MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-17 ta' Frar, 2003

Rikors Numru. 102/2001/1

Rikors Nru: 102/01

John u Maria ahwa Mercieca

vs

Andreanna Saliba

Il-Bord,

Ra <u>r-rikors</u>

Illi l-intimata prezentement tikri minghand l-esponenti, il-fond 204/205, Triq Carmel, Luqa, liema fond huwa proprjeta' ta' l-istess esponenti;

Illi l-intimata thallas kera ta’ tletin Lira Maltin (Lm30.00) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem, u l-iskadenza li jmiss, hija dovuta fl-1 ta’ Jannar, 2002;

Illi l-esponenti John Mercieca jehtieg il-fond *de quo* ghall-uzu personali tieghu, kif jista’ jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ghaldaqstant, l-esponenti, jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna lill-intimata sabiex, fi zmien prefiss mill-istess Bord, titlaq u tizgombra mill-fond 204/205, Triq Carmel, Luqa, u jawtorizza lill-esponenti illi jirriprendu l-istess fond skond il-Ligi.

Ra <u>r-risposta</u>

Illi qabel xejn ghandha ssir korrezzjoni fir-rikors fis-sens illi l-kunjom tar-rikorrenti huwa Mercieca u mhux Saliba.

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jigu milqugha stante illi l-fond de quo huwa l-unika residenza ta’ l-intimata.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra d-dokumenti kollha u l-atti.

Ra n-noti ta’ osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tat-12 ta’ Novembru, 2002.

Ikkunsidra,

1. Il-korrezzjoni mitluba mill-intimata fir-risposta saret wara d-digriet tal-25 ta’ Frar, 2003.

2. B’donezzjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-6 ta’ Lulju, 1999 Iris u Albert Cauchi Gera ghaddew id-dar in kwistjoni lir-rikorrenti l-ahwa Mercieca li jigu n-neputijiet taghhom. Iris Cauchi Gera illum hija mejta. Zewgha ghadu haj. L-intimata, li hi xebba, ilha tghix fil-fond madwar hamsin (50) sena. Illum tghix wahidha. Qabel kienet tghix fil-post man-nanniet u z-zijiet taghha.

Mid-dokument a fol 17 u 18 l-intimata kienet imnizzla bhala votant fuq il-fond in kwistjoni kemm f'April, 1998 kif ukoll f'April, 2002. F'April, 1998 fil-fond kienet toqghod ukoll Carmela Zammit li ma tidhirx fuq ir-registru elettorali ta' April, 2002. Din hija z-zija li l-intimata tghid li mietet fl-1999.

3. L-ewwel haga li trid tigi kunsidrata hija l-element tal-bzonn imressaq mir-rikorrenti. Il-gurisprudenza tghallem illi biex jirnexxi fl-azzjoni tieghu is-sid mhix biss irid jagixxi in buona fede imma ukoll jipprova li ghandu certu grad ragonevoli ta' bzonn u mhux biss semplici xewqa jew preferenza, b'dan pero', li m'hemmx ghal fejn jipprova necessita' assoluta (ara 'Ganado vs Mizzi', 20/1/64; 'Pisani vs Bugeja', 21/2/64; 'Debattista vs Preca', 20/3/78; 'Curmi et vs Sciortino', 16/10/81; 'Sultana vs Mamo', 23/3/83; 'Azzopardi vs Spiteri', 18/1/84; 'Cristina vs Micallef', 12/11/84; 'Tanti vs Caligeri, 3/12/84; 'Zammit vs Gatt', 4/2/85; (kollha appelli civili). Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid, ikun xi jkun il-fond (ara 'Muscat et vs Dingli', 24/2/97 u sentenzi hemm imsemmija, App. Mill-Bord, 'Cauchi vs Bartoli' App. Mill-Bord, 2/6/00. Il-bzonn tas-sid irid ikun 'wiehed reali u ippruvat' ('Zammit vs Sant' App. Mill-bord, 15/3/02). Tapplika l-massima li l-prova "incumbit ei qui dicit non ei qui negat. ('Callus noe vs Galea', App. Mill-Bord 10/1/00).

4a. Mid-dokumenti esebiti mill-intimata jirrizulta li fit-8 ta' Jannar, 1997 l-awtur tar-rikorrenti, Cauchi Gera baghat ittra liz-zija ta' l-intimata fejn qallha li kien qed jibghatilha ricevuta flimkien ma'

"2 agreements to be signed by you, and to be retained by you and the other to be sent to me.

The agreement states that you are the sole occupier during the current and future years" (fol 40-41).

Iz-zija ta' l-intimata ma ffirmat xejn. L-intimata kienet toqghod maghha. Iz-zija mietet fl-4 ta' Mejju, 1999. (fol 42).

