MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2006

Rikors Numru. 6/2001/1

Michael Mizzi

vs

Alfred u Maria konjugi Bianchi

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors fejn ir-rikorrent, wara li ppremetta illi huwa s-sid tal-fond numru tlieta (3) drabi ohra maghruf bin-numru erbgha (4), fi Triq Ramon Perellos, Ghajnsielem, Ghawdex;

Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimati versu l-kera ta’ mija u sebghin lira Maltin (Lm170) fis-sena pagabbli kull sitt xhur u bil-quddiem fil-25 ta’ Mejju u fil-25 ta’ Novembru ta’ kull sena;

Illi l-intimati m'humiex juzaw il-fond u rari hafna jekk mhux qatt huma ghamlu uzu minnu f'dawn l-ahhar hames jew sitt snin;

Illi l-esponenti qieghed ghalhekk iressaq it-talba tieghu sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond minghand l-intimati billi n-nuqqas ta' uzu minnhom jikkostitwixxi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera billi l-iskop tal-kirja mill-awtur fit-titolu tar-rikorrent kien li l-fond jigi wzat, kif wara kollox hu wkoll l-ispirtu tal-ligi li tirregola l-kera ta' fondi urbani;

U b'digriet tat-3 ta' Mejju 2006 zdiedu l-kliem: "Illi l-esponenti jehtieg il-fond ghall-uzu u abitazzjoni tieghu";

Talab illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzah ma jgeddidx il-lokazzjoni wara l-iskadenza li jmiss u jawtorizzah jirriprendi l-pussess teighu minghand l-intimati wara tali skadenza.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra r-Risposta ta' l-intimati fis-sens illi:

1. it-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandha tigi michuda;

2. illi kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti, l-intimati ma kisru l-ebda kundizzjoni tal-kera, in kwantu huma baqghu u ghadhom juzaw il-fond in kwestjoni.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

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

Ra l-atti l-ohra kollha tal-process, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta’ dan ir-Rikors ir-rikorrent qed jitlob it-terminazzjoni tal-kirja tal-fond indikat fir-rikors u r-ripresa tieghu ghax:

(i) l-intimati m’humiex juzaw il-fond; u

(ii) jehtieg il-fond ghall-uzu u abitazzjoni tieghu.

Dwar in-non uso:

Il-ligi ma ssemmix espressament din ir-raguni partikolari ghar-ripresa. Imma kif insibu fil-gurisprudenza lokali: “Min izomm il-fond maghluq jaghmel uzu divers minnu, billi hu maghruf li **non si fa uso del fondo secondo la sua destinazione non usandone**.” (app.civ.8.ii.1954, Schembri v Bonnici). Ghalhekk dan in-nuqqas ta’ uzu jinkwadra ruhu wkoll taht ir-raguni imsemmija fl-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 u cioe’ li l-inkwilin “*ikun uza l-fond xort’ ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b’kiri*.”

Fil-kaz taghna qed jigi allegat illi l-intimati m’humiex juzaw il-fond mikri u rari hafna jekk mhux qatt huma ghamlu uzu minnu fl-ahhar hames u sitt snin qabel ma gie ntavolat dan ir-Rikors. In sostenn ta' din l-allegazzjoni r-rikorrent ipproduca diversi xhieda fosthom rapprezentant tal-Water Services Corporation sabiex jesebixxi l-kontijiet tas-servizi tad-dawl u l-ilma fil-fond in kwistjoni, [1]kif ukoll xi girien biex jghidu kemm ta' spiss jaraw lill-intimati fl-inhawi. Gie ppruvat illi l-intimati tassew m’humiex qeghdin jaghmlu uzu daqstant frekwenti minn dan il-fond. Imma wiehed ma jridx jinsa illi dan il-fond kien gie mikri lill-intimati bhala villeggjatura u mhux bhala r-residenza ordinarja taghhom. Minkejja dak li jsostni r-rikorrent fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tieghu fis-sens illi villeggjatura normalment tkun fejn il-bahar, m'hemm xejn xi jzomm lil xi hadd milli jkollu post ta' villegjatura f'xi post ghall-kwiet gewwa rahal. Infatti llum il-gurnata huwa maghruf illi sar hawn hafna Maltin li jfittxu post ta' villegjatura gewwa Ghawdex anke f'xi *farmhouse* jew appartament fl-irhula, u

