MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 45/2004/1

C.Stivala & Sons Ltd.

vs

Rose Bartolo u Joseph Bartolo u wara l-mewt tieghu l-atti kienu trasfuzi f'isem l-istess Rose Bartolo

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-intimati jikru l-fond 11 Coleridge Street, Gzira minghand is-socjeta' rikorrenti bil-prezz ta' Lm68.00 fis-sena.

L-iskadenza li jmiss huwa fl-24 ta' Frar 2005.

Illi s-socjeta' rikorrenti tixtieq terga tiehu l-pussess tal-fond taghhom ghaliex ghandha bzonn ta' dan il-fond u diga offriet akkomodazzjoni alternativa lil intimati liema akkomodazzjoni hi hafna ahjar ghalihom mill-fond mikri lilhom.

Ghaldaqstant jitlob bir-rispett li dan il-Bord jordna l-izgumbrament tal-intimati skond dawk il-kundizzjonijiet gusti inkluzi li jiehdu l-akkomodazzjoni alternattiv offrut lilhom bl-istess kera.

Ra r-risposta tal-intimati li tghid hekk:

Illi preliminarjament ir-rikorrenti ghandhom jiddikjaraw a bazi ta' liema artikolu tal-Ligi qed iressqu t-talba taghhom.

Illi fil-meritu l-esponenti jissottomettu li r-rikorrenti jehtiegu l-fond mikri lill-esponenti bhala residenza biex jizvillupaw is-sit inkwistjoni.

Illi inoltre m'huwiex minnu li r-rikorrenti offrew akkomodazzjoni alternattiva decenti lill-esponenti.

Illi ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kemm il-darba jkun il-kaz.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi s-socjeta' rikorrenti adiet lil dan il-Bord b'talba li tirriprendi fond mikri lill-intimati u dan fuq il-premessa illi ghandha bzonn l-istess fond li ilu mikri lill-intimati ghal zmien twil. L-intimati jobjettaw illi l-iskop tas-socjeta' rikorrenti huwa wiehed ta' spekulazzjoni u mhux minnu li kienu offerti akkomodazzjoni alternattiva decenti.

Illi l-azzjoni odjerna hija identifikabbli fl-artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta li jipprovdi li l-Bord jaghti l-permess lis-sid li jiehu lura l-fond *jekk sid il-kera jkun irid il-fond (barra minn hanut) ghalih inniffsu jew ghall-axxendent jew dixxendent tieghu mid-demm jew bi zwieg… u l-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej jista' jsib dar ohra fejn joqghod …*Issa ghalkemm din id-disposizzjoni donnha qed tirreferi ghas-sid bhala persuna fizika anke minhabba dak li jsegwi, jistghu ikunu biss axxendenti jew dixxendenti ta' persuni fizici, jidher li dan mhux il-kaz ghaliex is-sid jista' jkun ukoll persuna morali. Ghad illi l-intimati wrew dubju dwar dan, kienu huma stess li ccitaw is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Mizzi Estates Limited vs Alfrida Schembri** tat-23 ta' Frar 2001 fejn ma kienitx mqanqla din il-kwistjoni. Ma' din, il-Bord izid isemmi l-kawza **Boomer & Company Limited vs Nikola Vella** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Marzu 2001. Ghad illi din kienet kawza dwar ripreza ta' raba' taht il-Kapitolu 199 tal-ligijiet ta' Malta, l-artikolu 4(2) tal-istess Kap jirraviza somiljanza qawwija mad-disposizzjonijiet in dizamina meta jipprovdi li s-sid irid jipprova li ghandu bzonn tal-art biex tinhadem minnu jew minn membri tal-familja tieghu. F'dik il-kawza, l-Qorti tal-Appell ma qablitx mal-Bord meta ddecieda li dak id-dritt huwa miftuh biss ghall-persuna fizika ghaliex din "*teskludi lill-persuna morali mid-drittijiet konferiti lil persuna ohra fizika li tirriprendi pussess tar-raba' ghax tkun tehtiegha biex tahdimha ghall-bzonnijiet taghha. Din il-limitazzjoni fl-interpretazzjoni suggerita mill-Bord ma tirrizultax mil-ligi".* Dak li ammoniet l-Qorti tal-Appell kien li basta l-bzonn ikun tal-persuna morali u mhux tal-azzjonisti jew id-diretturi taghha. L-artikolu 9(b) Kap 69 huwa anqas restrittiv mill-artikolu 4(a) Kap 199 ghaliex dan tal-ahhar jesigi li r-raguni ghat-tehid tal-art tkun biex din tinhadem mis-sid filwaqt illi skond l-artikolu 9(b) s-sid mhux limitat fit-talba tieghu dwar ir-raguni tal-bzonn tal-istess fond. Raguni izda jehtieg li jkun hemm u din trid tirrizulta pruvata fi grad ferm gholi kif ser jinghad;

