MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tas-17 ta' Novembru, 2004

Rikors Numru. 9/2002

Carmel u Maria konjugi Xerri

vs

Amante u Maria konjugi Mercieca

Ic-Chairman:

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma proprjetarji ta’ kamra li kienet tifforma parti integrali mid-dar ta’ l-abitazzjoni taghhom bin-numru sebgha (7), Triq il-Karmnu, Rabat, Ghawdex;

Illi din il-kamra hija mikrija ghand l-intimati versu l-kera ta’ ghaxar liri (Lm10) li jithallas fil-hmistax (15) ta’ Awissu ta’ kull sena u bil-quddiem;

Illi l-intimati m'ghandhomx bzonn l-istess kamra u oltre dana l-istess kamra m'ghadhiex aktar tintuza ghall-iskop li ghalih inkriet.

Illi inoltre l-esponenti jixtiequ jirriprendu l-pussess ta' din il-kamra ghaliex ghandhom bzonnha ghall-uzu personali sewwa taghhom kif ukoll tal-membri tal-familja taghhom.

Talbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond mikri fl-iskadenza li jmiss u dan prevja l-awtorizazzjoni sabiex ma jgeddux iktar il-kera f'dik l-iskadenza.

Ra r-Risposta ta' l-intimati fis-sens illi qabel xejn ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw it-titolu taghhom ghall-fond de quo.

Illi huma qed jopponu bhala infondata t-talba li qed issir ghar-ragunijiet li gejjin:

1. ma hux minnu li l-esponenti ma jinhtiegux dan il-fond ghall-uzu minnhom. Anzi dan il-fond huwa mehtieg minnhom u effettivament isir uzu regolari minnu.

2. l-inqas huwa minnu li l-esponenti qed jaghmlu uzu minn dan il-fond bi ksir tal-ftehim originali.

3. ma hux minnu li r-rikorrenti jinhtiegu dan il-fond ghall-uzu minnhom.

Salvi twegibiet ulterjuri.

Ra l-verbali tax-xhieda mismugha.

Ra ukoll in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ra l-atti l-ohra kollha tal-kaz, inkluzi d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra :

Illi permezz ta’ dan ir-Rikors ir-rikorrenti qeghdin jitolbu r-ripresa tal-kamra mikrija lill-intimati ghal zewg ragunijiet:

(i) ghax allegatament l-intimati mhux qed juzaw il-fond ghall-iskop li ghalih kien gie mikri, u

(ii) ghax jehtiegu dan il-fond ghalihom u ghall-membri tal-familja taghhom.

L-intimati eccepew preliminarjament illi r-rikorrenti kellhom jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni. Dan gie sodisfacentement ippruvat billi giet esebita kopja tal-kuntratt ta' akkwist da parti tar-rikorrenti tal-fond li l-kamra in kwistjoni tifforma parti minnu.[1]

Dwar l-ewwel raguni ma rrizultax fic-cert x'kien li skop ghaliex din il-kamra originarjament kienet inkriet. Huwa evidenti pero' illi bhal issa qed isir uzu minnha bhala *store* fejn l-intimat izomm armar u ghodod li kien juza fix-xoghol tieghu qabel ma rtira, u oggetti ohra relatati mad-delizju li jghid li ghandu li jibni l-mudelli ta' l-artali. Jidher wkoll illi ghal xi zmien,ghalkemm din il-kamra mhix abitabbli ghax ma fihiex ebda servizzi sanitarji, kien jorqod fiha iben l-intimati. Ma gie ppruvat ghalhekk ebda bdil tad-destinazzjoni tal-fond u konsegwenetement sa fejn din it-talba hija bbazata fuq din ir-raguni,zgur li ma tistghax tirnexxi.

Kif gia ssemma hawn fuq, ir-rikorrent qieghed jibbaza wkoll it-talba prezenti tieghu fuq ir-raguni tal-htiega. Mhux kontestat illi hawnhekk ghandha kirja ta’ *store*. Normalment fond simili huwa protett bhal hanut mill-ligijiet tal-kera u s-sid ma jistax jitlob ir-ripresa minhaba kaz ta' bzonn. Imma fil-kaz in ezami ma jistax jinghad illi dan li *store* huwa **mehtieg ghal xi negozju ta' l-intimat.** Huwa ammess mill-istess intimat illi huwa zarma mix-xoghol, u ghalkemm ghadu jistiva l-armar tieghu f'din il-kmara, m'ghadu jaghmel ebda uzu minnu. Kif intqal mil-Qrati taghna: "…*il-ligi tal-kera meta semmiet il-mahzen bhala fond protett minn dik il-ligi, ma riditx tinkudi f'din il-*

