FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 25 ta' Settembru 2001

Rikors Nru: 108B/98

Rita xebba Falzon u Carmel Charles Falzon

Vs

Michael u Pauline konjugi Mangion

Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti qalu:

Illi huma jikru lill-intimati l-fond 31 Carmel Srtreet, Fgura, versu l-kera ta' Lm11 fis-sena jithallas kull sena bil-quddiem prossima skadenza fil-15 ta' Awissu 1998;

Illi l-intimati bnew post ta' abitazzjoni alternattiv u b' hekk ma ghadx ghandhom htiega ta' dan il-fond u in fatti ma humiex qeghdin jaghmlu uzu minnhu ghall-fini li nkera;

Illi l-esponenti ghandhom htiega jirriprendu lura dan il-fond ghall-htigijiet taghhom;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond de quo u dan fi zmien qasir u pernetorju li jigi ffissat.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta' l-intimati:

1. Illi fl-ewwel lok r-rikorrenti jridu jindikaw li huma l-proprjetarji tal-imsemmi post billi jidher li l-lokazzjoni kienet inghatat originarjament minn Anglu Falzon li miet izda martu ghadha minlija bl-ghomor.

2. Illi fit-tieni lok l-esponenti ghadhom qed jaghmlu uzu mid-dar ta' abitazzjoni imsemmija bhala ir-residenza ordinarja u kontinwa taghhom billi l-intenzjoni taghhom hija dik li jibqghu jghixu hemm billi hemm imdorrijin jghixu u hekk ilhom ghal dawn l-ahhar tmintax-il sena.

3. Illi fit-tielet lok l-post li huwa bena bnieh bl-iskop li bintu tizzewweg u tmur tghix gewwa fih.

Sema’ x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti kollha;

Sema’ t-trattazzjoni ta’ l-avukati (fol 78-81);

Ra l-verbal tat-23 ta' Mejju 2001

Ikkunsidra,

1. It-talba tar-rikorrenti hi msejsa fuq zewg kawzali.

a. non-uso ta’ post ta’ abitazzjoni minn naha ta’ l-intimati .

b. bzonn minn naha tar-rikorrenti

2. Ir-rikorrenti ippruvaw it-titolu taghhom permezz ta' dokumenti prezentati b' nota tal-10 ta' Mejju 1999. Il-Bord ma jifhimx ghalfejn l-intimati talbu din il-prova meta kienu jafu t-titolu tar-rikorrenti – affidavit ta' Michael Mangion u ta' martu Pauline Mangion (fol 54-55). F' hafna rikorsi tintalab din il-prova bla ebda htiega u xxekkel il-proce1duri.

3. L-intimat kien joqghod fil-fond ma' ommu Katerin Mangion li mietet madwar ghoxrin (20) sena ilu disa' xhur wara z-zwieg ta' l-intimat.. Meta zzewweg baqa' fid-dar ma' martu l-intimata. (fol 54)

4. Mix-xhieda ta' Joseph Farrugia in rapprezentanza ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar jirrizulta li fil-21 ta' Mejju 1991 l-intimat applika biex jibni 'semi – detached villa' f' Qasam tal-Ward, il-Qrendi. Hareg permess fl-4 ta' Marzu 1993. Skond ir-rikorrenti l-post illum hu mibni u hu r-residenza ta' l-intimati (fol 50). L-intimat gie notifikat f' Casa Mangion, Triq l-Argiorini l-Qrendi (t. fol 1). L-intimat in kontro-ezami jghid li din id-dar kienet lesta fl-1993.

5. Il-post fil-Qrendi ghandu s-servizz ta' l-ilma mid-9 ta' Novembru 1993. Hu registrat fuq

C/O Address
Michael Mangion
31, Carmel Street
Fgura

Il-post generalment jinsab maghluq. Il-konsum li hu 'negligibbli' mhux qed jinqara regolarment (fol 28 u document a fol 34)

6. Minn kif imxiet il-kawza u kif saret it-trattazzjoni jidher li z-zewg kawzali huma marbutin flimkien. Ir-rikorrenti jsostnu li ghandhom bzonn il-fond, l-intimat ghandu dar ohra li bena ghalih, il-fond in kwistjoni mhux qed juzah il-jiem kollha tal-gimgha. L-intimati jargumentaw li l-post il-Qrendi imbena mill-intimati ghal binthom u r-rikorrenti m' ghandhomx bzonn tal-fond.

7.Ir-rikorrenti fl-affidavit taghha stqarret li

> "il-post ghandi bzonnu ghall-uzu personali tieghi billi jiena ma ghandhiex proprjeta ohra. Prezentement nghix ma' ommi, hija u nannti. Jiena ghandi 33 sena u nixtieq nghix ghar-rasi, anke wkoll biex nigbor lin-nannti mieghi li ghandha 82 sena peress li l-fond mikri lill-intimat ma fihx turgin u huwa pjanterran."

