MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2012

Rikors Numru. 139/2000/1

Antonia Debono

vs

Androcles Scicluna

Il-Bord

Ra r-rikors promutur :

Illi l-esponenti tikri lill-intimat il-fond 43, Saint Francis Street, Bormla sabiex jintuza ghall-skopijiet ta' abitazzjoni, u dan versu l-kera ta' Lm80 fis-sena, bl-iskadenza li jmiss fil-31 ta' Marzu 2001;

Illi l-intimat ma jaghmilx uzu minn dan il-fond, u l-esponenti ghandha bzonnu ghall-skopijiet ta' abitazzjoni ghall-membri tal-familja taghha;

Illi minkejja li l-intimat gie mitlub jirritorna l-pussess tal-fond huwa baqa' inadempjenti;

Ghalhekk l-esponenti bir-rispett titlob lil dan il-Bord sabiex tawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond fuq imsemmi

Ra r-risposta tal-intimat :

Illi mhuwiex minnu dak li qeghda tghid ir-rikorrenti li l-intimat ma jaghmilx uzu mill-fond 43, Saint Francis Street Bormla;

Illi minghajr pregudizzju ghal dak li jinghad hawn fuq lanqas ma huwa korrett li r-rikorrenti ghandha bzonn il-fond ghall-membri tal-familja taghha tant illi hija dahlet f'konvenju mal-intimat sabiex tbieghlu l-fond oggett ta' din il-kawza, liema konvenju ghadu ma giex revokat mir-rikorrenti;

Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost jekk ir-rikorrenti trid il-fond ghall-abitazzjoni tal-familja taghha triq fl-ewwel lok tindika minn huma dawn il-persuni u fit-tieni lok trid tipprovdi akkomodazzjoni alternattiva ghall-intimat li jkun addattat u accettebbli lill-intimat bl-istess kera u dan ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

B'riserva ghall-eccezzjonijiet ulterjuri;

Semgha l-provi;

Ra l-verbal tas-seduta tal-20 ta' Gunju 2011 fejn din il-kawza thalliet ghas-sentenza 21 ta' Novembru 2011 u l-verbal tas-seduta tal-istess jum li biha l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum sabiex l-intimat ikun jista' jintroduci nota ta' sottomissjonijiet;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghar-ripreza ta’ fond urban residenzjali bazata fuq in-nuqqas ta’ uzu tal-fond u htiega tal-istess ghall-skopijiet ta’ abitazzjoni ghall-membri tal-familja tas-sid. It-tieni premessa hija prettament marbuta mal-ewwel wahda fis-sens illi f’kaz li l-Bord isib li m’hu qed isir ebda uzu mill-fond mikri allura it-tieni premessa tkun superfluwa u fil-kaz illi jirrizulta li l-fond huwa utilizzat mill-kerrej, allura jkun jehtieg ezami akkurat tal-uzu intenzjonat mis-sid u jekk il-kerrej kienx ibati aktar mis-sid li kellu r-rikors jintlaqa’ favur taghha;

In-nuqqas ta’ uzu ta’ fond mikri mhix wahda mir-ragunijet elenkati fil-lista ristrettiva tal-Kap 69 li ghaliha sid jista’ jitlob ripreza ta’ fond sakemm dan in-nuqqas ma jkunx jekwivali ghal bdil tad-destinazzjoni tal-kirja. Kif inhu pacifikament akkolt fil-gurisprudenza in rigward, n-nuqqas ta’ uzu ta’ fond lokat **<u>jista</u>**’ jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu jekk, u dan b’mod generali, in-nuqqas ta’ uzu ikun ghal zmien konsiderevoli skond id-destinazzjoni tal-fond u mhux gustifikat b’raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacita’ ohra b’dan illi kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu. L-awtur Laurant itenni illi “*non si usa della cosa secondo la sua destinazjone non usandone”*. Dan il-bran huwa citat b’approvazzjoni f’sensiela ta’ decizjonijiet ta’ dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per ezemplari is-sentenza **Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004** meta ccitat d-decizjonijiet rapportati misjuba fil**-Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196** u hafna ohrajn. Decizjonijiet dawn li preventivement itennu li dejjem jehtieg ikun kunsidrat jekk kienx hemm xi raguni skuzanti li kkawzat n-non uzu u jekk dan kienx ghal zmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament. Opportunement ukoll tkun ribadita l-kawtela emergenti mill-gurisprudenza kwantu huwa ritenut illi l-iskop tal-ligi mhux li tivvantaggja lis-sid b’mod li jkun jista’ japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (**Kollezz Vol XXXI P I p110; Vol XXXVI PI p168)**. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghha r-rikorrenti ghamlet referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Kyle Alan noe vs La Rosa Mary et** (sentenza tat-23 ta’ Jannar 2005 App. Civ) u l-intimat

