MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-16 ta' Frar, 2005

Rikors Numru. 93/2002

Michael Borg u Catherine Zammit bhala mandatarji ta' l-assenti Rosanna Evans

Vs

Ian Azzopardi

Il-Bord,

1. Ra r-rikors,

F'liema rikors ir-rikorrenti esponew bir-rispett illi huma jikru il-garage minghajr isem u minghajr numru internament immarkat numru 13, f' Summer Street, Mosta versu l-kera ta' LM 130 fis-sena li tithallas kull sitt xhur bil-quddiem u li l-kera li jmiss tghalaq fil-11 ta' Settembru 2002.

Illi r-rikorrenti tehtieg il-fond fuq imsemmi ghall-uzu taghha u tal-membri tal-familja taghha.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogghbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi u konsegwentament jordna l-izgumbrament ta' l-intimat fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss.

Ra r-risposta (fol 16),

F' liema risposta l-intimat bir-rispett espona:-

1. Illi m'huwhiex minnu li r-rikorrenti tehtieg il-fond de quo ghall-uzu taghha u tal-membri tal-familja taghha.
2. Illi l-veru raguni 'l-ghala r-rikorrenti trid il-fond de quo lura huwa ghaliex l-esponent ma riedx ihallas kera ghola minn dik prezenti kif ippretendiet ir-rikorrenti.
3. Illi ma tezisti l-ebda raguni fil-ligi li a bazi taghha r-rikorrenti tistsa validament tirradika l-pretensjoni taghha sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond 'de quo'.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tas-17 ta' Jannar 2005.

Ikkunsidra,

1. F'dan ir-rikors il-kawzali hija wahda: htiega ta' garage mikri, lill-intimat f'kumpless ta' garages. Il-partijiet jaqblu li bil-kelma 'garage' hawn qed jifhmu post fejn tinzamm u titqieghed karozza privata.

2. "Il-bini kif definit fl-artiklu 2 tal-Kapitlu 69 jinqasam mill-istess ligi f'erba kwalitajiet : (a) djar ta' abitazzjoni (b) hwienet (C) kazini u (d) kull kwalita ohra generali". Fil-kaz ta' l-ahhar imsemmija kategorija "il-protezzjoni akkordata mill-Kapitolu 69 lil dawn il-kwalita' ta' fondi, hija l-inqas wahda mill-erbgha u hija protezzjoni generika kif espressa fl-artikolu 9 (b). Hawnhekk il-ligi tghid:
"Jekk is-sid ikun irid il-fond……………………………….."

3. Il-kontroll li huwa msejjah li jaghmel il-Bord qabel ma jikkoncedi lis-sid li jirripprendi il-pussess tal-fond, huwa li dan verament irid il-fond ghall-uzu tieghu jew tal-membri tal-familja tieghu , u ghall-ebda skop iehor. Perezempju, ma tinghatax ripreza meta l-iskop ikun wiehed ta' spekulazzjoni kummercjali jew ta' lokazzjoni lill-haddiehor u simili. (Aquilina et vs Sammut et. Appell Civili 13/04/1994 ara wkoll 'Darmanin vs Grima', 04/03/1980; 'Cassar Torreggiani noe vs Ellul' 28 ta' Gunju 1984, Appell Civili).

4. Dwar il-bzonn il-gurisprudenza hi u kienet konkordi. "L-ewwel rekwizit biex sid jitlob ir-ripreza ta' pussess ta' fond, hu x'inhu, ghall-okkupazzjoni tieghu taht din id-dispozizzjoni tal-ligi, huwa illi hu "requires" li jaghmel hekk. Din id-dispozizzjoni kienet giet modellata fuq il-ligi Ingliza ta' l-1933. Huwa car li l-kelma 'requires' tindika bzonn u 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 anke li hu ghandu bzonn li jirripprendi l-pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg li tigi ippruvata necessita' assoluta izda ugwalment hu cert li jehtieg li jigi ppruvat grad ragonevoli ta' bzonn" (ghall-gabra ta' gurisprudenza ara sentenza tal-Bord "Cauchi vs Bartoli" konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-02 ta' Gunju 2000).

5. Il-fond hu propjeta' ta' Rosanna Evans omm ir-rikorrenti Borg u Zammit u n-nanna ta' Amanda Borg li ghaliha qed jintalab l-garage biex fih iddahhal karozza Subaru J10 Bjada li xtrat f' Mejju 2002. Ir-rikors gie pprezentat fis-16 t' Awwissu 2002 u ghadda zmien sewwa biex jigi notifikat l-intimat.

