MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 9/2008/1

Doris Camilleri

vs

Guzeppa Farrugia

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur:

Illi hija sidt ta' dar fin-Naxxar, Triq Santa Lucija, Sqaq Nru. 9, Nru.10, liema dar hija mikrija lill-konvenuta b'kera ta' mija u ghaxar Liri (Lm110) fis-sena li tithallas nofs (Lm55) kull sitt xhur, u d-dar ilha mikrija lill-konvenuta madwar tletin sena. L-attrici wirtet minghand zijuha d-dar mikrija lill-konvenuta;

Illi hija xebba ta' hamsin sena, u tghix mal-genituri taghha (Carmelo ta' erba u sebghin sena u Mary ta' wiehed u sebghin sena) u huha John, f'dar zghira b'zewg kmamar

ta’ sodda, u tabita kamra daqs disa’ piedi, filwaqt li l-istess huha ghazeb ta’ madwar erbghin sena, impjegat full time mal-Gvern, jabita l-kamra tal-hasil fuq il-bejt. Din id-dar ghandha hamest ikmamar b’kollox, u ghandha l-indirizz ta’ Nru. 93, Victoria House, Triq id-Dghejf, Naxxar;

Illi d-dar mikrija lill-konvenuta ghandha tlett ikmamar tas-sodda fuq, u erbat ikmamar isfel, u kif ukoll toilet zghir isfel, hija bniet ukoll kamra tal-banju fl-indana tat-tarag. Il-konvenuta hija mara anzjana, u flimkien maghha jabitaw iz-zewg uliedha bniet li huma zewg xebbiet tal-eta’ ta’ madwar hamsin sena. Il-konvenuta u zewg uliedha l-bniet li jabitaw maghha kollha jircievu introjtu tajjeb bizzejjed (wahda miz-zewg ulied l-bniet li tabita mal-konvenuta tahdem f’factory, u l-ohra ghaddiet bord), u facilment jistghu jikru dar jew appartament alternattiv, anki fi prezzijiet ta’ kera tas-suq korrenti. Id-dar mikrija lill-konvenuta ghandha prezz tas-suq ta’ madwar disghin elf Lira (Lm90,000) li kieku kellha tinbiegh;

L-attrici ghadha kif wirtet minghand zijuha Joseph Said id-dar mikrija lill-konveunta, l-kera kienet tithellas lill-mara taz-ziju tal-attrici, li m’ilhiex li mietet hija wkoll, u l-kirja li ghaddiet kienet l-ewwel kirja li kellha tithallas bhala s-sidt l-gdida. Il-konvenuta dejjem hallset il-kera fil-hin, izda issa ddepozitat il-kera l-Qorti. Iz-ziju tal-attrici qatt ma gholla l-kera lill-konvenuta, liema kera dejjem kienet ta’ mija u ghaxar Liri fis-sena;

Illil-attrici ma setghetx taghmel tiswijiet fid-dar mikrija lill-konvenuta, izda l-konvenuta kien ghogobha tbiddel is-sistema tal-elettriku f’din id-dar a spejjez taghha stess. L-attrici kienet wkoll ipproponiet lill-konvenuta li hi, l-attrici, tiehu l-pussess tad-dar mikrija lill-konvenuta fil-mewt tagha, izda l-konveuta u z-zewg uliedha li jabitaw maghha rrifjutaw dan;

Illi l-attrici ma tahdimx, kienet tahdem f’factory izda kellha titlaq mix-xoghol minhabba li tbati b’daharha. Wara li telqet mix-xoghol, hija baqghet id-dar taqdi lilll-genituri taghha, li huma fi stat tajjeb ta’ sahha. Hija ilha ma tahdem madwar sbatax-il sena, m’ghandha ebda introjtu,

u ma tircievi l-ebda beneficcji socjali. Anke fil-kaz remot li jigu neqsin il-genituri taghha, l-attrici ma tixtieqx tkompli tghix ma huha fid-dar tal-genituri taghhom, anke minhabba l-fatt illi huwa x'aktarx jizzewweg u jibqa' jghix hemm flimkien ma' martu u xi wliedu eventwali wkoll;

