabba l-ambjent ristrett li ghandhom fejn joqghodu." B'din il-kawzoli r-rikorrenti qed jammettu li bejnhom u bejn l-intimat hemm ir-rabta ta' sid u kerrej kif irrizulta mix-xhieda.

8. Il-gurisprudenza tghallem li

“L-ewwel rekwijiet hiex sid jitlob ir-riferenza 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-dispozzjoni kienet giet modellata fuq il-ligi Ingliza tal-1933. Huwa car li l-kelma “requires” tindika bzonn u mhux semplici xewqa jew preferenza. Il-piz tal-prova 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 jirreprendi l-pussess tal-fond. Certament mhux mehtiega li tigi ippruvata neccessita’ assoluta izda ugwlment hu cert li jehtieg li jigi provat grad ragonevoli ta’ bzonn.” (Koll. Vol XLVI – I – 254, App. Civ. “Saliba vs Caruana “, 28/5/62).

9. Ir-rikorrenti xtraw it-terran bil-hsieb li meta tigi nieqsa Melita Triganza huma jinfduh ma’ taghhom, skond il-htigijiet tal-familja. Fejn joqghodu r-rikorrenti u l-fond ‘de quo’ kienu darba haga wahda. Huma ghandhom zewgt itfal maghhom, wiehed ta’ ghoxrin sena u ohra ta’ tnejn u ghoxrin sena. Ghandhom ukoll tifel iehor imsiefer li gieli jigi Malta (fol 16). It-tfal li jinsabu Malta qedghin jistudjaw. Il-familja Azzopardi ghandha erbat ikmamar tas-sodda (wahda minnhom zghira), kcina u toilet (fol 19). Zgur li r-rikorrenti ghandhom bzonn it-terran.

10. F’dan il-kaz l-intimat ma ghandu l-ebda dar fejn imur joqghod jekk jigi zgumbrat. Ic-cirkustanzi gew kif gew. Hemm dar li hi tieghu u ta’ martu fejn hu ma jistax imur joqghod. Il-Bord jifhem li l-intimat u martu meta jbiegh d-dar bir-rikavat li jiksbu jsibu dar ohra. Iz-zmien qed itul. Ir-rikorrenti mhux qed joffru ‘suitable alternative accomodation’ u lanqas ghandhom x’joffru. Il-gurisprudenza tghalem li n-nuqqas ta’ ‘suitable alternative accomodation’ mhux ta’ ostaklu lis-sid li jerga’ jiehu f’idejh fond. Imma f’dan il-kaz il-bord ghandu d-dmir li jezamina ‘il-hardship’ rispettiv tal-partijiet (ara ‘Cassar vs Borg’, 16/5/60 App. Civ u sentenzi li mxew fuqha).

11. Jekk l-intimat jigi maqlugh barra minn fejn hu ser isib ruhu fit-triq. Mill-banda l-ohra r-rikorrenti ghandhom fejn joqghodu ghalkemm jixtiequ jkabbru kif

ghandom jedd wara li xtraw post. Min jixtri dar bin-nies ga fiha jkun qed jiehu riskju kif gara f'dan il-kaz.

<u>Fid-dawl tal-provi prodotti u rebus sic stantibus</u>, il-Bord hu tal-fehma illi l-hardship ta' l-intimat kieku kellu jigi zgumbrat ma jkunx izghar minn dak tar-rikorrenti jekk it-talba taghhom ma tigiex milqugha.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talbiet tar-rikorrenti. Billi l-eccezzjonijiet preliminari tal-intimat gew michuda u mhabba kif sehhu l-affarijiet; l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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