



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2006

Rikors Numru. 116/2002/1

Rikors Nru: 116/2002

Victor Pace Moore, Alfred Pace Moore, Marion Pace
Moore, Joseph Pace Moore

vs

Mario u Marianne konjugi Farrugia

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fl-14 ta' Novembru,
2002 fejn esponew:

Illi l-intimati ghandhom il-kirja tal-fond numru 79, Flat 4,
Triq Sant'Ursola, Valletta liema fond huwa proprjeta' ta' l-
istess esponenti;

Illi l-intimati jhallsu l-kera ta' tmienja u erbghin lira maltin
(Lm48.00) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem

Kopja Informali ta' Sentenza

u dan ai termini ta' skrittura datata 27 ta' Jannar 1986, l-ewwel skadenza fil-31 ta' Dicembru 2002.

Illi l-esponenti jinhtiegu l-fond de quo ghall-uzu personali taghhom, u dan sabiex tkun tista' tirisjedi fih Elaine Pace Moore u zewgha Bernd Siegler li qeghdin jistennew tarbija u li jinstabu prezentement ighixu mal-genituri tal-istess Elaine, kif jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi kif jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tar-rikors l-intimati m'ghadhomx ighixu fl-imsemmi fond u jinstabu jirrisjedu gewwa 200, Triq ir-Repubblika, Valletta, kif jidher mid-dokumenti tal-karta tal-identita' ta' l-intimati li gew trasferiti ricentement u meta gew interpellati fuq il-kwistjoni regghu ttrasferew tali dokument ufficjali, kif ukoll gie trasferit n-numru tat-telephone u sahansitra gie sospiz s-servizz tal-ilma tal-istess fond.

Illi l-intimati ma jridux jirritornaw ic-cwieviet tal-fond ghalkemm jafu li r-rikorrenti jinhtiegu l-fond kif fuq dettaljat u ghalkemm ben stipulat fil-kuntratt tal-kirja huma qed jippretendu kumpens ghall-konsenja ta' cwieviet.

Illi l-intimati qed jimminaccjaw li ser jissullokaw l-fond lill-terzi persuni ta' reputazzjoni hazin sabiex jisfurzaw lir-rikorrenti jhallsu kumpens.

Illi l-intimati jafu ben tajjeb li r-rikorrenti jinhtiegu l-fond b'mod imminenti peress li Elaine Pace Moore tinstab tistenna tarbija u ghadha kemm izzewget lil Bernd Siegler.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna lill-intimat sabiex, fi zmien prefiss mill-Bord jitolqu u jizgombraw mill-fond Flat 4, 79, Triq Sant Ursola, Valletta, u jawtorizza lill-esponenti illi jirriprendu l-istess fond skond il-ligi.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimati Mario u Marianne Farrugia pprezentata fid-29 ta' Novembru 2002 fejn esponew:

Illi fl-ewwel lok it-talba attrici ghandha tigi michuda stante li r-rikorrenti m'ghandhomx dak il-bzonn li qed jindikaw fir-rikors taghhom peress li huma ghandhom numru ta' propretajiet minn fejn il-htigijiet taghhom jistghu jigu sodisfatti.

Illi fit-tieni lok, izda bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, it-talba attrici ghandha tigi michuda stante li anke kieku r-rikorrenti ghandhom bzonn ta' post, l-aggravju li jsofru l-intimati kemm-il darba jitkeccew mill-fond ikun ferm akbar mill-aggravju li qatt jistghu isofru r-rikorrenti f'kaz li t-talba taghhom ma tintlaqax.

Illi konsiderando l-kera kif stipulata fl-1986 fl-ammont ta' Lm48 fis-sena u l-kirjiet kif qed imorru llum (mijiet u gieli eluf ta' liri fis-sena), mhuwiex verosimili li dan l-Onorabli Bord jista' jkun sodisfatt illi l-kerrej jista' jsib dar alternattiva fejn joqghod li tkun tghodd ghall-mezzi tieghu u tal-familja tieghu ghal dak li hu wisa' u ghal dik li hija sura, u li tkun qrib tax-xoghol tieghu kif stipulat b'Artikolu 9 paragrafu (b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-esponenti ma kienu jafu xejn li Elaine Pace Moore qed tistenna tarbija, izda anke jekk dan huwa minnu, gialadarba Elaine Pace Moore ghazlet li jkollha tarbija qabel ma jkollha dar kif trid hi, l-esponenti m'ghandhom xejn x'jahtu u m'ghandhomx jigu kkastigati huma billi jitkeccew minn darhom.

Illi l-esponenti jirribattu l-allegazzjonijiet infondati maghmula fir-rikors mill-atturi, liema allegazzjonijiet barra li huma inveritieri huma ntizi biss biex ihammgu, kif jista' jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza.

Illi ghal kull buon fini jig rilevat li l-esponenti ilhom zmien twil jircievu vendikazzjonijiet u trattament hazin, u issa waslu fil-punt li r-rikorrenti hargu hom minn darhom (meritu ta' din il-kawza) bil-forza billi abbuzivament u llegalment bidlulhom ic-cavetta tad-dhul gol-flat. Ir-rikorrenti nstabu hatja ta' din l-illegalita' mill-Qorti ta' gurdizzjoni kriminali.