[1] Ara xhieda ta' Mark Formosa a fol.95 -96 tal-process

mhux necessarjament fejn il-bahar. Bhala post ta' vileggjatura, ghalhekk mhux mistenni illi l-inkwilini ha jaghmlu uzu kontinwu mill-post mikri, imma dan ikun jiddependi mill-*leave* disponibbli f'kaz ta' xi hadd li jkun jahdem u minn hafna fatturi ohra. L-intimat stqarr li hu u martu jigu f'din id-dar ta' villeggjatura meta jkollhom hin liberu. Qal ukoll illi ghamel hafna spejjez biex jirrendi l-fond abitabbli ghax kien malandat hafna meta hadu l-ewwel darba, u sahansitra anke biddel xi soqfa li minnhom kien jiskula l-ilma a spejjez tieghu.[2] Assunta Zerafa li taghmel il-facendi fid-dar mikrija lill-intimati qalet illi tmur tnaddaf qisu ghaxar darbiet fis-sena, l-iktar fix-xhur tas-sajf.[3] Mill-access illi c-Chairman ghamel fuq il-post, jirrizulta illi l-fond huwa mizmum sew u kien jidher illi qed jintuza. Isegwi ghalhekk illi ghalkemm mhux qed isir hafna uzu minn dan il-post, ma jistax jinghad illi l-intimati hallewh abbandunat u m'huma qed jaghmlu ebda uzu minnu. Kif gie stabilit mill-gurispudenza, ma kien hemm l-ebda regola fissa sabiex jigi stabbilit in-*non uso*. Kull kaz irid jigi deciz ghalih skond ic-cirkostanzi partikolari tieghu, u n-natura ta' l-attivita' li ssir fil-fond. Uzu limitat ma jammontax ghall-abbandun tal-fond mikri.[4] Safejn ghalhekk it-talba hija bbazata fuq din ir-raguni, qed tigi ghalhekk michuda.

Il-bzonn tar-rikorrent:

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.*
.

---

2 Ara affidavit ta' Alfred Bianchi a fol. 260 -261 tal-process
3 ara deposzzjoni tahhha a fol.143 -155
4 Appell: Zammit vs Abela:7.10.1996 u Alan Kyle noe. et vs Mary la Rosa et.:23.11.2005

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." [5]

Il-bzonn fis-sid irid jigi sodisfatt anke fil-kaz fejn qed tintalab ir-ripresa ta' fond mikri ghall-villeggjatura, bhal ma ghandna fil-kaz taghna. Kif qalet il-Qorti ta' l-Appell:

"*L-element ta' bzonn da parti tas-sid ghandu skond il-ligi u l-gurisprudenza jigi sodisfatt anki fil-kaz ta' kawzi ghar-ripresa ta' fond mikri bhala post ta' villeggjatura. Skond il-gurisprudenza in materja, jekk l-intimat ghandu 'suitable alternative accommodation' m'hux il-kaz li jigi paragunat il-hardship rispettiv tal-partijiet. Dan is-'suitable alternative accommodation' jista' jkun ir-residenza ordinarja ta' l-intimat u ghalhekk, dejjem skond l-istess gurisprudenza, jinkombi fuq il-Qorti li tezamina f'din il-kawza l-punt jekk il-fond mikri lill-intimat bhala villeggjatura ghandux, fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, jitqies bhala estensjoni tar-residenza ta' l-intimat; b'mod li minghajru ma jistax jinghad li l-intimat ghandu 'suitable alternative accommodation'*."[6]

Fil-kaz in ezami nsibu li r-rikorrent isostni illi ghandu bzonn il-fond in kwistjoni sabiex joqghod fih hu u t-tfal tieghu meta jkunu f'dawn il-gzejjer, billi normalment jirrisjedi fl-Istati Uniti. Bhal issa ghandu ghad-disposizzjoni tieghu semplicement zewgt ikmamar fuq il-bejt ta' blokk ta' appartamenti kantuniera 'l boghod mill-fond in kwistjoni. Huwa jikkontendi illi dawn iz-zewgt ikmamar m'humiex adattati bhala residenza u infatti saru anke proceduri amministrattivi mill-Awtorita' dwar l-Ambjent u Zvilupp dwar dawn il-kmamar, billi kienu awtorizzati biss ghall-uzu bhala *washrooms*.[7] Ic-Chairman kellu l-opportunita' jara b'ghajnejh illi dawn il-kmamar tassew m'humiex addattati bhala residenza lanqas temporanja, ghax jikkonsistu biss f'kamra

[5] Edgar S.Galea vs Alfred Camilleri:Kollez.Vol.LXXVII.ii.212
[6] Rev.Kan.Giuseppe Zammit v. Francis Gatt;Kollez.vol.LXIX.ii..159
[7] ara Dok.MM4 a fol.380

attrezzata bhala kcina u *living room* flimkien, *shower* zghira u kamra tas-sodda, bil-hitan skuntrati.[8]

