MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-16 ta' Mejju, 2011

Rikors Numru. 91/2006/1

Josephine Lanzon nee' Abdilla

vs

Emanuel (ID 4554353) u Vitoria (ID 718554M) konjugi Ebejer

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti Josephine Lanzon hija proprjetarja tal-fond numru erbgha u erbghin (44), St. Paul Street, B'Bugia, liema post hija wirtitu minghand iz-zija taghha Giuseppina Vella li mietet fl-1964;

Illi fl-1972 ir-rikorrenti Josephine Lanzon emigrat lejn l-Awtralja u baqghet hemm ghal bosta snin u rritornaw fl-4 t'Awissu 2005;

Illi l-imsemmi fond numru 44, St. Paul's Street B'Bugia hu mikri versu l-kera ta' tnejn u erbghin lira (Lm42) fis-sena;

Illi r-rikorrenti issa rritornat mill-Awstralja flimkien ma zewgha. Ir-rikorrenti ser taghlaq 74 sena x-xahar id-diehel u zewgha ghandu 81 sena, u hija trdq il-fond 'de quo' ghal binha stess Pierre Lanzon, li bhalissa jinsab fi New South Wales, l-Awstralja, peress li huwa jrid jinzel jghix hawn Malta biex ikun ma genbhom, u hawn Malta ma ghandux fejn joqghod;

Illi r-rikorrenti ghandu proceduri ohra pendenti quddiem dan il-Bord fl-ismijiet 'Joseph Lanzon et vs Anthony sive Twanny Camilleri' (Rikors numru 77/2005) li fihom qed titlib biex tiehu lura l-fond numru 50 St. Paul's Street B'Bugia, biex tmur toqghod fih hi flimkien ma' zewgha, issa li giet lura mill-Awstralja u ma ghandhiex akkomodazzjoni xierqa fejn toqghod;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzaha tirriprendi l-pussess tal-fond 44 St. Paul's Street, B'Bugia, ghaliex ghandha bzonnu biex binha Pierre Lanzon jigi jabita fih, u jordna lill-intimati jivvakaw l-istess fond fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss.

Ra r-risposta tal-intimati li tghid:

Illi t-talba tar-rikorrenti sabiex l-esponenti jizgumbraw mill-fond ghandha tigi michuda stante li hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi ppruvat waqt il-kawza;

Illi mhux minnu li r-rikorrenti ghandhom bzonn il-fond in kwistjoni u dan peress illi hija ghandha fond iehor u cioe' fil-fond 42, St. Paul's Street Birzebbugia li huwa l-fond fejn tghix hi;

Illi kif jirrizulta mir-rikors tar-rikorrenti stess li iben ir-rikorrenti u cioe' Pierre Lanzon li ghalih hi qed titlob il-post lura lanqas biss jghix hawn Malta u dan peress illi huwa jghix l-Awstralja;

Illi l-intimati ilhom jghixu fil-post 44 St. Paul’s Street Birzebbugia ghal dawn l-ahhar erbgha u tletin sena u ma ghandhomx akkomodazzjoni alternattiva;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza ghal-ripreza ta’ fond ta’ abitazzjoni mikri mir-rikorrenti lil u abitat mill-intimati konjugi Ebejer minhabba bzonn tas-sid. Ir-rikorrenti kienet telqet minn Malta biex tghid l-Awstralja fl-1972 u hemm izzewget armel li kien ilu l-Awstralja mill-1949 u li kellu tlett itfal mizzewgin. It-tnejn flimkien iddecidew li jigu lura Malta u jirtiraw hawnhekk u bdew jirrisjedu fi proprjeta’ taghhom stess li li tinsab numru 42, Triq San Pawl, Birzebbugia. Ir-rikorrenti ghandha proprjeta’ ohra numru 50 fl-istess triq mikrija bhala residenza lil certu Camilleri kif ukoll dik mertu tal-kawza, numru 44 mikrija lill intimati. Ir-rikorrenti inizzjat proceduri kontra Camilleri ghar-ripreza tal-fond biex tibda tghix fih hi ghaliex il-fond minnha okkupat fil-prezent jinsab fi stat hazin hafna u huwa zghir. Dak huwa mertu ta’ kawza ohra li kien pendenti quddiem dan il-Bord deciza fl-20 ta’ Jannar 2010 (Rik 77/2005 deciz kontra ir-rikorrenti stante li f-fond kien esproprijat) izda l-istess rikorrenti kienet ukoll inizzjat l-proceduri odjerni ghar-raguni li tehtieg il-fond sabiex ulied ir-ragel taghha, li allura jirrisjedu l-Awstralja, ikunu jistghu jigu Malta biex iqattghu hin ma’ missierhom u jaghtuh assistenza minhabba li huwa marid u r-rikorrenti ma tistghax tippresta l-ghajnuna mehtiega wahedha;