Kopja Informali ta' Sentenza

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra:

1. Fir-rikors qed titressaq il-kawzali ta' bzonn biss kif imfisser mill-avukati tal-partijiet. Issemmiet kawzali ohra imma ngħad li mhux imsemmija fir-rikors:

“Illi l-esponenti jinhtiegu l-fond de quo għall-uzu personali tagħhom, u dan sabiex tkun tista' tirisjedi fih Elaine Pace Moore u zewgha Bernd Siegler li qegħdin jistennew tarbija u li jinstabu prezentement jghixu mal-genituri tal-istess Elaine.....”

2. In re “Saliba vs Caruana” l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell qalet li:

“L-ewwel rekwizit biex sid jitlob ir-ripreza ta' pussess ta' fond, hu x'inhu, għall-okkupazzjoni tiegħu taht dik id-disposizzjoni tal-ligi, huma illi hu 'requires' li jagħmel hekk. Din id-disposizzjoni kienet giet modellata fuq il-ligi Ingliza ta' l-1931. Huwa car li l-kelma 'requires' tindika bzonn, 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 illi hu għandu bzonn li jirriprenda l-pussess tal-fond, certament mhux mehtiega li tigi ppruvata necessita' assoluta izda ugwalment hu cert illi jehtieg li jigi pruvat grad ragonevoli ta' bzonn “Vol XLVI-1-254, deciza fit-28 ta' Mejju, 1962).

3. Siewi li jingħad ukoll li:

“Wiehed għalkemm għandu joqghod ferm attent fl-ewelwazzjoni tal-bzonn u ma jesagerax izzejjed. Kif osservat fid-decizzjonijiet fl-ismijiet 'John Debattista vs Beatrice Galea Preca', Appell Civili 20 ta' Marzu, 1978 u 'Richard Zammit Tabona vs Hillbourne Stacey Hawkes',

Appell Civili, 15 ta' Novembru 1989, fuq l-istigma tad-decizzjoni Inliza 'Aitken vs Thous', 'requires' tikkonota "*something more than desires, although at the same time something much less than absolute necessity will do*" ('Azzopardi et vs Triganza', Appell mill-Bord, 20 ta' Ottubru 2003).

4. Ir-rikorrenti jridu l-fond, illum mikri mill-intimati ghal bint ir-rikorrent Victor Pace Moore, Elaine Siegler u l-familja taghha. Siegler xehdet li llum toqghod f'The Village, San Giljan, Triq il-Mediterran.

'Qabel ma zzewwig kont noqghod fil-fond in kwistjoni. Jiena zzewwig fit-28 ta' Gunju tas-sena li ghaddiet (i.e. 2002). Meta zzewwig jiena mort noqghod fil-post fejn qeghda llum. Jiena biddilt il-post ta' qabel minhabba (li), ta' min kien, ried ibieghu u allura jiena kelli nidhol fl-iskomdu li nsib post iehor. U dan minkejja li jiena kelli l-post in kwistjoni li stajt nuza lilu. Il-post li semmejt, li ried ibieghu kien ta' certu Palmier. Jiena llum inkun ghand omni u missieri kwazi kuljum u ghalhekk jekk l-intimat jigi hemmhekk jiena narah. Jiena mhux qed narah hemmhekk, (fil-fond in kwistjoni). La naf li l-intimat ghandu dar ohra..... Hut missieri lesti kollha jhalluni mmur noqghod f'dan il-post. Din ghalija hija haga urgenti peress li qed ikolli nhallas spejjez kbar u ghandi tarbija gejjja wkoll. Jiena nifhem li ghandi dari u ma nistax immur hemm waqt li l-intimat qieghed f'dar ohra u mhux fil-fond li missieri u z-zijjiet kienu krewlu (fol 13-14).

5. Fejn qed toqghod illum Steigler hemm zewg sulari b'zewg kmamar tas-sodda, salott u kamra ta' l-ikel, u zewg kmamar tal-banju. Il-fond 'de quo' fih sitt kmamar, kcina, kamra tal-banju. F'San Giljan, skond ix-xhieda moghtija minn missierha fis-seduta tal-11 ta' Frar 2003 "ilha toqghod bejn wiehed u iehor ghal xi sitt gimghat jew xahrejn. Il-Qawra kienet thallas Lm120 fix-xahar. Il-Qawra damet xi tminn xhur (fol 10-13). Illum f'San Giljan thallas Lm200 kera u missierha biex ighinha jaghtiha Lm100 fix-xahar biex ighinha.