Imma rrizulta illi r-rikorrent ghad ghandu wkoll bi proprjeta' l-fond 26, 27 Triq Fuq il-Ghajn, Ghajnsielem, u l-intimati jikkontendu illi dan il-fond huwa disponibbli ghar-rikorrent jekk irid li jkollu residenza f'dawn il-gzejjer. Gara pero' illi dwar dan il-fond ir-rikorrent kien dahal f'konvenju ta' bejgh ma' certu Anthony Rapa, u l-fond gia jinsab fil-pussess tal-propost kumpratur, li anke hallas il-parti l-kbira tal-prezz tieghu u ghamel diversi xogholijiet fih. Ir-rikorrent spjega illi gie kostrett ibiegh dan il-fond minhabba ragunijiet familjari, fejn bhala parti mill-ftehim ta' divorzju milhuq ma' l-ex-mara tieghu, kellu jaghtiha somma konsiderevoli ta' flus, u r-rikavat minn dan il-bejgh kellu jservi ghal dan il-ghan.[9]

L-intimati jikkontendu madankollu illi dan il-konvenju m'ghadux fis-sehh ghaliex ma giex registrat fiz-zmien stipulat fl-artikolu 3(6) tal-Kap. 364. Huwa minnu illi jekk konvenju ma' jigix hekk registrat fiz-zmien stipulat, jitlef il-validita' tieghu,[10] u jidher illi hekk gara fil-kaz in ezami, ghax l-istess konvenju gie registrat biss, wara li kien lahaq skada z-zmien stipulat minn din il-ligi. Imma min-naha l-ohra m'hemm xejn xi jzomm lill-kontraenti illi jergghu jidhlu fi ftehim iehor sabiex jirregolaw il-posizzjoni taghhom, kif fil-fatt ghamlu, sabiex xorta wahda jintlahaq il-ghan li kellu r-rikorrent li jigbor fondi sufficjenti sabiex ikollu mnejn ihallas lill-ex-mara tieghu dak li kien dovut lilha fis-*settlement* tad-divorzju. Jirrizulta ghalhekk illi dan il-fond ta' Triq Fuq il-Ghajn m'ghadux disponibbli ghar-rikorrent, mhux ghal raguniet ta' spekulazzjoni, imma minhabba l-htigijiet hawn imfissra u sodisfacentement ippruvati.
Stabbilit il-bzonn tar-rikorrenti, skond il-gurisprudenza hawn fuq citata irid pero' jsir ezami wkoll sabiex jigi nvestigat jekk id-dar mikrija lill-intimati ghandhiex titqies bhala *extension* tar-residenza ordinarja taghhom. Anke

---

[8] ara verbal ta' l-access relattiv a fol.354 tal-process
[9] ara deposizzjoni tar-rikorrent in kontroezami a fol.340 -352, u Nota tieghu a fol.381 b'Dok.MM5 maghha annessa a fol.382-384
[10] ara Prim'Awla: Catherine Galea noe. vs.Joseph Saliba pro et noe.et: 9.2.2006

dwar dan il-punt il-gurisprudenza lokali hija rikka hafna. Hekk per ezempju nghad illi:

"*Mhux kull utilita' hija bizzejjed biex taghmel villeggjatura estensjoni essenzjali ta' l-akkommodazzjoni adegwata ta' l-inkwilin*."[11]

U kompla jigi enfasizzat f'kawza ohra fejn gie citat dan il-bran illi:

"*Ghax inkella l-kazijiet specjali jsiru l-kazijiet normali u l-kaz specjali jibqa' biss dak fejn il-post ta' villeggjatura ma jkollu ebda utilita' ghall-inkwilin*."[12]

Inghad ukoll illi:

"…*il-fatt li kull individwu jixtieq u ghandu dritt li jkollu post li fih jigu distezi n-nervi tezi tal-hajja attwali ma jirrendix b'daqshekk inadattata d-dar ta' residenza permanenti*."[13]

Ir-raguni ghaliex il-villeggjatura ghandha titqies bhala estensjoni essenzjali ta' l-akkommodazzjoni ta' l-inkwilin trid tkun aktar gravi minn hemm. Fil-fatt kaz tipiku huwa dak li kien jezisti fil-kawza P. P. Muscat v. G. Muscat[14] fejn minhabba l-lokalita' u l-posizzjoni tar-residenza permanenti ta' l-inkwilin (appartament il-Belt), specjalment it-tarag u l-fatt li omm il-mara tieghu kienet *wheelchair bound*, ma kienx possibbli ghaliha li tohrog ghax-xemx u l-arja. Ghalhekk il-Qorti ta' l-Appell irrevokat id-decizjoni tal-Bord u halliet lill-inkwilini fil-post, peress illi kieku ttehdietilhom id-dar kien jinholoq *hardship* akbar lill-inkwilini, milli kieku kien ser isofri s-sid li ma kellux problemi simili.

