

Bord li Jirregola l-Kera
Ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna

Chairman: Magistrat Dr.Paul Coppini LL.D.

Rikors Numru 5/1996

Paul M.Cassar u martu Carmela

vs

Tarcisia xebba Caruana

Illum 4 ta' Ottubru 2000

Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tieghu r-rikorrenti, wara li ppremetew illi huma jikru lill-intimata, Tarcisia Caruana kamra sottoterranja, li qeghdha taht parapett, bla numru u bla isem, li qeghdha fi Triq Santa Maria, Marsalforn, Ghawdex bil-keru ta' hames liri (Lm5) fis-sena, li taghlaq fis-26 ta' Mejju ta' kull sena bil-quddiem;

Illi l-istess kamra ma hijiex tajba ghall-abitazzjoni ghaliex hija bla ebda ventilazzjoni u fil-fatt l-istess kamra rari tintuza mill-intimata hliet ghal xi gurnata fis-sajf.

Illi l-esponenti ghandhom bzonn l-istess kamra sabiex jiddemolixxuha u jibnu fiha u fil-proprjeta' adjacenti garage ghall-uzu taghhom.

Talbu li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom ma jgeddux l-istess lokazzjoni u jirriprendu lura l-istess kamra wara l-iskadenza li jmiss.

Ra r-Risposta ta' l-intimata fis-sens illi hija topponi t-talba tar-rikorrenti peress ili dawna ma ghandhomx bzonn l-fond mertu tal-kawza ghall-uzu taghhom imma biex jwaqqghu l-block kollhu u jispekulaw fuqu.

Illi r-raguni li giebu r-rikorrenti mhijiex wahda mill-kawzali li taghti d-dritt tas-sid li jitlob fond mikri lura.

Ghalhekk it-talba ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kaz, inkluza x-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti

Rat in-Noti ta' referenzi tal-partijiet.

Rat is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-3 ta' Lulju 1998.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors il-konjugi Cassar qeghdin jitolbu t-terminazzjoni tal-lokazzjoni lill-intimata tal-kamra ndikata fir-Rikors u r-ripresa tal-pussess taghha ghax jikkontendu li ghandhom bzonnha biex jikkonvertuha f'garage ghall-karozzi taghhom.

In konformita' ma' dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha hawn fuq imsemmija, l-ewwel haga li trid tigi stabbilita minn dan il-Bord, hija d-destinazzjoni tal-fond mikri, u dana ghaliex il-partijiet m'humieq jaqblu dwar in-natura tieghu Ikun jiddependi imbaghad minn dak li jigi deciz dwar din id-destinazzjoni, x'regoli ghandhom japplikaw ghall-fond in kwistjoni. Dana ghaliex l-ezami li jkun irid isir f'kaz ta' hanut huwa differenti minn dak f'kaz ta' dar ta' abitazzjoni, bhalma huwa differenti wkoll f'kaz ta' 'garage' jew fondi ohra .

Ghalhekk biex tigi stabbilita d-destinjazzjoni tal-lokazzjoni, huwa mportanti li kemm jista' jkun jigi stabilit x'kien il-ftehim originali bejn is-sid u l-inkwilin meta tkun saret il-kirja. Jekk imbaghad dan ikun diffiqli li jsir, ghax bhal ma ghandna fil-kaz prezenti, il-persuni nvoluti jkunu mietu, wiehed irid joqghod fuq il-preponderanza tal-provi li jitressqu fil-kors tas-smiegh tal-kaz, u minn dak li jigi stabilitat bhala l-uzu kontinwu jew ghal zmien twil li kien qed isir mill-fond mikri.

Fil-kaz prezenti nsibu illi r-rikorrenti mhumiex is-sidien originali tal-fond in kwistjoni. Ta' qabilhom kienu krew lill-missier l-intimata sabiex hu l-istess intimata, li kien diletant tas-sajd, ikollu fejn ipoggi l-ghodda tieghu. Gara pero' illi ma' z-zmien, dan il-fond ma baqax jintuza ghal dan l-iskop biss, imma bdew jinzlu l-membri kollha tal-familja ta' l-intimata, u l-post beda jintuza bhala villegjatura tagghom. Tant dan l-uzu kien qed isir bil-kunsens tas-sidien, illi dawn kienu anke stallawhom W.C. fil-fond, fi zmien meta kont ghadek issib l-ghejun pubblici fit-toroq.

Ir-rikorrenti jsotnu illi dan il-fond mhux kapaci ghall-abitazzjoni u ghalhekk qatt ma messu intuza ghal dan il-ghan, u jekk sar tali uzu, dan sar abuzivament u kontra l-ligijiet sanitarji. Infatti rrizulta mill-kopji tar-'returns' tat-taxxa tas-sidien precedenti illi dan il-fond huma dejjem irreferew ghalih bhala "shelter".

