MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2014

Rikors Numru. 21/2009

Felicia Calleja (I.D. 429229M)

vs

Desmond Massa (ID 174772 M)

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi r-rikorrenti tikri lill-intimat Desmond Massa il-mezzanin bin-numru 34, Triq ir-Rebbiegha, Mosta bil-kera ta' erba' mija sitta u sittin euro (€466) ekwivalenti ghall-mitejn lira Maltin (Lm200) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem fil-5 ta' Mejju ta' kull sena skond skrittura privata tal-5 ta' Mejju, 1992.

Illi r-rikorrenti trid tirriprendi l-pussess tal-mezzanin peress li trid il-mezzanin ghall-uzu esklussiv taghha skond kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

Illi l-intimat mhu se jsofri l-ebda pregudizzju gravi jekk kemm il-darba l-Bord jaghti r-ripresa tal-pussess taht l-artikolu 9(b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta peress illi hu ghandu residenza alternattiva fejn jghix peress li ghandu diversi immobbli li inxtraw minnu li huma propjeta' tieghu fosthom flat bin-numru 2, first floor level, fi block bla numru ufficjali bl-isem ta' St. Rita fi Triq Testaferrata, Msida, flat bin-numru 2, fist floor level, fl-istess block, u flat numru 19, Block B, Samares Court, Triq il-Hgejjeg, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar.

Illi ghaldaqstant peress li l-intimat Desmond Massa jippossjedi diversi proprjetajiet li jistghu iservu ta' residenza alternattiva ghall-mezzanin mikri lilu mir-rikorrenti mhu se jsofri l-ebda pregudizzju kemm il-darba jigi zgumbrat mill-mezzanin mikri lilu.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq premessi, joghgbu dan il-Bord jawtorizza lir-rikorrenti biex jirriprendu l-pussess tal-mezzanin f'gheluq il-kirja u tordna lill-intimat biex fi zmien qasir u perentorju jizgombra mill-mezzanin mikri lilu.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

Preliminarjament illi l-isem korrett tieghu hu Desmond u mhux Jesmond; u illi l-kera attwali hija Euro 466 fis-sena u mhux kif indikat fir-rikors promotorju;

Fil-meritu it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda kontriha stante li l-istess rikorrenti ma tissodisfax ir-rekwiziti tal-Artikolu 9 (b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Salvi sottomossjonijiet ulterjuri.
Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:
Illi f'din il-kawza, r-rikorrenti qed tadixxi lil dan il-Bord b'talba sabiex tirriprendi fond mikri lin-neputi taghha u dan

fuq il-premessa li tehtieg il-fond sabiex il-familjari jkunu jistghu jorqdu maghha minhabba kundizzjoni li tbaghti minnha. Talba ghalhekk maghmula skond l-artikolu 9(b) tal-Kap 69 li jirravviza r-ripreza ta' fond "*jekk sid il-kera ikun irid il-fond (barra minn hanut) ghalih innifsu* …";

Ir-rikorrenti hija sid ta' dar li hija maqsuma fi tnejn. Hi tirrisjedi fil-parti t'isfel filwaqt illi n-neputi taghha jirrisjedi fil-parti sovraposta, kull parti ghandha bieb estern ghaliha. Din id-dar kienet haga wahda qabel ma kienet diviza fi tnejn sabiex l-parti l-ohra tinkera lin-neputi li ma setghax jaghmel spejjez dak iz-zmien. Ir-rikorrenti, li issa ghandha 'l fuq minn 80 sena, trid l-fond lura sabiex fih ikunu jistghu joqghodu familjari taghha biex jipprestawlha ghajnuna matul il-lejl minhabba li hi aflitta minn kundizzjoni ta' sturdamenti. Il-fond fejn tabita hi huwa wiehed zghir u ghalhekk ma hemmx spazju bizzejjed biex takkomoda lill-familjari. L-fond tar-rikorrenti jikkonsisti f'kuridur twil fejn fuq naha hemm salott, kamra tas-sodda adjacenti li taghti ghall-bitha, kamra tal-banju u kamra tat-toilet u kcina kompriz bitha zghira u gnien. Hemm ukoll sodda taht it-tarag;

L-intimat joqghod appena fuq ir-residenza tar-rikorrenti u ghandhu l-istess tqassim naturalment hlief il-bitha u l-gnien, u joqghod flimkien mal-partner tieghu u tlett itfal;

