MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. JOSEPH CASSAR

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2003

Rikors Numru. 14/2002/1

Ruth Grech

versus

Joseph u Helen konjugi Cardona

Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-esponenti hija sid l-appartament numru 2, Sunshine Flats, Massabielle Streetm San Gwann, liema appartament huwa mikri lill-intimati bil-kera ta' mija u erbgha u erbghin lira Maltija (Lm144.00) fis-sena pagabbli kull sena b'lura fis-27 ta' Frar;

Illi l-iskadenza li jmiss hija fis-27 ta' Frar, 2002;

Illi l-esponenti ghandha bzonn ta' l-imsemmi appartament ghaliha u ghall-membri tal-familja taghha.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimati jizgombraw mill-imsemmi appartament f'terminu qasir u perentorju illi ghandu jigi stabbilit mill-Bord bl-ispejjez kontra l-istess intimati.

Ra r-risposta

Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda billi:-

1) il-kerrej m'ghandux akkomodazzjoni ohra fejn hu u l-familja tieghu (konsistenti f'martu, l-intimata u zewg ulied) jirrisjedu konformament mal-Art. 9 (b) tal-Kap. 69.

2) Ir-rikorrenti naqset li tipprovdi "suitable alternative accommodation" ghall-kerrej; u

3) F'kull kaz l-aggravju tal-kerrej ikun akbar minn tas-sid jekk it-talba tar-rikorrent tigi milqugha.

Sema' x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati.

Ra l-verbal tat-12 ta' Mejju, 2003.

Ikkunsidra,

1. Ir-rikorrenti wirtet il-post minghand Rita Micallef madwar ghaxar snin (10) ilu. L-intimati ilhom fil-fond, ir-residenza taghhom, madwar ghoxrin sena. Ir-rikorrenti fis-seduta tat-2 ta' Mejju, 2002 stqarret li ser tizzewweg

"bejn wiehed u iehor tlett snin ohra".

Fl-istess seduta qalet li m'ghandhiex fejn tmur toqghod hlief fil-fond in kwistjoni (fol 7-8). Izda fis-seduta tas-27 ta' Frar, 2003 in subizzjoni wara li xehdet li hi gharusa lil certu Christopher Bezzina, qalet li hi u l-gharus xtraw il-post numru 21, Emanuel Court, Flat 1, Triq Carmel Mallia,

San Gwann madwar sentejn ilu fl-atti tan-Nutar Hayman. Fis-seduta tat-12 ta' Mejju, 2003 il-partijiet qablu li l-ahhar imsemmi fond "ghandu s-sistema elettrika u ta' l-ilma mhux ikkompletati ghalekmm installati (fol 38). Ir-rikorrenti gidbet meta xehdet li m'ghandhiex fejn tmur. Il-buona fede hija l-ewwel haga li jistenna kull tribunal u qorti (ara App. Mill-Bord 'Callus vs Galea' 10/1/00).

2. Il-gurisprudenza tghallem li f'kazi fejn il-kawzali hija 'bzonn' is-sid mhux biss irid jagixxi in buona fede imma irid ukoll jipprova li ghandu certu grad ragonevoli ta' bzonn u mhux biss semplici xewqa jew preferenza, b'dan pero', li m'hemmx ghalfejn jipprova necessita' assoluta (*ara 'Ganado vs Mizzi' 20/1/64; 'Pisani vs Bugeja', 21/2/64; 'Debattista vs Preca', 20/3/78; 'Curmi vs Sciortino', 16/10/81; 'Sultana vs Mamo', 23/3/83; 'Azzopardi vs Spiteri', 1/1/64; 'Cristine vs Micallef'; 12/11/84; 'Tanti vs Caligari', 3/12/84; 'Zammit vs Gatt', 4/2/85; kollha Appelli Civili*). Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid, ikun xi jkun il-fond (*ara 'Muscat vs Dingli', 24/2/97 u 'Cauchi vs Bartolo', 2/6/00 – it-tnejn App. Mill-Bord).* Il-bzonn tas-sid irid ikun 'wiehed reali u *ppruvat' (ara App. Mill-Bord, 'Zammit vs Sant', 15/3/02*). Tapplika l-massima li l-prova "incumbit li qui dicit non ei qui negat' (*ara fuq 'Callus vs Galea'*).

3. Il-Bord ma jifhimx x'inhu l-bzonn tar-rikorrent. Triq il-fond biex wara z-zwieg tmur toqghod fih. L-ewwel tghid li m'ghandhiex fejn tmur hlief fil-fond 'de quo'. Wara tghid li hi u l-gharus xtraw post li ghazlu huma biex wara z-zwieg imorru joqghodu go fih. Ghad baqghalha madwar sentejn biex tizzewweg u fil-fond jonqos biss li jsiru xi affarijiet zghar. F'dan l-isfond trid tkecci familja minn darha ghax tghid li ghanda bzonnha. Il-Bord mhux ser jidhol fi kwistjonijiet ohra.

Billi r-rikorrenti ma ppruvatx li ghandha bzonn il-fond il-Bord jichad it-talba taghha bl-ispejjez kontriha.

< Sentenza Finali >

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