



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-23 ta' Jannar, 2012

Rikors Numru. 26/2006/1

Carla Calleja (ID 348226M)

vs

Doris Mizzi

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur :

Illi l-esponenti hija s-sid tal-proprjetajiet li huma:
35, Triq il-Ferrovija l-Qadima, B'Kara u
7, Hamburg, Mose Gatt Street, B'Kara

Illi l-esponenti tghix fl-ewwel proprjeta jigifieri 35, Triq il-Ferrovija l-Qadima, B'Kara u ghandha tmenin sena u fejn toqghod hemm hafna tarag;

Illi di piu' fil-proprjeta' l-ohra jigifieri 7, Hamburg, Mose Gatt Street, B'Kara fejn tghix l-intimata ma hemmx tarag u

Kopja Informali ta' Sentenza

Doris Mizzi hija ferm izghar mill-esponenti u ghandha fuq il-hamsin (50) sena u biswit din id-dar hemm it-tfal tal-esponenti;

Illi l-esponenti ghandha ghalhekk aktar tbatija jekk tkompli tghix fejn qeghda u jkollha anqas tbatija jekk tghix fil-post numru 7, Hamburg, Mose Gatt Street, B'Kara minflok fejn qeghda prezentement tghix gewwa 35, Triq il-Ferrovija l-Qadima;

Li jezisti post alternattiv billi jistghu facilment jigu skambjati l-postijiet stante illi huma tal-istess natura, l-istess kera u l-istess rahal;

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex tiehu pussess tal-fond 7, Hamburg, Mose Gatt Street, B'Kara b'hekk tordna l-izgumbrament tal-intimata mill-istess fond bl-ispejjez kontra l-istess intimata Doris Mizzi fiz-zmien qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jiffissa;

Ra r-risposta tal-intimata li tghid:

Illi t-talba attrici ghandha tigi respinta bl-ispejjez stante li:

Fl-ewwel lok u preliminarjament illi r-rikorrenti Carla Calleja ghandha tipprova illi effettivament hija s-sid tal-fond 7, Hamburg, Mose Gatt Street, B'Kara;

Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jigi ppruvat, ma jezistux ragunijiet kontemplati fil-Kapiltu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jimmeritaw li tigi milqugha t-talba tar-rikorrenti;

Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, illi fl-eventwalment illi dan l-Onorabbli Bord jilqa' t-talba attrici, l-istess Bord huwa umilment mitlub li jordna lir-rikorrenti tipprovdi post alternattiv lill-intimata ta' l-istess natura, l-istess kera u fl-istess rahal;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi ghat-talbiet mressqa mir-rikorrenti, l-intimata fl-ewwel lok u kif kellha dritt taghmel, talbet lir-rikorrenti tipprova li hija s-sid tal-fond li tieghu hija kerrejja. Jemergi gia mix-xhieda tal-istess intimata illi l-kera kienet thallasha lil Carla Callejja u wara li kienu esebiti dokumenti konsistenti f'att notarili biex juri l-provenjenza tal-fond mikri lill-intimata kif ukoll l-iskrittura ta' lokazzjoni, l-Bord huwa tal-fehma li r-rikorrenti skontat din il-prova. Qabel kull konsiderazzjoni ohra, izda, jokkorri jkunu ndirizzati l-objezzjonijiet l-ohra sollevati mill-intimata u jinghad mill-ewwel illi l-intimata m'ghandiex ragun meta tghid illi ma jezistux ragunijiet kontemplati fill-Kapitolu 69 biex tkun milqugha t-talba u, inoltre, l-Bord ghandu jordna lir-rikorrenti tipprovdi post alternattiv. Din hija azzjoni li bla dubbju hija wahda maghmula skond l-artikolu 9(b) tal-Kap 69 li jirraviza r-ripreza ta' fond "*jekk sid il-kera ikun irid il-fond (barra minn hanut) ghalih innifsu ...*". Jikkonsegwi ukoll illi "*Tajjeb li jigi precizat mill-ewwel f'dan il-kuntest illi skond il-ligi l-offerta ta' "alternative accomodation" mhix kondizzjoni 'sine qua non' biex is-sid ikun jista' jiehu pussess tal-fond tieghu*" - "**Carmelo Gauci vs Emmanuele Cachia**" App civ 12 ta' Frar 1954 kif riprotata fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **John u Josephine mizzewgin Azzopardi vs Lawrence Triganza** 20.10.2003 u ghalhekk wisq anqas ghandu dan il-Bord jordna lir-rikorrenti tipprovdi akkomodazzjoni alternattiva f'kaz li r-rikors ikun deciz b'mod favorevoli ghar-rikorrenti;