Ir-rikorrenti produciet evidenza medika dwar il-marda ta’ zewgha u qalet li uliedu ma jistghux jigu Malta kemm jixtiequ ghaliex l-ahhar li gew setghu joqghodu ghal xahar biss minhabba li finanzjarjament mhix possibli li joqghodu fit-tul jekk ikollhom jikru post ghall-abitazzjoni. Il-pjan taghhom, skond ir-rikorrenti, hu li jaghmlu turn kull wiehed

u b'hekk anke in-neputijiet ikunu jistghu iqattghu zmien man-nannu taghhom. Jirrizulta illi fil-mori tal-kawza, ir-ragel tar-rikorrenti mar ghal hajja ahjar u l-intimati jghidu li dan il-fatt ghandu jkollu effett fuq l-ezitu tal-kawza;

Il-fond okkupat mir-rikorrenti huwa verament zghir u jikkonsisti f'salott li jaghti ghal fuq kamra tas-sodda matrimonjali minn fejn wiehed jaccedi ghall-kcina, partition fejn hemm kamra zghira ohra tas-sodda u kamra tal-banju kompriz bitha. Dan il-fond huwa affettwat bi problema serju ta' umidita';

Certament illi dan id-dritt huwa moghti lir-rikorrenti bis-sahha tal-artikolu 9(b) tal-Kap 69 izda dan mhux xi wiehed li japplika b'mod awtomatiku u jehtieg ezami tal-elementi kollha ravvizati sia fl-istess provvediment kif ukoll dawn emergenti mill-gurisprudenza. L-insenjament emanenti mis-sentenza **John u Maria ahwa Mercieca –vs- Andreanna Saliba App 102/2001 deciz 11.2.**2004 huwa meritevoli li jkun hawn riprodott:

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”.

Dan l-element ta’ bzonn naturalment huwa ta’ massima importanza ghar-rizoluzzjoni ta’ dan il-kaz. Tajjeb jinghad qabel kull haga ohra, illi fil-mori tal-kawza kienet deciza l-kawza tar-rikorrenti kontra l-inwkilini Camilleri b’mod sfavorevoli ghaliha. Ir-raguni ghaliex ir-rikorrenti qed titlob ir-ripreza ta’ dan il-fond in meritu kien u ghadu l-bzonn necessitat minn ulied ir-ragel taghha biex ikunu vicin tieghu. Dan il-bzonn, izda ma kienx approfondit kif mistenni. Kienet biss ir-rikorrenti li ghamlet din id-dikjarazzjoni u ma tressqet ebda prova da parti tal-istess ulied li huma verament qeghdin jaghmlu minn kollox sabiex jigu jipprestaw ghajnuna lil missierhom. L-unika dikjarazzjoni kienet dik tal-intimata li wara li uliedu gew Malta u nefqu “280 pounds a month” (fol 15) infurmawha li ma kienx ekonomikamnet vijabbli aktar ghalihom. Ir-raguni vantata mir-rikorrenti ma jidhirx li hija wahda li tista’ tkun akkkolta minn dan il-Bord ghaliex strettament ulied ir-ragel tar-rikorrenti ma jehtigux il-fond biex jghixu fih ghaliex huma jghixu l-Awstralja stabbiliti bil-familji taghhom u dan neccessarjament ikollu jintlaqgha b’disappovazzjoni meta tikkonsidra illi ezitu favorevoli ghar-rikorrenti ser talvolta ifisser l-izgumbrament ta’ familja intiera li ma ghandha imkien aktar fejn toqghod. Dan il-bzonn ghandu fi stadju ta’ xewqa u wara l-mewt tar-ragel tar-rikorrenti, anke din ix-xewqa hija messa in dubju. Meta l-ligi taghti d-dritt ta’ ripreza kif ravvizat fl-artikolu 9(b) trid neccessarjament tiftiehem b’mod li s-sid jehtieg il-fond lura biex hu jew id-dixxendenti jghixu fih izda fil-kaz in dizamina l-okkuppazzjoni tal-fond qed tkun anticipata bhala wahda temporanja u ghal perjodi mhux definiti. Ghalhekk il-Bord ma jarax kif jista’ jilqa’ t-talba tar-rikorrenti bi pregudizzju serju ghall-intimati.

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

< Sentenza Finali >

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