Ic-Chairman kellu wkoll l-opportunita' jaccedi gewwa l-fond in kwistjoni (ara verbal ta' l-access a fol. 126-127 tal-process) u seta' jikkonstata b'ghajnejh illi l-fond huwa tassew zghir hafna. Jinsab mibni taht il-parapett tad-dar tar-rikorrenti, imma fil-livell tat-triq u jikkonsisti f'entrata zghira utilizzata bhala kcina/living area, u kamra ohra dejqa b'sodda tal-wiehed u 'W.C.' taht it-tarag. Il-fond lanqas m'hu fornut bis-servizzi tad-dawl u ilma. Certament illi fond simili fiz-zminijiet ta' illum ma tantx ser issib min ikun irid joqghod fih, imma mhux daqstant impossibli li jaghddi bhala rifugju hdejn il-bahar ghall-mara anzjana wahedha, imdorrija minn tfulita tghix f'tali cirkostanzi fix-xhur shan tas-sajf.

Fid-dawl ta' dan kollu, ic-Chairman huwa konvint illi minkejja illi dan il-fond seta' originarjament inkera bl-iskop specifiku li fih jintrefghu l-attrezzi tas-sajd ta' hu l-intimata, bil-kors taz-zmien l-istess fond beda jintuza wkoll mill-membri l-ohra tal-familja ta' l-intimata bhala vileggjatura tagghom, u dan bil-kunsens tas-sidien illi kienu anke kuntenti jinstallaw 'toilet' fl-isetss fond, ghall-ahjar kumditu' ta' l-inwilini, haga illi certament ma kienux jaghmlu kieku ma riduhx li jintuza ghall-abitazzjoni wkoll.

Stabilita ghalhekk d-destinazzjoni tal-fond lokatizzju bhala post ta' abitazzjoni, iridu kif gia nghad, jigi applikati r-regoli mposti mill-ligi permezz tal-Kap. 69 dwar kif tista' tirnexxi talba ghat-terminazzjoni

ta' kirja ta' fond utilizzat għall-abitazzjoni, u dana a tenur tal-artikolu 9(2) tal-ligi ndikata. Billi l-fond in kwistjoni mhuwix ir-residenza ordinarja ta' l-intimata, infatti giet regolarment notifikata b'dawn l-atti fid-dar tagħha tar-Rabat, mhux il-kaz li jigi ezaminat jekk giex offrut jew jezistix 'a suitable alternative accomodation' disponibbli għal-intimata. Skond il-gurisprudenza kostanti in materja, wiehed għalhekk irid jikkoncentra fuq il-bzonn u l-'hardship' rispettiv tal-partijiet.

Il-bzonn dikjarat tar-rikorenti, kif jirrizulta mir-Rikors presenti tagħhom, huwa li jikkonvertu l-fond 'de quo' f'garage għall-karozzi privati tagħhom. Dan gie sostanzjat ukoll bil-permessi relattivi mill-awtoritajiet kompetenti, li kopji tagħhom jinsabu annessi fl-atti processwali. Apparti pero' l-kwistjoni ta' kemm huwa permissibbli li sid, taht il-ligijiet vigenti, jitlob it-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa tal-pussess ta' fond biex iwaqqghu, meta gie stabbilit diversi drabi illi dan jista' jsir biss biex isiru benefikati jew tiswijiet mehtiega fil-fond mikri u bil-kundizzjoni specifika li l-inkwilin jerga' jinghata l-kirja ta' l-istess fond hekk kif jitlestew ix-xogholijiet (ara (Kollez.XXXI.I. (i) 257: Appell: "J.Vella vs. Kan.Spiteri": 2.11.1942), ic-Chairman ihoss illi mhux sew illi l-intimata tigi mcahda minn dan il-mod semplici ta' rikreazzjoni tagħha. Ghalkemm irrizulta illi f'dawn l-ahhar snin kienet qed tagħmel biss uzu sporadiku mill-fond, minhabba mard fil-familja, l-intimata tidher illi ghadha tixtieq tghaddi xi ftit hin tal-mistrieh fih. Indubbjament mara anzjana bhall-intimata li ghamlet uzu għal snin twal mil-fond in kwistjoni bhala l-villegjatura tagħha, ghandha tigi preferuta mill-karozzi tar-rikorenti! Ghaldaqstant hija l-fehma tac-Chairman, illi f'tali cirkostanzi l-aggravju jkun akbar għall-inkwilina jekk ir-rikorrenti jinghataw il-permess għall-ksib lura tal-pussess, milli jkun dak ta' l-istess rikorrenti jekk it-talba tagħhom tigi michuda.

Għal dawn il-motivi, billi t-talba tar-rikorrenti ma rrizultatx gustifikata, tichad l-istess talba bl-ispejjez kontra tagħhom.