Stradati dawn l-punti, jokkorri issa li jkun ezaminat il-mertu tal-procedura odjerna u ezaminati l-provi, jemergi illi r-rikorrenti hija persuna afflitta b'kondizzjoni ta' *osteoarthritis u osteoporosis* f'ghonqha, daharha u ringlejha u gia ssubiet intervent ghall-bdil ta' irkoppa u qed tistenna intervent ghall-bdil tal-irkoppa l-ohra. Ir-rikorrenti hija persuna anzjana u meta intavolat ir-rikors odjern kellha 80 sena u b'hekk illum ghandha 86 sena u l-fond li prezentement toqghod fih jikkonsisti fi pjan terran, pjan fl-

ewwel sular u pjan iehor fit-tieni sular u bejt u b'kollox ghandha sittin targa x'titla u tinsel (ara certifikat mediku fol 48). Certifikati medici juru li ma tistax timxi distanzi twal jew li titla u tinsel turgien jew jekk taghmel hekk ikun b'diffikulta' kbira (fol 28 u 29). Dwar dan xehdu ukoll it-tobba kuranti taghha. L-intimata toqghod gewwa fond li hu mifruq fuq pjan wiehed ghajr ghall-ewwel ffit targiet ta' barra peress illi huwa sovrastanti *basement garage*. Dan il-fond jinsab ukoll gewwa Birkirkara u llum ghandha 60 sena u tghix flimkien ma' binha. Fortunatament ma hix milquta b'xi wahda mill-kondizzjonijiet medici afflingenti r-rikorrenti. Issa, r-rikorrenti qeghda titlob ir-ripreza tal-fond mikri lill-intimata naturalment ghaliex ikun ta' anqas detriment ghal sahhitha peress illi kollox jinsab fil-pjan terran;

In rigward talba ta' sid biex jinghata lura fond mikri lil-terzi, l-Qrati taghna dejjem mxew b'certu prudenza sabiex ikun evitat zvantagg versu dik il-parti verament fil-bzonn tal-fond u l-posizzjoni ghadha hekk sal-lum. Fil-kawza citata *supra* **Azzopardi vs Triganza**, l-Qorti rriteniet illi:

"..., jockorri li r-rikorrenti sidien jissodisfaw il-htiega tat-talba taghhom tar-ripreza tal-fond. Hu in fatti pacifiku illi "biex wiehed jipprendi l-pussess ta' fond jehtieg li jipprova t-talba" ("Bianca armla Ganado et –vs- Anthony Mizzi", Appell Civili, 20 ta' Jannar 1964). "Huwa car li l-kelma "requires" fid-disposizzjoni tal-ligi (Art 10 (b) illum Art 9 (b)) tindika "bzonn mhux semplici xewqa jew preferenza. Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qed jagixxi in buona fede imma wkoll illi hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond" – "Anthony Saliba –vs- Mary Caruana", Appell Civili, 28 ta' Mejju 1962. Altrimenti l-inkwilin ma ghandux jigi disturbat bla bzonn fid-dgawdija tal-fond mikri ghax kwalunkwe zgumbrament igib 'hardship' u l-izgumbrament ghalhekk irid ikun gustifikat (Ara "Yolanda Camilleri –vs- Francesco Saverio Fava", Appell Civili, 18 ta' Marzu 1974).