6. a. Fir-rikors ewlieni jinghad li r-rikorrenti:

“jehtiegu l-fond de quo ghall-uzu personali tagghom, u dan sabiex tkun tista' tirisjedi fih Elaine Pace Moore u zewgha Bernard Siegler li qeghdin jistennew tarbija u li jinsabu prezentament ighixu mal-genituri tal-istess Elaine....”

b. Fin nota ta' sottomissjonijiet r-rikorrenti jissottomettu:

“Il-ligi trid tipprotegi sija d-drittijiet tal-kerrej izda wkoll id-drittijiet tas-sid li jinsab ghal oltre hames snin negat id-dritt illi juza l-fond vojta u inutilizzat ghalih u ghall-familjari tieghu. Illi matul il-kawza ta' bzonn ta' dan il-flat zdieg ghalix Elaine Pace Moore li tant ghandha bzonn il-fond mhux biss kellha tifel tarbija izda tinstab tistenna tarbija ohra. Dan il-fond vicin l-familjari taghha u l-htiega illi tkun tista' jkollha residenza fi blokk ta' appartamenti fejn jirrisjedu biss parentela taghha....”

7. Elaine Pace Moore fix-xhieda taghha stqarret li toqghod San Giljan. Wara z-zwieg taghha f'Gunju 2002 marret San Giljan ghal ftit zmien, telqet minn hemm ghax riedet u marret il-Qawra fejn ghamlet tmien xhur. Is-sid ried ibiegh dan il-post u hi regghet marret fil-fond li kellha mikri ghandha qabel fi Triq il-Mediterran San Giljan/San Gwann. Meta sar ir-rikors fl-14 ta' Novembru 2002 aktarx kienet il-Qawra kif jirrizulta mid-dati msemmija. Meta xehdet fil-11 ta' Frar tghid li qeghda toqghod San Giljan/San Gwann. Il-Bord ma jistax jasal izjed bix-xhieda ta' Elaine Pace Moore, ta' missierha Victor u taz-zitha Marion, it-tnejn Pace Moore. Zgur li ma kienetx toqghod il-Belt mal-familja kif jinghad fir-rikors ghalkemm bhal kull mara kienet gieli tmur ghand ommha. Ghaliex minn San Gwann marret il-Qawra ma jirrizultax. Dan ma nghadx u minn naha tar-rikorrenti hemm nuqqas ta' taghrif u reticenza dwar ir-residenza/residenzi ta' Elaine Pace Moore. L-aktar u l-ewwel haga li tintalab f'kawzi ta' bzonn hija l-bona fede u c-carezza (ara 'Anthony Cauchi et vs Joseph Bartoli et' Appell mill-Bord, 2 ta' Gunju 2002 dwar dar ta' villeggjatura sa fejn applikabbli).

8. Victor Pace Moore isemmi l-kera li thallas bintu u l-ghajnuna li jaghtiha. Izda fl-istess hin fir-rikors jinghad li bintu qieghda l-Belt u f'daru u mhux San Gwann/San Giljan. Il-bint isemmi diffikultajiet finanzjarji ghax trid taghmel operazzjoni, l-kera gholja u l-familja qed tikber. Dwar l-operazzjoni ma ngabu l-ebda provi. Dwar il-kobor tad-dar f'San Giljan jaghti deskrizzjoni missierha, li wkoll ghal min mhux espert, hu bizzejjed ghaliha, ghal zewgha u zewg uliedha. Dan qed jinghad biss dwar l-allegat bzonn. Jinghad "*en passant*" li meta jissemma bzonn finanzjarju ghandhom jingiebu provi dwar il-qagħda finanzjarja ta' min qed jallegah.

9. Il-bzonn tas-sid jista' jkun ta' hafna suriet u s-sid jista' jitlob lura fond imhabba diversi bzonnijiet f'daqqa. Imma f'dan il-kaz apparti n-nuqqas ta' bona fede ma gie pruvat l-ebda bzonn (ara 'Paris vs Ellul Sullivan et' Appell 12 ta' Ottubru, 2005) (biex jinghad kollox ir-rikorrenti ma ghandhom l-ebda fond fil-binja li mhux mikri).

10. F'kazi bhal dawn is-sid irid jipprova l-bzonn qabel kollox, Il-Bord ma jistax jaqbez dan il-pass u jghaddi bniex iqabbell, kif jinghad fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, il-bzonnijiet tal-partijiet (aktarx din hi referenza ghal 'hardship'). Imhabba n-nota ta' sottomissjonijiet jinghad bhala zieda illi "jekk il-kerrej ghandu "*suitable alternative accommodation*" ma hemmx bzonn u ma kienx il-kaz li jigi paragnat il-hardship rispettiv tal-partijiet u s-sid ghandu jgi mogħti l-pussess tal-fond jekk hu jipprova li ghandu grad ragonevoli ta' bzonn il-jiehdu għall-okkupazzjoni tieghu jew tal-persuni msemmija fil-ligi ("Dun Giuseppe Zammit vs Francis Gatt, Appell Civili 4 ta' Frar 1985). Dwar it-tifsira ta' 'suitable' hi ta' siwi s-sentenza fl-ismijiet "Salvu Sultana vs Carmelo Vassallo" (Appell Civili 12 ta' Ottubru 1973).

11. F'din il-kawza intilef hafna zmien fuq il-kwistjonijiet li għaddejnin bejn il-partijiet u twarrab l-essenzjal.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija, i.e. imhabba in-nuqqas ta' prova ta' l-allegat bzonn tar-rikorrent, l-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----