



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tal-25 ta' Jannar, 2007

Rikors Numru. 2/2004

Pawlu u Giuseppa konjugi Grech u b'digriet tas-17 ta' Novembru 2004 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Regina mart Charlie Testa, Salvina mart Jimmy Gabarias, Rose mart Joe Portelli u John Grech u f'isem ulied il-mejta Frances mart Paul Sciberras u cioe' Paul, Jason u Tony ahwa Sciberras stante l-mewt ta' Pawlu Grech fil-mori tar-rikors.

vs

Grezzja sive Zolla xebba Portelli

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors fejn ir-rikorrenti, wara li ppremettew illi:

Huma jikru lill-istess intimata d-dar ta' l-abitazzjoni bin-numru tmenin (80), Triq il-Kuncizzjoni, Qala, Ghawdex bil-kera ta' hames liri (Lm5) fis-sena li jithallsu fit-tmienja (8) ta' Dicembru ta' kull sena u b'lura.

Illi l-intimata m'ghandhiex tuza' l-istess fond ghall-iskopijiet li ghalih gie mikri u cioe' bhala d-dar tar-residenza taghha u fil-fatt illum ghandha post alternattiv fejn qeghdha toqghod li huwa ferm hafna ahjar u aktar spazjuz minn dak oggett ta' dan ir-rikors, liema post huwa bini gdid bla numru, mibni fil-mandra li qabel kienet tiffirma parti mill-fond bin-numru 31, f'Triq is-Saliba, Qala, Ghawdex u f'liema fond fil-fatt l-intimata qeghdha fil-prezent attwalment tabita fih, kif jigi pruvat dettaljatament waqt is-smiegh ta' dan ir-rikors.

Illi oltre dan l-esponenti ghandhom bzonn il-fond mikri lill-intimata ghall-uzu personali taghhom u tal-familja taghhom u ghalhekk il-hardship ta' l-intimata ma tkunx akbar minn dak ta' l-esponenti jekk dan ir-rikors jigi milqugh;

Illi wkoll l-intimata traskurat u abbandunat kompletament il-fond oggett ta' dana r-rikors u konsegwenza t'hekk ikkagunatlu hafna hsarat fih, kif jigi pruvat dettaljatament waqt is-smiegh ta' l-istess rikors.

Talbu illi dan il-Bord joghgbu jilqa' t-talba taghhom sabiex huma jkunu jistghu jirriprendu l-pussess ta' l-istess fond hawn fuq imsemmi wara l-iskadenza li jmiss tat-tmienja ta' Dicembru 2004 u b'hekk ma jawtorizzax ir-rilokazzjoni ta' l-istess fond a favur ta' l-istess intimata.

Ra r-Risposta ta' l-intimata fis-sens illi qabel xejn ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu taghhom.

Illi mhux minnu li l-intimata abbandunat il-fond mertu ta' din il-procedura u li mhix qed tuzah skond id-destinazzjoni li ghalih inkera lilha.

Illi l-inqas huwa minnu li l-intimata ghandha residenza alternattiva disponibbli ghalha.

Illi huwa kontestat li r-rikorrenti jnhtieg dan il-fond ghall-uzu personali tieghu jew ta' membri tal-familja tieghu.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi fi kwalunkwe kaz stante l-uzu fuq imsemmi jinhtieg illi l-htiega tar-rikorrenti tkun ikbar minn dik ta' l-intimata u fuq kollox illi l-hardship li suppost qiegħed jigi soffert mir-rikorrenti jkun ikbar minn dak li jigi soffert mill-intimata kemm-il darbra r-rikorrenti jigi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-fond mertu ta' dan ir-rikors;

Illi mhux minnu li l-esponenti abbandunat jew arrekat xi hsara fil-fond lokatizzju.

Għaldaqstant it-talba tar-rikorrenti hija nfondata kemm fid-dritt kif ukoll fil-fatt u għandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

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

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

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrenti qed jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja tal-fond indikat fir-rikors u r-ripresa tiegħu għax:

(i) l-intimata m'għadhiex tuza l-fond għall-iskop li għalih kien miki u qed tirisjedi band'oħra;

(ii) ir-rikorrenti jeħtiegu l-fond għall-uzu personali u tal-familja tagħhom; u

(iii) l-intimata rrekat hafna hsara fl-istess fond.

Bħala eccezzjoni preliminari l-intimata eccepiet illi r-rikorrent kellu jagħmel il-prova tat-titolu. Din l-eccezzjoni pero' ma tregix u għalhekk qed tigi minnufih michuda, wara li r-rikorrenti gabu bizzejjed provi dwar it-titolu

tagghom fuq il-fond in kwistjoni.¹ L-eccezzjonijiet l-oħra kollha jirrigwardaw il-mertu.