Wiehed ghalhekk ghandu joqghod ferm attent fl-*evalwazzjoni tal-bzonn u ma jesagerax izejje*d. Kif *osservat fid-decizjonijiet fl-ismijiet “John Debattista –vs- Beatrice Galea Preca”, Appell Civili, 20 ta’ Marzu 1978 u “Richard Zammit Tabone –vs- Hillborne Stacey Hawkes”, Appell Civili, 15 ta’ Novembru 1989, fuq l-istregwa tad-decizjoni Ingliza “Aitken vs Shaw”, “requires” tikkonnota “something more than desire, although at the same time something much less than absolutely necessity will do”.*

Issa, dwar l-*aspett ta’ talba in buona fede*, l-*intimata ghamlet referenza ghall-okkazzjoni fis-sena 2003 meta talbet lir-rikorrenti tirmborsaha tal-ispejjez li kienet ghamlet biex irrangat hsarat fil-fond meta allura bdiet tghajjat maghha u qaltilha li tehtieg il-post ghall-binha li kien separat. F’okkazzjoni ohra meta kelmitha dwar il-kera qaltilha biex titlaq ‘l barra mill-fond. L-istess intimata tikkonferma illi r-rikorrenti offritilha u ghadha toffrilha li tmur toqghod fil-fond fejn prezentement tirisjedi bhala sid il-kera, liema fond mhux ‘il boghod minn fejn toqghod hi prezentement. Ikkunsidrati dawn l-incidenti, l-Bord hu tal-fehma illi r-rikorrenti hija in *bona fede* anke minhabba l-fatt singolari li hi stess qed toffri lill-intimata akkomodazzjoni alternattiva bl-istess kera;*

Kwantu ghat-talba ta’ ripreza bazata fuq il-bzonn, huwa assodat fil-gurisprudenza illi dan il-bzonn irid ikun wiehed ragjonevoli u dejjem hekk irritenew il-Qrati taghna. Fil-kawza **Josephine Vassallo vs Rachele Fenech** App 18 ta’ Mejj 2005, l-Qorti ikkonfermat dak ritenut minn zmien twil sa issa meta qalet illi: *“In tema, gie professat ghall-ewwel darba mill-Qorti t’ l-Appell fil-kawza “Anthony Saliba –vs-Mary Caruana”, 28 ta’ Mejj 1962, illi biex il-lokatur jiehu pussess lura ta’ fond mikri taht dik id-disposizzjoni tal-ligi jinhtieg li hu jipprova mhux biss li qed jagixxi in buona fede izda wkoll li hu ghandu certu bzonn li jirriprendi pussess. Certament, mhux necessita’ assoluta izda bzonn ragjonevoli fil-gudizzju prudenzjali ta’ l-Awtorita’ gudikanti, fid-dawl tac-cirkostanzi tal-kaz. Dan l-insenjament gie segwit b’mod pacifiku f’diversi sentenzi sussegwenti u ghadu hekk prevalenti saz-zmien*