[1] Ara kuntratt relattiv a fol. 10 tal-process

klassifika ta' fondi kwalunkwe fond fejn wiehed jerfa' xi affarijiet, ikunu x'ikunu, imma riedet tikkomprendi fondi konnessi ma' n-negozju, jew ahjar fondi li huma 'mahzen' fejn wiehed izomm il-merkanzija tan-negozju tieghu."[2]

Ghalhekk jista' jinghad illi din il-kamra timmerita l-istess protezzjoni ta' *garage*. Imma *garage,* per se, ma jaqax taht id-definizzjoni ta' hanut, ghax la huwa mahzen fis-sens ta' *warehouse* u lanaqs fond uzat principalment ghal xi arti jew sengha".[3] Dan ifisser illi kuntrarjament ghall-kaz ta' hanut jew mahzen, il-bzonn huwa raguni tajba li jintitola s-sid li jitlob ir-rispresa ta' *garage.* Imma huwa maghruf illi f'kazijiet simili, il-kriterju tal-bzonn illi jrid jiggwida l-gudikant sabiex jasal ghad-decizjoni tieghu jilqax jew le t-talba tas-sid, huwa inqas sever minn dak li jintuza f'kaz ta' bzonn ta' fond residenzjali. Infatti skond il-gurisprudenza kostanti in materia jinghad illi dan il-bzonn irid ikun aktar minn semplici xewqa, imma mhux xi bzonn assolut. Lanqas ma huwa mehtieg illi jsir ukoll ezami komparattiv tal-'*hardship*' rispettiv tal-partijiet involuti.

Fil-kaz in ezami insibu illi s-sidien iridu din il-kamra biex jghaqqduha mal-kumplament tal-fond gia fil-pussess taghhom, li bhal issa qeghdin jirridekoraw bhala fond attrezzat bil-mezzi mehtiega ghall-kumdita' tal-hajja moderna. L-intenzjoni tar-rikorrenti hija illi jekk ikollhom l-uzu wkoll tal-kamra in kwistjoni, ikunu jistghu igibu lill-genituri tar-rikorrenti Maria Xerri joqghodu f'dan il-fond, li huwa ftit il-passi biss imbieghed mir-residenza taghhom fl-istess triq u ghalhek binthom tkun tista' tiehu kura ajhar taghhom. Irrizulta illi l-appartament fejn prezentement joqghodu dawn l-anzjani huwa fit-tieni sular, bil-konsegwenza illi Ganni Vella missier ir-rikorrenti, huwa ristrett li jibqa' *housebound* minhabba li stat xejn felici ta' sahtu.[4] In oltre c-Chairman stess seta' jikkonstata mill-access opportun li nzamm fuq il-post illi, f'kaz li din il-kamra tigi annessa mal-bqija tal-fond tar-rikorrenti, din facilment tista' tigi adibita bhala l-kamra tas-sodda ta' Ganni Vella,peress illi fil-*ground floor* ser ikun hemm ukoll

---

[2] Appell 10.3.1952: Alessandro Cortis vs Michele Bugeja
[3] kollez.vol.XXXIV.I.89,15;XXXII.I.429
[4] ara deposizzjoni tieghu a fol.20,21 tal-process u certifiat mediku esebit a fol.18-19

sew kcina u anke *shower* u *toilet* minghajr ma dan ikollu ebda htiega li jitla' fuq.[5]

F'tali cirkostanzi l-bzonn tas-sid, kif imfisser mill-gurisprudenza in materia, gie ghalhekk ampjament ippruvat, u m'hemm xejn aktar xi jzomm il-gudikant milli jiggustifika t-talba presenti bbazata fuq din ir-raguni.

Jiddicedi ghalhekk ir-Rikors billi jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzhom ma jgeddudx il-kirja tal-kamra msemmija fir-Rikors lill-intimati u minflok jirriprendu l-pussess taghha fl-iskadenza li jmiss.

L-ispejjez ghandhom jigu ssoportati mill-intimati.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur

< Sentenza Finali >

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

[5] ara verbal ta' l-access relattiv a fol.82 tal-process