1. L-ewwel premessa hija illi l-intimata mhix tuza l-fond għall-iskop li għalih kien gie mikri. Din ir-raguni għar-ripresa hija bbazata fuq l-artikolu 9(a) tal-Kap.69. Insibu fil-gurisprudenza f'dan ir-rigward illi:

*"Min jallega tibdil ta' destinazzjoni tal-fond minnu mikri għandu jipprova sew id-destinazzjoni originarja kemm it-tibdil tagħha. Jekk imbagħad l-intimat jallega in kuntrarju destinazzjoni diversa, dan jikkostitwixxi kontroprova li tinkombi lilu."*²

Hekk ukoll:

*"Certament hija kwistjoni ta' fatt li tiddeciedi jekk sarx att jew fatt li hu allegat bhal li jimporta tibdil ta' destinazzjoni ta' fond mikri; imma meta si tratta li tiddeciedi dwar il-karattru ta' dak l-att jew fatt u, indipendentement minn dan dwar l-efficjenza tiegħu bħala kawza ta' tibdil, il-kwistjoni hi ta' dritt; billi mhux kull varjazzjoni fl-uzu ta' fond tikkostitwixxi legalment tibdil tad-destinazzjoni tiegħu u ksur tal-kuntratt li jintitola lis-sid jizgomba l-kerrej. Fond mikri għall-abitazzjoni jibqa' tali avolja, bil-permess tas-sid, isir minnu uzu bħala hanut għall-bejgh ta' xi generu, sija pure mingħajr licenzja tal-Pulizija."*³

M'hemmx dubbju illi fil-kaz in ezami, l-fond *de quo* kien gie mikri għall-abitazzjoni. Irrizulta mill-provi illi fih kienet toqghod l-intimata ma' ommha għal aktar minn hamsin sena, u l-kera ntirtet mill-intimata wara li din giet nieqsa. Ir-rikorrenti jallegaw illi f'dawn l-aħhar snin l-intimata ma baqghetx toqghod hemm, u marret tabita ma' certu Frencu Mifsud fi triq oħra fil-qrib, u l-post tagħha spicca bħala depozitu għal hafna imbarazz li kienet tigbor minn barra. Dwar din l-allegazzjoni ta' l-aħhar, ittella' biex jixhed ufficcjat sanitarju li kkonferma x' ra b'ghajnejh meta mar fuq il-post, wara rapport li kien sar mir-rikorrenti, u li d-

¹ Dokti.AS,AS1 u AS2 a fol. 82 -90 tal-process

² Francesca Mallia vs Salvatore Guillaumier: 12.1.1962 vol.XLVII.5)

³ Appell: George Musca et.vs George Grech:3.12.1962

dipartiment kien gieghel lill-intimata tnaddaf.⁴ Imma b'daqshekk ma giex ippruvat illi l-intimata ma baqghetx xorta wahda tirisjedi hemmhekk ghax, ghalkemm ittellghu bosta girien biex jikkonfermaw illi kienu jaraw lill-intimata tielgha u niezla f'hinijiet diversi tal-gurnata ghand l-imsemmi Fencu Mifsud, hadd minnhom ma seta' jghid fic-cert illi l-intimata kienet tassew bidlet ir-residenza taghha u marret tikkoabita mieghu, kif qed isostnu r-rikorrenti.⁵ L-intimata stess ammettiet illi kienet thobb titla' sa fejn dan Fencu Mifsud ghall-kumpanija, u marret kemm-il darba l-ghalqa mieghu, imma cahdet kategorikament illi kienet tikkoabita mieghu.⁶

F'tali cirkostanzi ma giex ippruvata sodisfacentement illi l-intimata bidlet id-destinazzjoni tal-fond mikri, u ghaldaqstant, safejn it-talba hija bbbazata fuq din il-premessa ma tistax tirnexxi.