prezenti”. Il-htiega tar-rikorreni hija indubitata kwantu din tissodisfa r-rekwizit tal-tal ligi bl-adezzjoni taghha lil dan il-Bord bazata fuq ragunijiet ta' sahha li jistghu jkunu mtaffija kemm il-darba tkun awtorizzata tirriprendi u allura tghix fil-fond priv minn tarag. Il-kwistjoni ghalhekk tirrizolvi ruhha f'wahda ta' *hardship* igiefieri min kien ser ibghati l-aktar f'kaz li l-Bord jilqa' t-talba ta' ripreza. Fis-sentenza appena citata **Saliba vs Caruana**, l-Qorti ziedet tghid illi: “... fil-paragun tal-*hardship* rispettiv l-awtorita' gudikanti ma ghandhiex titlaq minn ebda presunzjoni illi s-sid ghandu jigi preferut ghal-kerrej jekk, ad ezempju, hu jisfa bla dar jew minhabba inadatezza tal-fond li fih jirrisjedi jew xi raguni ohra konsimili. (Ara **Kollez. Vol. XLIX PI p318**).” Il-kaz skrutinat ghandu hafna somiljanza mal-kawza appena citata fejn minkejja dan tal-ahhar kien bazat sia fuq *self inflicted hardship* ghaliex is-sid rrendiet id-dar taghha inabitabbli kif ukoll ghaliex l-istess sid kien ukoll afflitta minn osteoartrite, glaucoma u crepitus fl-irkupptejn, kondizzjoni din li kienet ukoll simili ghal dik tal-inkwilina. Dik il-Qorti irriteriet illi: “*Il-gurisprudenza certament tissenjala illi fil-konsiderazzjoni tal-hardship f'kawzi ta' zgumbrament ghandhom importanza kbira dawk ic-cirkostanzi li jistghu jinfluwixxu fuq is-sahha tal-partijiet u tal-familja taghhom. Ara Avv. Dr. Francis Portanier vs Dottor Frank Chetcuti et nomin et Appell, 13 ta' Novembru 1967.*” Applikat dan l-insenjament ghall-kaz odjern, jemergi mill-assjem tal-provi illi r-rikorrenti illum ghandha 86 sena u l-kondizzjoni ta' sahhitha, jekk mhix sejra lura, certament li mhix ser titjeb skond kif xehed it-tabib kuranti taghha. L-intimata ghadha relattivament zghira fl-eta u ma tbatu minn ebda kundizzjoni f'sahhitha u wiehed jawgura li sahhitha tibqa' tgawdi stat tajjeb u felici. Ir-rikorrenti tghix wahedha u l-intimata tghix flimkien ma' binha li illum ghandu 32 sena u t-tnejn jghixu Birkirkara mhux boghod minn xulxin u ghalhekk mhux boghod mill-qraba taghhom li ukoll jghixu fil-vicinanze. Bin ir-rikorrenti jghix fil-fond sovrappost dak in kwistjoni u ghalhekk ir-rikorrenti ser ukoll tkun vicin binha f'kaz ta' bzon. Jirrizulta illi fil-mori tar-rikors, ir-rikorrenti waqghet fit-tarag tad-dar taghha u sofriet hafna minhabba dan stante li hi ikollha tiddendel mat-tarag biex titla u tinsel u ghalhekk li tibqa' tghix f'dawn ic-cirkostanzi u

Kopja Informali ta' Sentenza

certament ta' detriment ghall-sahhitha. L-istess rikorrenti offriet lill-intimata post simili, fl-istess rahal u bl-istess kera. Ezaminati dawn ic-cirkostanzi huwa bil-wisq dezumibbli illi r-rikorrenti ser tbatu aktar li kieku t-talba taghha kellha tkun michuda.

Ghal dawn il-motivi il-Bord qiegħed jilqa' t-talba b'dan illi l-intimata qed tingħata zmien tlett xhur mil-lum sabiex tizgombra mil-fond mertu tal-kawza bil-fakolta li tirisjedi fil-fond li llum qed iservi ta' residenza tar-rikorrenti jigifieri, 35, Triq l-Ferrovija l-Qadima, Birkirkara, b'titolu ta' lokazzjoni versu l-istess kera li qed thallas llum jew dik il-kera agġustata skond il-kuntratt ta' lokazzjoni tat-8 ta' Ottubru 1990 u bl-istess kondizzjonijiet hemm indikati (fol 18). Għal kull buon fini qed ikun dikjarat illi l-lokazzjoni favur l-intimata m'għandiex titqies bħal wahda għida izda biss bħala estensjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni ġa ezistenti;

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----