Illi minhabba nuqqas ta' mezzi, l-attrici ma tistax tikri ghaliha wahidha, u tinsab kostretta tghix mal-genituri taghha u ma huha fi spazju ristrett wisq ghalihom; inoltre, hija ma tantx taqbel mal-genituri taghha, u din is-sitwazzjoni ilha sejra ghal diversi snin, tant illi l-ambjent tad-dar fejn tabita sar insopportabbli. Issa hija tixtieq tizzewweg u f'dak il-kaz, m'ghandhiex fejn tmur tabita hlief fid-dar mikrija lill-konvenuta;

Illi l-konvenuta ghandha ulieda ohra mizzewwgin u bl-ulied, liema neputijiet wisq probabli bi hsiebhom imorru jabitaw fid-dar mikrija ghand il-konvenuta, b'dan illi f'dak il-kaz tali dar qatt ma tkun tista' terga lura fil-pussess tal-attrici, b'konsegwenza li minhabba n-nuqqas ta' mezzi taghha hija ma tkunx tista' tikri band'ohra u lanqas tizzewweg. Dawn il-fatti jistghu jikkawzaw tbatija kbira ghall-attrici , u qeghdin itellfuha xortiha fil-hajja taghha;

Illi l-attrici kienet talbet id-dar il-mikrija lura minghand il-konvenuta, u din irrifjutat;

Ghaldaqstant l-attrici tiltob bir-rispett illi l-Bord li Jirregola l-Kera, preferibilment, jordna l-kirja lil Guzeppa Farrugia tal-fond in kwistjoni hija terminata, jaghti zmien xieraq lill-konvenuta sabiex issib akkommodazzjoni alternattiva, jordnalha sabiex kif jiskadi dan it-terminu jew inkella qabel kif appena tkun sabet akkommodazzjoni alternattibva hija tizgombra mill-fond inkwistjoni u tirritorna c-cwievet tal-fond lill-attrici, jew inkella, fin-nuqqas, illi l-Bord jgholli l-kera li tithallas ghand l-attirci b'ammont li jkun jippermettilha tikri band'ohra hija stess;

Ra r-risposta tal-intimata:

1. Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan a tenur ta' l-artikolu 9(b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet

ta’ Malta kif se jkun ippruvat waqt it-trattazzjoni tas-smiegh tar-rikors;

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti adiet lil dan il-Bord b’talba ghar-ripreza ta’ fond mikri lill-intimata fuq il-premessa li tirrikjedi l-fond biex tghix fih hi stess. Dan huwa dritt ta’ kull sid skond id-dispost tal-artikolu 9(b) tal-Kap 69 izda dan l-istess dritt, kif ser ikun hawn spjegat, huwa soggett ghall-skrutinju pezanti minn dan il-Bord ghaliex il-ligi ma tridx li s-sid jiehu vantagg minn dan id-dritt a spejjez tal-inkwilin;

Kif evidenti mir-rikors promutur, ir-rikorrenti ressqet diversi premessi ghaliex tixtieq tirriprendi dan il-fond fosthom li tghix flimkien ma’ ommha, missierha u huwa f’dar wahda u l-kamra taghha hija wahda zghira. Hija tixtieq tizzewweg u tghix b’mod indipendenti u anke huha fi hsiebu jizzewweg u jgib il-familja l-gdid tieghu tigi tghix fejn qed tirrisjedi issa. Ir-rikorrenti ma ghandha l-ebda mezzi finanzjarji taghha ghaliex ilha snin twal ma tahdem minhabba kundizzjoni medika u ma tippercepixxi l-ebda beneficcju socjali. Minkejja dawn l-ilmenti kollha, r-rikorrenti xehdet illi hija tixtieq tmur tghix ghal-rasha ghaliex hija bniedma fitta u din il-fittaggni ggibha f’inkwiet kontinwu mal-familja taghha. U fil-fatt hekk xehdu l-istess familjari. Jemergi mill-atti illi r-rikorrenti wirtet il-fond in kwisjtoni ftit qabel ma intavolat ir-rikors odjern u malli wirtiet dan il-fond bdiet, ingustament jazzarda jghid dan il-Bord, tirrifjuta l-kera minghand l-inkwilna intimata li tghix flimkien ma’ zewg uliedha xebbiet;