2. Nigu ghalhekk ghat-tieni premessa. Sabiex tirnexxi talba bhal din iridu jigi sodisfatti diversi rekwiziti, u cioe':

1. li s-sid tassew ghandu bzonn il-fond in kwistjoni ghalih jew ghal xi membru tal-familja tieghu kif infisser fil-ligi;

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

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

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-

⁴ ara deposizzjoni ta' Aldo Portelli a fol.36 -45 tal-process

⁵ ara deposizzjoni ta' Consiglia Buttigieg a fol. 46 -50; ta' Maryanne Borg a fol. 51 -55; ta' Mary Theuma a fol. 60 -65; u ta' Jesmond Borg a fol. 101 -103; ara ukoll affidavit ta' Francis Said a fol. 100

⁶ ara deposizzjoni ta' l-intimata a fol. 109

Chairman irid qabel xejn jezamina x'tip ta' bzonn huwa dak reklamant 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."*⁷

Hekk ukoll insibu illi:

"...il-gurisprudenza dejjem ghallmet li skond il-ligi m'huwiex bizzejjed li s-sid ikun irid u jixtieq jiehu taht idejh fond mikri lil haddiehor, izda jehtieg li juri ghas-sodisfazzjon ta' l-awtorita' giudikanti 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."*⁸

Fil-kaz in ezami nsibu illi r-rikorrenti Giuseppa Grech qalet illi ghandha bzonn il-fond mikri lill-intimata biex tmur tabita fih bintha li prezentement toqghod l-Istati Uniti ta' l-Amerika, ghax "ghandha ragel marid u qeghdha l-Amerika, u trid tigi, irridu nirrangawh u tmur toqghod fih."⁹ Min-naha l-ohra l-istess Regina Testa, bint ir-rikorrenti stqarret illi trid tigi toqghod fil-post in kwistjoni ghax tbat minn mard respiratorju u t-tobba rakkomandawha li tmur

⁷ Edgar S.Galea vs Alfred Camilleri:Kollez.Vol.LXXVII.ii.212

⁸ Appell: Josephine Vassallo vs Rachele Fenech et.: 18.5.2005 u sentenzi hemmhekk indikati

⁹ ara deposizzjoni ta' Giuseppa Grech a fol. 17 tal-process

toqghod f'postijiet f'inqas umdita'.¹⁰ Apparti l-fatt illi lanqas ir-rikorrenti u bintha stess m'huma jaqblu dwar ir-raguni vera tal-htiega tal-post in kwistjoni, ma tantx jidher verosimili illi fond daqstant zghir konsistenti semplicement minn kamra tas-sodda, intrata, *toilet* taht it-tarag, mghotti b'purtiera u setah mikxuf li jservi wkoll bhala kcina,¹¹ jista' fiz-zminijiet ta' llum jakkomoda familja ta' tlieta minn nies bhala ma huma bint ir-rikorrenti, zewgha u binhom ta' xi ghoxrin sena.

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-rikorrenti qed jghidu li ghandhom, it-talba ghar-ripresa xorta wahda ma tkunx tista' tintlaqa' u dan ghaliex l-akkomodazzjoni alternattiva illi r-rikorrent jghid illi ghandha l-intimata, fil-fehma tac-Chairman ma tistax tigi kwalifikata bhala *suitable alternative accommodation*. Huwa minnu li rrizulta mill-provi illi l-intimata tgawdi l-usufrutt *durante vita* fuq fond gdid li gie mibni minflok il-post originali fejn kien jirrisjedi l-imsemmi Frencu Mifsud. Madankollu jidher illi dan mhux adattat ghaliha tenut kont illi qieghed f'telgha u llum il-gurnata l-intimata ghandha 'l fuq minn tmenin sena, mentri l-fond de quo huwa f'wita u ferm aktar centrali.

4. Baqa' biss sabiex tigi konsidrata t-tielet premessa bbazata fuq il-hsara allegatament ikkagunata fil-fond mikri. Inghad f'dan ir-rigward illi: "...*biex jirnexxi fl-azzjoni tieghu, ir-rikorrent appellat irid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond de quo u (2) li dawn id-danni gew ikkagunati mill-kerrej, cioe mill-intimat... Mhux bizzejjed li r-rikorrent appellant jipprova li l-kerrej ikkaguna danni fil-fond jekk ma jipprovax ukoll li d-danni huma konsiderevoli. Hekk ukoll lanqas huwa bizzejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jippruvax li dawn gew ikkagunati mill-kerrej.*"¹²

¹⁰ ara affidavit taghha a fol.94 tal-process

¹¹ ara xhieda ta' Aldo Portelli a fol. 37 tal-process

¹² Appell:Grazio Gerada vs Salvatore Pace: 5.3.1984

Kopja Informali ta' Sentenza

Fi-kaz taghna, huwa evidenti illi l-post huwa wiehed antik, u ma tantx jidher ili saret manutenzjoni fih matul is-snin. Huwa minnu wkoll illi dan ghamel zmien mimli bl-imbarazz li tigbor fih l-intimata. B'daqshekk pero' ma jfissirx illi gew ikkawzati l-hsarat konsiderevoli kif imfissra f'din il-gurisprudenza, u r-rikorrenti ma ressqu ebda tip ta' prova dwar din l-allegata hasra.

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

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----