

Kopja Informali ta' Sentenza



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2006

Rikors Numru. 12/2001/1

Joseph Cini

VS

Pawla Schembri

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors fejn ir-rikorrent, wara li ppremetta illi huwa l-proprjetarju tad-dar numru mija u disgha u disghin (199), Triq ta' l-Ghajn, Fontana, liema dar tinsab mikrija lill-intimata versu l-kera ta' ghoxrin lira Maltin (Lm20) fis-sena pagabbli fl-1 ta' Dicembru u b'lura;

Illi r-rikorrent ghandu bzonn din id-dar ghal ibnu Celestino Cini u l-familja tieghu li jghixu fi flat f'Marsalforn u fil-kera.

Pagna 1 minn 6

Qrati tal-Gustizzja

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-intimata ghandha fond iehor li huwa proprjeta' taghha fix-Xlendi fejn tista' tmur toqghod u li fih tqatta' wkoll kwazi sitt xhur mis-sena fih;

Illi l-familja ta' ibnu Celestino tikkonsisti fil-mument fi tliet membri u cioe' hu, martu u t-tarbija filwaqt li l-intimata tghix wahedha;

Talab illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzah li jirriprendi l-pussess ta' l-imsemmi fond minghand l-intimata u li ma jgeddilhiex il-kera tal-fond wara l-gheluq tal-perjodu korrenti, liema perjodu jaghlaq fl-ahhar ta' Novembru 2001.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimata ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa tinsab imharka.

Ra r-Risposta ta' l-intimata fis-sens illi qabel xejn ir-rikorrenti jrid jipprova t-titolu tieghu ghall-fond de quo.

Illi fil-mertu ma hix minnu illi r-rikorrenti jinhtieg dan il-fond ghall-uzu minn ibnu. Dan huwa biss pretest li qed johloq ir-rikorrenti sabiex jiehu lura l-pussess tieghu.

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess dan il-fond huwa r-residenza ta' l-intimata fejn ilha tabita u tghix ghal dawn l-ahhar tnejn u hamsin sena.

Illi l-fond tax-Xlendi ma hux addattat ghall-htigijiet ta' l-esponenti u zgur li ma jistax minn ebda aspekk jitqies bhala residenza ordinarja sufficjenti ghaliha la mil-lat ta' fond fih innifsu u l-inqas il-lokalita' fejn dan jinsab.

Illi r-rikorrenti ghandu numru ta' proprjetajiet ohra li jistghu jservu ghall-abitazzjoni ta' ibnu.

Salvi twegibiet ulterjuri.

Ra n-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra l-atti l-oħra kollha tal-process, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti eżebiti.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrent qed jitlob it-terminazzjoni tal-kirja tal-fond indikat fir-rikors u r-ripresa tiegħu għax:

(i) ir-rikorrent jehtieg il-fond għall-uzu ta' ibnu u l-familja tiegħu; u

(ii) l-intimata għandha fond iehor li huwa proprjeta' tagħha fejn tista' tirrisjedi.

Bħala eccezzjoni preliminari l-intimata eccepjet illi r-rikorrent kellu jagħmel il-prova tat-titolu. Din l-eccezzjoni però giet irtirata wara li r-rikorrent eżebixxa kopja tal-kuntratt ta' divizzjoni li bih dan il-fond kien gie assenjat lilu.¹ L-eccezzjonijiet l-oħra kollha jirrigwardaw il-mertu.

Sabiex tirnexxi talba bħal din iridu jigi sodisfatti diversi rekwiziti, u cioè':

1. li s-sid tassew għandu bzonn il-fond in kwistjoni għalih jew għal xi membru tal-familja tiegħu kif infisser fil-ligi;

2. li l-kerrej ikollu post alternattiv fejn imur joqgħod u li dan ikun adattat għalih (*suitable alternative accommodation*); u

3. illi l-*hardship* tas-sid ikun akbar jekk it-talba tigi rifjutata milli jkun dak tal-inkwilin jekk l-istess talba tigi milqugħa.

Il-bzonn tar-rikorrent:

¹ Dok.JC 1 a fol. 8 -14 tal-process

F'kazijiet simili ta' talbiet ghar-ripresa ta' fond mikri bbazati fuq il-bzonn tas-sid jew ta' membri tal-familja tieghu, ic-Chairman irid qabel xejn jezamina x'tip ta' bzonn huwa dak reklamat mis-sid u jekk dan, skond il-ligi, jikkwalifikahx li jiehu lura l-fond mikri. Gie stabbilit mill-gurisprudenza lokali in materja illi:

" Il-kliem 'ikun irid' fil-Kap. 69 jimplika grad ragonevoli ta' bzonn u mhux semplici xewqa jew preferenza

*.
Huwa veru li s-sid li jkun irid jiehu lura l-pussess tal-fond jinhtieglu jipprova grad ragonevoli ta' bzonn, izda ma jfissirx li huwa mehtieg jipprova necessita' assoluta."* ²

Hekk ukoll insibu illi:

"...il-gurisprudenza dejjem ghallmet li skond il-ligi m'huwix bizzejjed li s-sid ikun irid u jixtieq jiehu taht idejh fond mikri lil haddiehor, izda jehtieg li juri ghas-sodisfazzjon ta' l-awtorita' gudikanti li tassew ghandu bzonn dak il-fond partikolari, altrimenti l-inkwilin m'ghandux jigi disturbat bla bzonn fit-tgawdija tal-fond mikri lilu, ghax kwalunkwe zgumbrament igib hardship lill-izgumbrat u jrid ikun gustifikat.