objetta li r-rikorrenti kien messha ticcita l-parti dispozittiva fl-intier taghha *qua* n-non uzo. Il-Bord ittenni illi f'cirkostanzi konsimili ihoss illi ghandu jikjarifika l-kwistjoni billi jiccita l-insenjament fil-kawza Borg vs Invicta Ltd (*supra)* fejn kien ritenut hekk:: "*.. huwa ferm pacifiku illi l-premessa tan-non uzu hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-duttrina u fil-gurisprudenza kopjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzaw il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal-Laurent "non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone". Ara* ***Kollez. Vol XXXIV PI p164; Vol XXXVI PI p141 u Vol. XLV PI p196****. Ciononostante din l-affermazzjoni, gie b'danakollu ammonit illi anqas ghandu jigi minsi dak li wkoll gie hafna drabi osservat mill-Qrati taghna illi l-precitat principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f'kull kaz, ghandhom jitqiesu ic-cirkostanzi tieghu. Hekk gie deciz illi "biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli" ("****Rocco Caruana vs Albert Cauchi", Appell, 6 ta' Dicembru 1968****). Inghad in tema illi "l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostani jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi tal-principju" ("****Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit" Appell, 16 ta' Dicembru 1969****)".*

Ezaminati l-provi fl-isfond ta' dan insenjament, l-ewwel premessa tista' tkun deciza purament fuq aspetti fattwali. Ir-rikorrenti, zewgha u binha jghidu illi meta dan il-fond inkera lill-intimat kien malandat u kien miftiehem li l-istess intimat jirrangah biex joqghod fih izda minkejja dan, huwa ma ghamel ebda forma ta' manutenzjoni fih. Tant ma kienx interessat fil-fond illi meta kien dahal f'konvenju biex jixtri l-istess, huwa halla l-konvenju jiskadi. Huwa ghamel sentejn jirrisjedi fil-fond u wara dan kien irritorna jghix l-Ingilterra u minn dakinhar rari kien ikun Malta u ghalhekk meta jkun hawn juza l-fond ghal dawk il-ftit granet. Minkejja li jghaddu ta' spiss minn quddiem il-bieb tal-intimat huma ma jarawhx hemm. Bin r-rikorrenti jghid illi

huwa ta' spiss jieqaf u jhabbat fuq il-bieb tal-intimat izda ma jiftahlu hadd u jghaddi x'hin jghaddi qatt ma jara lill-hadd fil-fond u anqas jara dawl mixghul. Ir-rikorrenti jtennu illi huwa decissiv il-fatt illi l-intimat iqatta hafna hin iz-Zejtun proprju fir-residenza fejn trabba fi tfulitu u jsostnu illi l-kirja ta' dan il-fond hija fuq ismu u dan jispjega ghaliex m'ghandux interess fil-kirja *de quo*;

L-intimat, izda, jinnewtralizza b'success l-allegazzjonijiet kollha maghmula mir-rikorrenti. Huwa wera b'sodisfazzjon lil dan il-Bord illi mhux minnu li kien telaq minn Malta bl-iskop li jerga jinghaqad mal-familja tieghu tant illi kien irrinunzja ghac-cittadinanza Brittanika u kemm ilu jghix Malta, kien student l-Universita' ta' Malta, hareg ghall-elezzjoni tal-Kunsill Lokali ta' Bormla u ilu registrat bhala residenti fil-fond *de quo* skond kif demostrat mir-registru elettorali. Mill-provi akkolti jirrizulta illi huwa bin l-intimat illi jirrisjedi fid-dar ta' tfulitu fiz-Zejtun tant li l-kera qieghed ukoll fuq ibnu. Huwa popolari hafna iz-Zejtun u jghaddi hafna mill-hin tal-guranta hemmhekk izda d-dar tieghu hija dik mertu tal-kawza fejn jirritorna tard filghaxija biex jorqod. Din id-dar inghatat lill-intimat fi stat hazin hafna, bil-puggamani tal-hadid maqlugha, bla servizz ta' dawl u ilma ghaliex kollox kien inutilizzabbli u kien l-istess intimat li bil-hidma tal-kugin tieghu u ta' martu dawru dan il-fond fi stat abitabbli. L-intimat sofra hafna taht ir-rikorrenti tant illi ghall-ewwel li dahal fil-fond kien mizghud b'siringi tal-injezzjoni uzati u matul il-lejl gieli sab prostituti jipprestaw is-servizz taghhom fis-sular t'isfel u hemm induna li xi hadd iehor kien inghata c-cwievet tal-fond tieghu. Ghamel zmien twil juza lampi tal-pitrolju biex ikun jista jdawwl il-fond u jara u biex jinhasel kien jaghmel uzu mix-*showers* tal-pixxina tal-Universita qabel jattendi l-lezjonijiet peress illi ma kellux servizz tal-ilma. Huwa esebixxa ritratti biex juri l-istat tal-fond qabel ghamel il-manutenzjoni u dekorazzjoni tieghu. Il-periti membri tal-Bord ikkonfermaw illi l-fond jinsab fi stat tajjeb hafna minn gewwa, huwa attrezzat ghall-skopijiet ta' abitazzjoni u ma sabu xejn fih li jista' jatribwixxi nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-intimat. Jekk il-Bord jista' jissellef terminologija aktar qrib id-dritt penali, l-verzjoni tal-intimat hija perfettament korroborata minn xhieda u dokumenti b'mod