8. Dak li ssottometta l-abili difensur tal-intimati dwar "il-bzonn" tar-rikorrenti ma jirrizulta minn imkien. Iz-zewg intimati fl-affidavit taghhom (fol 51-52) jghidu li l-fond in kwistjoni

> "huwa terran u fih intrata, kontro-entrata, zewgt ikmamar tas-sodda, kcina, toilet u bitha. Il-bitha ghandha wkoll kamra fuq gewwa….."

9. Ir-rikorrenti fil-fehma tal-Bord ippruvat il-"bzonn" taghha, "bzonn" kif imfisser mill-gurisprudenza.

10. L-intimati bnew semi – detached villia l-Qrendi li min ritratti esebitit taghti dehra ta' ghamara mdaqqsa u ta' stil tajjeb u sabih. (ara wkoll xhieda minn naha intimata).

11. L-intimati jghidu (ibid) illi

> "4. l-fond li ahna bnejna gewwa l-Qrendi huwa intenzjonat sabiex tmur tghix fih it-tifla tieghu Frederica Mangion li ghandha dsatax il-sena u hija wkoll gharusa.
>
> "5. jiena qatt ma kelli l-intenzjoni u sa issa m' ghandhiex l-intenzjoni li nbiddel id-dar residenzjali tieghi u cioe' dik ta' gewwa l-Fgura. Anke hbiebi kollha joqghodu hemm u kulhadd jafni bhala 'Mikiel li jqieghed il-Madum' jew 'Mikiel ta' Caruso'.

12.Illi l-Bord ma jistax jemmen lill-intimati li fl-1991 applikaw biex jibnu dar ghal binthom fil-gejjieni. Bint ir-rikorrenti llum ghandha dsatax-ilsena u nofs (19 ½). Meta saret l-applikazzjoni fl-1991 ghal bini kellha disa/ghaxar snin (9-10). Meta hareg il-permess u kienet lesta d-dar tal-Qrendi fl-1993 kellha hdax/tnax-il sena (11-12) u kienet ghada l-iskola. Ta' sittax-il sena irregistrat ghall-Karta tal-Gharfien fuq l-indirizz tal-Qrendi imma tghix mal-genituri taghha l-Fgura. Il-genituri huma registrati fuq il-Fgura. Jinghad ukoll li l-art li sar il-bini fuqha inxtrat qabel.

13. Fl-affidavit tieghu, l-intimat jirreferi (ibid) ghal kif jafuh in-nies biex jorbot max-xoghol tieghu gestit fil-fond in kwistjoni jew qrib. Izda xi sentejn ilu waqaf mix-xoghol, nehha n-numru tat-Taxxa Fuq il-Valur, mizjud u ressaq talba biex jigi ccertifikat li mhux tajjeb ghax-xoghol (fol 63). Meta ghamel l-affidavit? Fis-16 ta' Jannar 2001. Martu tghid l-istess.

14. L-intimat in kontro-ezami (fol 63) jghid li l-Qrendi, hu u martu jmorru

"s-Sibt u l-Hadd biex it-tfal johorgu mal-kugini taghhom."

Xhieda sfaccata, l-aktar meta titqabbel ma' dik ta' l-istess martu, l-intimata (fol 66).

15. Il-post tal-Qrendi ghadu proprjeta' ta' l-intimati.

16. Fejn ghadhom registrati ma' l-Awtorita' l-intimati (Fgura) u binthom (Qrendi) hija messa in- xena meta imqabbla mal-provi. Il-fatt hi bint ir-rikorrenti illi hi gharusa ma jbiddilx il-qaghda fl-isfond kollu tal-kaz. Jista' jkun li d-dar tal-Qrendi mhiex ammobilita ghal kollox. Fuq dawn il-punti l-Bord jaqbel mas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

17. F' dan il-kaz l-intimati ghandhom "suitable alternative accommodation", post mibni kif xtaqu fuq art li xtraw huma stess. Ghandhom titolu li legalment jaghtihom sigurta' (ara 'Cassar et vs Borg' App. Civ. 16/5/60 u 'Baldacchino vs Cassar', App. Civ. 28/2/66)

18. Meta jirrizulta li ghall-kerrej hemm 'suitable alternative accomodation' li tissodisfa dak li titlob il-ligi, il-kwistjoni tal-paragun tal-hardship rispettiv ma tqumx u s-sid ghandu jigi moghti lura l-pussess tal-fond jekk hu jipprova li ghandu grad ragenevoli ta' bzonn li jiehdu biex jghix fih hu jew qraba msemmija fil-ligi. (App. Mill-Bord 'Muscat et vs Dingli' 24/2/97 u sentenzi hemm imsemmija.) Dan kollu jirrizulta.

Billi jirrizulta li l-intimati m' ghadx ghandhom htiega tal-fond in kwistjoni, kif jirrizulta li r-rikorrenti tehtieg l-fond u billi l-intimati ghandhom 'suitable alternative accomodation' l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond 31, Carmel Street, Fgura; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' tlett xhur m' illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Dep.Reg   Magistrat