4b. Fl-10 ta' Mejju, 1999 Cauchi Gera kiteb lill-intimata biex taghtih ic-cwievet tal-post 'de quo' billi kienet qeghda

izzommu "minghajr ebda dritt billi bil-mewt ta' Carmela Zammit il-kirja ta' l-istess fond giet terminata" (fol 43).

4c. L-intimata fis-16 ta' Mejju, 1999 wiegbet permezz ta' l-avukat taghha li l-kirja wara l-mewt taz-zija ghaddiet fuqha.

4d. Cauchi Gera bl-avukat tieghu wiegeb fl-4 ta' Gunju, 1999 fejn wara li qal lill-intimata li kellha disponibbli ghaliha l-fond 119/120 Triq il-Karmnu, Luqa, rega' talabha c-cwievet (fol 45). L-intimata wiegbet li l-ahhar imsemmi post ma kienx taghha u lanqas kien disponibbli ghaliha – 10 ta' Gunju, 1999 (fol 46) – sottolinear tal-Bord.

5. Cauchi Gera kien qed jaghmel minn kollox biex wara l-mewt ta' Carmela Zammit jiehu l-post f'idejh. Ghalhekk riedha tiddikjara li hija kienet l-unika kerrejja. Wara mewtha kiteb lill-intimata li kienet fil-post bla titolu. Fl-ahhar qallha li ghandha post iehor fejn tmur. Fir-rikors ir-rikorrenti ahwa Mercieca li dahlu fiz-zarbun ta' Cauchi Gera fis-6 ta' Lulju, 1999 qed jarfu lill-intimata bhala l-kerrejja tal-post.

6. F'dan l-isfond il-Bord li sema' x-xhieda u flieha ma jistax jistrieh fuq dak li jallega bhala bzonn ir-rikorrent John Mercieca.

a. "Jiena ha nitgharras u qed infittex post, sirt naf li ghandha dan il-post u ghidt ghandi bzonn nipprova niehdu (fol 9)

b. Ghandu tletin (30) sena, joqghod ma' ohtu r-rikorrenti u ommu u missieru. "U dik ohra nixtieq nohrog mid-dar ghax iddejjaqt" (ibid).

c. Jahdem Hal Luqa u jixtieq imur hemm, qrib ix-xoghol. Ma jiflahx jissellef mill-banek u ahjar juza l-flus ghall-familja.

7. Hija xhieda, li l-Bord ma jistax jghid b'konvinciment morali li hija perswaziva jew li twassal li turi li hemm 'il-bzonn' li ssemmi l-ligi. Minn erba' snin minn qabel il-

prezentata tar-rikors Cauchi Gera u warajh ir-rikorrenti ta' llum qed jaghmlu kull sforz biex jiehdu l-fond f'idejhom. Joholqu 'htiega' wara 'htiega' biex jiehdu l-pussess f'idejhom. M'hemmx lanqas il-buona fede li t-tribunal ghandu jedd jistenna f'rikors bhal dan.

8. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti jinghad illi

"il-ligi mkien u b'ebda mod ma timponi fuq sid il-kera l-obbligu illi jipprova illi r-raguni moghtija ghar-ripreza tal-fond, tkun wahda determinanti jew ta' necessita', u effettivament, l-uniku obbligu tas-sid f'dan il-kaz, kif anke jirrizulta mill-Gurisprudenza ……, huma illi juri li l-fond ser jintuza minnu personalment jew minn membru tal-familja tieghu fil-gradi msemmijin mill-artikolu 9(b), u dan minghajr ma tirrikjedi kwalifika ulterjuri ta' l-istess uzu. Fil-fatt, l-istess dispozizzjoni tirrikjedi sic et sempliciter illi s-sid irid il-fond ghalih innifsu jew ghal (familja tieghu)".

Fil-fehma tal-Bord din is-sottomissjoni hija vaga meta titqabbel ma dak li tghallem il-Gurisprudenza dwar il-provi li jrid iressaq sid. L-istess jinghad dwar is-sottomissjoni.

"illi l-htiega ghar-ripreza tal-fond de quo da parti tas-sid tkun ta' natura personali".

9. Minn kif imxiet il-kawza ir-rikorrenti sehqu hafna li l-intimata ghandha post iehor fl-istess triq, li huwa mikri imma li l-kerrej jista' jitkecca ghax mhux imhares mill-Kap 69. Imma f'kazijiet bhal dan l-ewwel irid jigi ppruvat il-bzonn. Jista' jkun, imma dejjem jista' jkun u xejn aktar, li r-rikorrenti iridu jbieghu jew jinnegozzjaw il-fond u l-art ta' warajh.

Billi r-rikorrenti ma ppruvawx li ghandhom bzonn il-fond, il-Bord qed jichad it-talba taghhom bl-ispejjez kontrihom.

Dep./Reg
Magistrat

< Sentenza Finali >

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