li ggib fix-xejn l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti. Huwa evidenti illi r-rikorrenti iridu jirriprendu dan il-fond b'kull mezz possibli tant illi ghamlu hafna enfasi fuq l-aspett ta' nuqqas ta' manutenzjoni meta din mhix wahda mill-premessi ghat-talba taghhom ta' ripreza. Naturalment huma riedu juru li tant l-intimat ma jirrisjedix hemm li l-fond huwa priv minn kull forma ta' manutenzjoni izda jirrizulta li l-fond kien hekk meta inghata lilu u trasforma ruhu ghal wiehed abitabbli wara li gie f'idejn l-intimat bil-ftit mezzi li kellu. Il-fatti jiddemostraw minghajr ebda ombra ta' dubju illi l-intimat dejjem ghamel uzu kostanti ta' dan u ghadu jaghmel hekk sal-lum bhala l-unika residenza tieghu. Ghalhekk it-talba ghar-ripreza bazata fuq l-abbandun tal-kirja hija michuda;

Ir-rikorrenti adiet lil dan il-Bord ukoll fuq il-premessa illi ghandha bzonn il-fond ghal-skopijiet ta' abitazzjoni ghall-membru tal-familja taghha. Minkejja din id-dikjarazzjoni, jemergi mill-provi illi r-raguni vera li r-rikorrenti trid tirriprendi dan il-fond huwa sabiex binha ikun jista' juzah bhala *travel agency*. Huwa ghandu fejn joqghod, u cioe' mal-genituri tal-mara tieghu u ta' dan ma jinkorri ebda spejjez. Bin ir-rikorrenti jghid illi ma ghandu l-ebda permess minghand l-awtoritajiet sabiex jiggestixxi *travel agency* minn dan il-fond u kwindi it-talba tar-rikorrenti tidher li hija aktar arginata fuq xewqa milli bzonn attwali tal-fond. Fil-kawza **Joseph Caruana et vs Amelia Emanuela Ruggier** et App 14 ta' Lulju 2004, l-Qorti tal-Appell cahdet talba ghar-ripresa ta' villeggjatura sabiex din tkun mniffda ma' fond iehor zghir gia appartenenti lill-istess rikorrenti u dan bl-iskop li l-fond estiz ikun iservi bhala villeggjatura ghar-rikorrent. Dik il-Qorti irriteniet illi: *in linea ta' massima generali biex jirriprendi pussess tal-fond, kompriz allura dar ta' villeggjatura, sid il-post irid jipprova <u>grad ragonevoli</u> ta' bzonn biex jirriprendih ghall-oggett li ghalih ghamel it-talba (**Kollex. Vol XLVII pI p70**). Mhux semplici xewqa jew preferenza (**Kollez. Vol. XLVI p I p 254**), u lanqas li jkun bzonn ivvintat jew kapriccjuz (**Joseph Borg vs Josephine Breckon** Appell 24 ta' Jannar 1997)*. Fil-kaz in dizamina, stabbilit il-fatt illi dan il-fond huwa r-residenza ordinarja tal-intimat u tenut li r-rikorrenti anqas accennaw ghall-possbilita' li jipprovdu

akkomodazzjoni alternattiva dan il-Bord mhux dispost jikkontempla ripreza ta’ fond residenzjali meta r-rikorrenti ma skontatx il-prova ta’ htiega. Jirrizulta anzi, illi l-motiv ghar-ripreza huwa wiehed ta’ xewqa u pjuttost ivvintat u kapriccuz u meta tqis li l-Qrati taghna, f’cirkostanzi konsimili, anqas ikkonsentew ghar-ripreza ta’ villeggjatura, *mundo magis* dan il-Bord ghandu jilqa’ t-talbiet rikorrenti meta si tratta ta’ fond residenzjali;
Ghal dawn il-motivi, jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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