Huwa ta' konfort illi z-zewg partijiet huma a konoxxenza tal-istess gurisprudenza dwar il-principji regolanti kawza ta' din in-natura u dan ghaliex ma hemm l-ebda ekwivoku dwar il-ligi vinkolanti u ghaliex huwa l-apprezament tal-fatti li ghandu jkun il-punt deciziv f'din il-kawza;

F'talba bhal dik odjerna, l-Qrati taghna dejjem mxew b'certu prudenza sabiex ikun evitat xi zvantagg versu dik il-parti verament fil-bzonn tal-fond u l-posizzjoni ghadha hekk sal-lum. Kif tajjeb issenjala l-intimat wahda mis-sentenzi tal-Qrati li tat direzzjoni f'din il-materja kienet is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **John u Josephine mizzewgin Azzopardi vs Lawrence Triganza** 20.10.2003. Is-segwenti bran huwa ta' importanza tali li ser ikun hawn riprodott:

*"…, jokkorri 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. Altrimentri l-inkwilin m' 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 izzejjed. 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 absolute necessity will do".*

Dan il-bzonn jew htiega ghandu ukoll ikun wiehed ragjonevoli Fil-kawza **Josephine Vassallo vs Rachele Fenech** App 18 ta' Mejju 2005, l-Qorti ikkonfermat dak ritenut minn zmien twil illi: "*In tema, gie professat ghall-ewwel darba mill-Qorti t' l-Appell fil-kawza "**Anthony Saliba –vs-Mary Caruana"**, 28 ta' Mejju 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 bona 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 ghadh hekk prevalenti saz-zmien prezenti.".

Applikat dan l-insenjament ghal-kaz odjern, l-ewwel element li jehtieg li jkun diskuss huwa dak tal-htiega in bona fede. Ir-rikorrenti ghandha 'l fuq minn tmenin sena u ghadha attiva hafna u ma ghandha bzonn hadd biex idur maghha matul il-gurnata u anke sa tard bil-lejl meta b'mod regolari tohrog tilghab il-*bingo*. Madanakollu, r-rikorrenti hija aflitta minn kundizzjoni ta' sturdamenti u ghalhekk tirritjeni li tkun tehtigilha assistenza billi xi hadd jorqod maghha – haga li ma tistghax taghmel minhabba nuqqas ta' spazju. Hija esebiet certifikat mediku in sostenn tal-kundizzjoni taghha. Tlieta minn uliedha xehedu illi jixtiequ li jkun hemm bizzejjed spazju fid-dar ta' ommhom sabiex takkomoda lil kull min ikun dispost li joqghod maghha. Issa minkejja li l-intimat jaghmel referenza ghall-fatt illi xi snin ilu r-rikorrenti talbitu jixtri l-binja dan ma ghandu jiprospetta l-ebda indoli suspettuza jekk bir-rikavat ir-rikorrenti xtaqet tmur tirrisjedi gewwa home. Mertu dak li mhux parti minn dawn il-konsiderazzjonijiet. L-Bord izda mhux konvint illi r-rikorrenti verament tehtieg dan il-fond ghar-raguni minnha esposta. Din il-htiega hija oskurata b'ombra ta' dubju li jemergi minn aspetti ohra prezenti fl-assjem tal-provi. Iben r-rikorrenti xehed illi ma kienitx l-intenzjoni ta' ommu u missieru li jaghtu l-fond b'kera lill-intimat ghal dejjem izda biss sakemm jirpilja mill-ispejjez li kellu. Isostni illi l-intimat ha vantagg mill-qalb tajba taghhom. Anqas ma kellhom il-hsieb li jaghtu l-fond lin-neputi meta ghandhom tmien ulied u erba u ghoxrin neputi. Hareg ukoll illi r-rikorrenti gieli ghamlet hames xhur fis-sena tghix gewwa villegajatura.

Il-Bord huwa tal-fehma illi kien jispetta lir-rikorrenti tipprova b'mod konvincenti illi r-residenza fejn toqghod hi ma tistax , anke b'opera zghira, tkun konvertita biex takkomoda familjari biex jiehdu hsiebha. Wara kollox ir-rikorrenti ma wrietx ix-xewqa li l-familjari tridhom maghha erba u ghoxrin siegha kull jum izda biss matul il-lejl;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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