6. Il-garage hu wiehed f'kumpless ta' garages. Ir-rikorrent Michael Borg jghid li "hemm xi sitta jew sebgha, jew tmienja garages hdejn xulxin" u li huma "kollha mikrijin" (fol 26). Ghalhekk bintu m'ghandix "post iehor" fejn iddahhal il-karozza (fol 27) li "qieghda barra fit-triq" (fol 28). Din ix-xhieda hi konfermata mir-rikorrenti Zammit li xehedet fl-istess seduta (fol 31-33).

7. Amanda Borg li xehedet fis-seduta tat-23 ta’ Ottubru 2003 tghid li qed tipparkja l-karozza fit-triq.

8. L-intimat stqarr li beda jikri l-garage f’Jannar 1989 li jigi “ezattament wara fejn ghandi r-residenza tieghi.” Il-kera kient ta’ Lm 70 fis-sena, fl-1992 zdiedet b’LM10, 1995 zdiedet bi LM 30, fl-1998 zdiedet b’LM 10 ohra. Esebixxa ittra tieghu tat-23 ta’ Settembru 2001 fejn irriffjuta talba ghal-LM150 fis-sena meta kien qed ihallas LM 130. Kien kiteb ohra, aktar dettaljata fil-11 ta’ Settembru 2001. Fl-04 ta’ Frar 2002 ir-rikorrenti Zammit kitbitlu li ma kienetx ser iggeddidlu l-kera wara l-11 ta’ Marzu 2002. Esebixxa skizz li juri li r-rikorrenti ghandhom 15 il-garage. Tnejn minnhom fihom tlett karozzi u ghalhekk b’kollox hemm 19 il-post. Dawn huma kollha mikrija, tieghu hu fit-tarf tal-kumpless u “l-garages jitbattlu minn zmien ghal zmien, u ma nistghax nifhem kif il-garage tieghi huwa fiz-zifna” (fol 37-47).

9. Mart l-intimat xehedet li, fl-01 ta’ Frar 2004 wara nofsinhar, zewgha kien qed jahsel il-karozza gol-garage u fil-garage numru **14** li jesa tlett karozzi kien hemm spazju vojt. Dan rawh ghax certu Ramon Refalo li jqieghed il-karozza tieghu fin-numru **14** qallhom li Amanda Borg tqieghed il-karozza taghha hemm, gieli hallitha gewwa xi 15 il-gurnata. Refalo qallhom li kien hemm persuna li riedet tikri l-ispazju vojt “izda ma setghetx tikrih peress li huwa riservat ghat-tifla tas-sid.” Refalo ma ttellax jixhed.

10. Di proprio l-intimat u martu raw biss dak il-hin spazju vojt. Wara x-xhieda ta’ mart l-intimat r-rikorrenti offrew, bla pregudizzju ghal-kawza, li jikru l-ispazju vojt fil-garage **14** bl-istess kundizzjunjijiet lill-intimat u dan johrog mit-13. Jirrizulta li fit-13 l-intimat qieghed wahdu. Ftehim ma ntlahaqx. Minn naha wahda jinghad li l-karozza ta’ l-intimat hija akbar minn ta’ Borg. L-intimat ghandu karozza ohra li torqod barra (fol 57).

11. Ma jirrizultax meta fil-garage numru **14** naqset karozza u hekk gie spazju vojt-wiehed minn tlieta- li r-rikorrenti jistghu juzawh ghal-binthom. B’din il-bicca sru jafu l-intimat u martu u r-rikorrenti ghamlu l-offerta

taghhom. Kif inhuma l-affarijiet illum ma jistghax jinghad li r-rikorrenti ghandhom ‘il-bzonn’ hekk kif imfisser mill-gurisprudenza. Il-bzonn irid jibqa’ sa l-ahhar. Kullhadd jixtieq li f’garage li hu tieghu ikun wahdu u ma jmurx f’garage li hu tieghu fejn irid joqghod ma tnejn ohra. Imma din fil-fehma tal-Bord din hi biss xewqa.

12. Il-Bord ma jistax ihalli barra li r-rikorrent fix-xhieda tieghu ma riedx jghid bl-ezatt kemm ghanda ‘garages’ il-familja tieghu kif diga intqal fil-paragrafu 6 ta’ din is-sentenza. L-ghan tar-rikorrenti seta kien (imma dejjem jibqa’ is-sogguntiv) u jghollu l-kera u ghal dan setghu ghamlu proceduri ohra kif tghid il-ligi specjali.

Billi r-rikorrenti ma ppruvatx li ghanda bzonn il-fond il-Bord jichad it-talba taghha; spejjez bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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