Illi fid-decizzjoni tieghu rigward l-artikolu 9(b) tal-Kap 69, dan il-Bord hu maggorment gwidat mill-gurisprudenza li opportunement tinsab ben riassunta fil-kawza fl-ismijiet

John Mercieca et vs Andreanna Saliba deciza mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Frar 2004. Tajjeb ghalhekk li tkun riprodotta is-segwenti parti ta' din is-sentenza li tirritjeni hekk:
"Opportunement tinhass il-htiega, b'introduzzjoni ghall-ezami tal-aggravji sollevati, illi jigi ri-affermat il-principju in materja tal-element tal-bzonn rikjest mil-ligi. Fir-rigward jinsab dedott fis-silta hawn riprodotta mis-sentenza "**Yolanda Camilleri –vs- Francesco Saverio Fava"**, Appell, 18 ta' Marzu 1974 is-segwenti osservazzjoni:-

"Hija gurisprudenza ormaj pacifika li l-ewwel kondizzjoni sine qua non biex talba ghar-ripreza ta' pussess ta' fond mikri, hu x'inhu, tista' ssir taht l-artikolu 10 (b) tal-Kapitolu 109 (illum Art 9 (b)) tal-Kap. 69), hu li jigi pruvat grad ragonevoli ta' bzonn da parti tar-rikorrenti, u li din il-prova tmiss lilu (sottolinejar ta' din il-Qorti).

Dik l-istess Qorti mbaghad ghaddiet biex tirribadixxi l-interpretazzjoni kaptata mis-sentenza fl-ismijiet "**Anthony Saliba –vs- Mary Caruana**", Appell, 28 ta' Mejju 1962 u l-bosta sentenzi li segwewha. Dik cjoe rijaffermata b'dawn il-kliem:-

"Huwa car illi 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 anki illi hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg li tigi pruvata necessita` assoluta, izda ugwalment hu cert illi jehtieg jigi pruvat grad ragjonevoli ta' bzonn".

Kwantu dan l-ewwel rekwizit, ghalhekk kien jehtieg lir-rikorrenti tikkonvinci lil dan il-Bord illi hija verament ghandha htiega tal-fond in kwistjoni, fond li huwa adebit b'erba kmamar tas-sodda skond kif iddeskrivietu lill-perit arkittett taghha. Fl-ezami guramentat taghha, ir-rikorrenti qatt ma ghamlet referenza ghal-hsieb taghha li tizzewweg u jkollha familja. Dan ifisser li dan qieghed fi stadju ta' xewqa u dan hu proprju li ma tistax tippermetti l-ligi, jigifieri li ma tiddisturbax lill-inkwilin mill-godiment tal-fond

tieghu fuq xewqa tas-sid li ma tikwalifikax bhala bzonn jew necessita';

It-tieni rekwizit f'kawza msejsa fuq l-artikolu 9(b) huwa dak li l-intimat ikollu "alternative accomodation" li jista' jghix fih li ma tqeghdux f'sitwazzjoni, finanzjarja u fizika aghar milli jinsab fiha llum. Fil-kaz in dizamina l-intimata m'ghandiex akkomodazzjoni alternattiva u dan kontra ghar-rikorrenti li gia tinsab tghix gewwa dar u ma ghandha l-ebda lok iehor x'toffri lill-intimata.

Il-Bord ghalhekk huwa tal-fehma illi r-raguni vantata mir-rikorrenti sabiex tkun awtorizzata tirriprendi l-fond mikri lill-intimata mhix wahda li tenut ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, tista' tissarraf fi htiega rejali u neccessarja. Ghalhekk mhux metieg skrutinju oltre dan tant li ma hemmx raguni sabiex il-Bord jibda' biss jikkonsidra il-"hardship" bejn il-partijiet skond id-dispost tal-artikolu 9(b) tal-Kap 69;

Inoltre, it-talba tar-rikorrenti sabiex dan il-Bord b'mod sussiddjarju u alternattiv, jgholli l-kera li tithallas mill-intimata b'ammont li jkun jippermettiha tikri fond iehor hi stess mhux wahda konsentita mil-ligi u ghalhekk qed tkun michuda.

Ghal dawn il-motivi l-Bord qed jichad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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