Huwa appuntu ghalhekk li f'kazijiet bhal dawn biss jigi komparat il-*hardship* rispettiv tal-partijiet dwar post ta' villeggjatura. Kif gie ribadit mill-Qorti ta' l-Appell:

---

[11] Carmela Galea v.Giuseppe Sacco: Appell: Kollez.vol.XVII.ii.129
[12] Carlo Vella v,Marion Pace;Appell:22.1.82
[13] Caruana v.Caruana ;Appell:8.1.1968
[14] 30.6.1967;vol.LI.i.399

"…. *Skond il-gurisprudenza l-aktar ricenti f'materja ta' djar ta' villeggjatura, gie ritenut illi ma jistax jigi accettat bhala principju generali assolut, illi meta l-kwistjoni tirrigwarda fond fil-post ta' villeggjatura, hi bizzejjed wiehed jara jekk l-intimat ghandux dar permanenti ohra biex senz'altro jinghad illi kwindi hu ghandu 'available suitable alternative accommodation', ghax jistghu jigu sinjalati kazijiet fejn ghall-esigenzi partikolari ta' l-inkwilin u konsiderevoli c-cirkostanzi specjali tal-kaz, il-fond fil-post tal-villeggjatura hu parti essenzjali mill-accommodation necessarja ghall-inkwilin b'mod illi minghajru ma jkunx jista' jnghad illi l-inkwilin tassew ghandu 'available suitable alternative accommodation.' F'dawk il-kazijiet specjali allura tidhol il-kwistjoni tal-hardship….*"[15]

Fil-kaz taghna ma jidher illi teziti ebda raguni ghaliex din id-dar ta' villeggjatura ta' l-intimati ghandha titqies ukoll bhala estensjoni tar-residenza ordinarja taghhom, u lanqas saret ebda alleggazzjoni f'dan ir-rigward. Huma jridu jzommu din id-dar semplicement sabiex ikollhom fejn jigu jistriehu Ghawdex, u ghall-ebda raguni ohra. Din ir-raguni wahedha pero' ma tista' qatt twassal ghall-htiega li l-fond *de quo* jitqies bhala estensjoni essenzjali ta' l-akkommodazzjoni taghhom, kif giet stabilita fil-gurisprudenza hawn fuq citata. M'huwiex lanqas ghalhekk il-kaz li jigi komparat xi *hardship* rispettiv tal-partijiet.

Kif gie stabbilit mill-Qrati taghna:

'*Is-sid ta' post mikri li jkun uzat ghall-villeggjatura ghandu jkun preferit lill-inkwilin; u ghalhekk f'kundizzjonjiet pari s-sid ghandu dritt jiehu l-post ghall-villeggjatura tieghu*."[16]

Hekk ukoll intqal illi:

"….l-Ligi tal-Kera… ma teskludix espressament il-kiri ta' djar ghall-villeggjatura; imma l-istess ligi ghandha tigi nterpretata fis-sens illi l-limitazzjoni tad-dritt ta' preferenza

---

[15] Emanuel Schembri v.Joseh Cefai; Appell:17.5.1971
[16] Appell: Dr.Edgar Ellul v.Francesca Galea et. kollez.vol.XXXIIIB.I.i.178

mposta lil-lokatur minn dik il-ligi ma hix applikabbli fil-kaz li d-dar tkun qeghdha tigi wzata ghall-villeggjatura. Ghaldaqstant is-sid ta' post mikri li jkun uzat ghall-villeggjatura ghandu jkun preferut ghall-inkwilin, u f'kundizzjonijiet pari ghandu jkollu dritt il-post ghall-villeggjatura tieghu…. F'dawn il-kazijiet lanqas ikun hemm lok li tigi moghtija lill-inkwilin 'alternative accommodation' kif lanqas ma jkunu rilevanti l-provi li l-inkwilin ikun irid igib biex juri li s-sid huwa 'reasonably accommodated'."[17]

Hekk alllura fejn ghandna l-kaz illi is-sid irid il-fond in kwistjoni bhala residenza tieghu f'dawn il-gzejjer, u l-inkwilini jriduh ghall-villeggjatura taghhom, f'cirkostanzi fejn m'huma ser ibatu ebda *hardship* kif stabbilit mill-Qrati taghna jekk jittehdilhom il-post, ghax ma jistax jitqies bhala estensjoni essenzjali ta' l-akkommodazzjoni taghhom, it-talba ghat-terminazzjoni ta' din il-kirja u r-ripresa tal-fond ghandha tigi milqugha.

Ghal dawn il-motivi jiddeciedi r-Rikors billi jilqa' t-talba u filwaqt illi jawtorizza lir-rikorrent ma jgeddidx il-kirja tal-fond indikat fir-Rikors wara l- iskadenza li jmiss tal-25 ta' Novembru 2006, jawtorizzah ukoll sabiex jiehdu lura l-pussess tieghu wara dik id-data.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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

[17] Appell:Carmelo Portelli v.Giuseppe Abela;vol.XXXXVI B .i.94