Illi ghalhekk, l-ewwel haga li kellha tipprova s-socjeta rikorrenti kien li hi verament trid l-fond ghaliha nnifisha. Huwa pacifikament akkolt fil-gurisprudenza in rigward illi din il-kelma "irid", llum titraduci ruhha fi "htiega u bzonn" u mhix semplici xewqa. Tajjeb li b'mod introduttorju jkun citat is-segwenti bran mis-sentenza **Josephine Vassallo vs Rachael Fenech** – App 18.5.2005 ghall-ahjar intendiment: *"In tema, gie professat ghall-ewwel darba mill-Qorti ta' 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 ghadu hekk prevalenti saz-zmien prezenti*". F'sentenza precedenti tal-11 ta' Frar 2004 fl-ismijiet **John u Maria ahwa Mercieca vs Andreanna Saliba** l-istess Qorti tal-Appell, citat is-segwenti bran mill-istess sentenza Saliba vs Caruana li huwa ferm relevanti ghall-vertenza odjerna: "*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*";

Isegwi ghalhekk li jkun ezaminat il-bzonn tas-socjeta' rikorrenti ghar-ripreza ta' dan il-fond. Il-provi tas-socjeta' rikorrenti fir-rigward jikkonsistu fid-deposizzjoni ta' Michael Stivala li huwa direttur tal-istess socjeta'. Prattikament f'sentenza wahda dan ix-xhud qal li l-fond huwa mehtieg ghaliex qieghed vicin zvilupp li qed taghmel is-socjeta', zvilupp ta' lukanda (fol 14). In kontro-ezami disa' snin wara, l-istess xhud wiegeb hekk ghad-domanda tal-intimata: "Il-kumpanija ghandha bzonn il-fond ghal skopijiet kummercjali taghha, senjatament ghall-estensjoni ta' lukanda" (fol 145). Is-

socjeta' rikorrenti ma ressqet l-ebda provi ohra ghajr din id-deposizzjoni singolari tad-direttur taghha li donnu kien konvint li la darba offra akkomodazzjoni alternattiva, allura b'daqshekk is-socjeta' rikorrenti kellha dritt awtomatiku li tirriprendi l-fond *de quo*. Issa ghalkemm l-intimati ressqu diversi xhieda, komprizi b'affidavits interminabbli, biex juru li s-socjeta' rikorrenti hija in malafede fis-sens illi qed takkwista l-proprjeta' fl-inhawi u taghmel minn kollox biex iddejjaq lill-inkwilini sal-punt li jkollhom jitilqu biex jakkomodaw spekulazzjoni minnu, l-Bord ma jarax li ghandu jinoltra dwar dan u anqas dwar il-*hardship* li jistghu ibatu l-intimati. Dan ghaliex, kif gia senjalat, is-socjeta' rikorrenti kellha tipprova fi grad ferm gholi l-htiega li ghandha ghal dan il-fond. Semplici dikjarazzjoni f'vers wiehed li l-fond huwa mehtieg ghax jinsab vicin ta' zvilupp taghha mhix raguni valida sabiex dan il-Bord jordna l-izgumbrament ta' familja minn fond li qed iservi bhala l-unika residenza taghha. Haga din li aktar turi li hija xewqa milli htiega da parti tas-socjeta' rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi l-Bord qed jichad it-talba bl-ispejjez kontra s-socjeta' rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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