Illi ghalhekk sabiex tirnexxi l-azzjoni odjerna tar-rikorrent, huwa mehtieg qabel xejn illi dan jipprova illi huwa ghandu bzonn illi jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni... Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg li juri mhux biss illi hu qed jagixxi in buona fede, imma anke illi hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond." ³

Fil-kaz in ezami nsibu illi r-rikorrent qed jghid illi ghandu bzonn il-fond mikri lill-intimata biex imur jabita fih ibnu Celestino Cini bil-familja tieghu. Irrizulta illi iben ir-rikorrent fil-prezent qieghed jirrisjedi f'appartament Marsalforn, mikri bir-rata ta' sittin lira maltija (Lm60) fix-xahar minghand socjeta' kummercjali li fiha l-istess rikorrent ghandu sehem ta' terz. Peress illi kemm hu kif ukoll martu

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

jahdmu, u l-mara ta' dem Malta, ikollhom ta' kuljum itellghu il-tfal kmieni filghodu ghand ommu sabiex tohodlu hsiebhom. Irrizulta pero' illi r-rikorrent jammetti illi ghandu diversi proprjetajiet ohra konsistenti f'appartamenti *in shell form*, kemm f'Marsalforn kif ukoll fix-Xlendi. Barra minn hekk ghandu wkoll il-fond sottostanti d-dar in kwistjoni li huwa vojta ukoll. Dan il-fond gie deskritt mic-Chairman waqt access illi sar fuq il-post.⁴ Huwa minnu illi dan il-fond jidher illi qatt ma kien adibit bhala residenza u x'aktarx kien jintuza bhall-mahzen u/jew mqawel ghall-annimali, imma llum il-gurnata meta l-fondi rustici huma mfittxija ferm, jista' bi ftit ta' imaginazzjoni jigi konvertit f'residenza attraenti ghall-familja zghira.

F'tali cirkostanzi ghalhekk ic-Chairman ma tantx huwa konvint illi l-grad ta' bzonn stabbilit mill-gurisprudenza gie adegwatament sodisfatt. Imma anke jekk kellu jigi accettat il-bzonn li r-rikorrent qed jghid li ghandu, it-talba tieghu ghar-ripresa xorta wahda ma tkunx tista' tintlaqa' u dan ghaliex l-akkomodazzjoni alternattiva illi r-rikorrent jghid illi ghandha l-intimata, fil-fehma ta-Chairman ma tistax tigi kwalifikata bhala wahda adattata sabiex fiha l-intimata tkun tista' tghix b'mod decenti tul is-sena kollha. Irrizulta illi l-intimata tipposjedi garaxx zghir fil-bajja tax-Xlendi. Dan gie deskritt ukoll fl-access li c-Chairman kien ghamel fuq il-post.⁵ Huwa minnu illi rrizulta illi l-intimata fis-sajf tqatta' hafna mill-hin taghha f'dan il-post, imma spjegat ukoll illi ghall-hasil tal-hwejjeg u ghat-tisjir ikolha dejjem titla' d-dar tat-Triq ta' l-Ghajn, ghax ix-Xlendi la ghandha l-facilitajiet u lanqas il-wisgha. Kuntrarjament ghal dak li jippretendi r-rikorrent, zgur illi garaxx ta' disa' piedi bi hmistax b'forma skontrata u li gie konvertit mill-intimata f'rifugju temporanju estiv, ma jista' qatt jikkwalifika bhala *suitable alternative accommodation*.

Huwa minnu illi "*gie bosta drabi deciz illi l-ezistenza ta' 'alternative accommodation' ghall-kerrej mhix kondizzjoni sine qua non biex is-sid jista' jitlob ir-ripresa tal-fond meta l-Bord ikun sodisfatt illi, fid-dawl ta-cirkostanzi kollha, is-*

⁴ ara verbal ta' dan l-access a fol. 55 tal-process

⁵ a fol. 56 tal-process

sid ibati hardship akbar jekk it-talba tieghu tigi michuda milli jbati l-kerrej jekk dik it-talba tigi milqugha",⁶ imma fit-talba prezenti ma jidhrix illi dan jista' jkun il-kaz. Mara anzjana bhalma hi l-intimata, li tigi kostretta tghix il-kumpliment ta' hajjitha go garaxx nieqes minn hafna mill-kumditajiet illum meqjusa mehtiega ghall-hajja, zgur li ssofri izjed *hardship*, kieku kellha tigi zgumbrata mid-dar prezenti taghha, milli kieku kellu jsufri l-istess iben irrikorrent, illi ghakemm qed ihallas kera gholja u jbati certu inkonvenjent minhabba d-distanzi, ma jistax jinghad illi qed ibati xi *hardship* partikolari.

Ghal dawn il-motivi, u peress illi ma gewx sodisfatti r-rekwiziti mehtiega sabiex tirnexxi talba ghar-ripresa ta' fond mikri fuq ir-ragunijiet imsemmija, jiddeciedi r-Rikors billi jichad it-talba, bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

⁶ Appell.3.10.1958: Enricetta Gauci Chapelle vs John Debono