MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 61/2006/1

Emanuel Mifsud (ID 508835M) f'ismu proprio u bhala ezekutur testamentarju tal-eredita' ta' Joseph Mifsud

vs

Mary Anne sive Marlene Caruana

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi huwa jikri lill-intimata l-fond Flat 3, New Flats, 21, De La Salle Avenue, Gzira, bil-kera ta' sittin lira (Lm60) fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem l-ewwel skadenza fis-16 ta' Ottubru, 2006;

Illi l-awtur tal-esponenti kien kera lil John Caruana (ir-ragel tal-intimata, illum mejjet) l-Flat 2, fl-istess blokk u x'hin kibret il-familja tal-imsemmi John Caruana, kien krielu b'kirja separata Flat 3.

Illi llum l-intimata tghix wahidha wara li miet ir-ragel taghha u wliedha zzewwgu u marru jirrisjedu band'ohra u Flat 2 huwa aktar minn adekwat bhala residenza ghaliha.

Illi minhabba f'dawn ic-cirkostanzi, Flat 3 mhux qed jintuza aktar ghall-uzu miftiehem u f'kull kaz l-esponenti ghandu bzonn il-fond ghall-membru tal-familja tieghu.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi pussess tal-fond Flat 3, New Flats, 21, De La Salle Avenue, Gzira f'terminu li jiffissa l-istess Bord.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimata li tghid hekk:

Illi t-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda in kwantu:-

1. L-esponenti tikkontesta li hija abbundunat il-fond meritu ta' din il-kawza.

2. L-appartament numru 3, New Flats, 21, De La Salle Avenue, Gzira huwa parti integrali mir-residenza tal-esponenti.

3. Ma jezistux l-elementi mehtiega sabiex ir-rikorrent ikun jista' jitlob u jinghata r-ripreza tal-fond fuq il-kawzali li ghandu bzonn il-fond ghall-uzu personali ta' membru tal-familja.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'dan ir-rikors, r-rikorrenti qieghed jitlob li jinghata lura l-pussess ta' fond mikri lill-intimata liema rikors qed isir fuq iz-zewg kawzali ta' uzu divers minn dak miftiehem kif ukoll minhabba bzonn tal-fond ghal membru tal-familja tieghu;

Tajjeb qabel xejn li jkun senjalati s-segwenti fatti dwar il-kaz odjern migjuba a konjizzjoni ta' dan il-Bord. L-intimat u l-fu zewgha kienu zmien ilu krew il-flat numru 2 li jinsab fl-ewwel sular ta' blokk ta' tlett appartamenti. Zmien wara, kienu krew il-flat numru 3 li jinsab immedjatament sovrastanti u dan sabiex ikunu jistghux jghixu b'kumdita' minhabba li flat numru 2 ma kienx adegwat biex trabbi familja. Wara l-mewt ta' zewgha u wara li ulied l-intimata zzewggu u marru joqghodu ghal rashom, r-rikorrenti talab lill-intimata tivvaka l-flat numru 3 ghaliex bhala persuna wahidha m'ghandhiex ghalfejn tokkupa zewg fondi. Iz-zewg flats huma fizikament separati minn xulxin bit-tarag tal-komun izda kif spjegat sia l-intimata kif ukoll r-residenti tal-uniku flat rimarrenti f'dan il-blokk, il-bejt jintuza b'mod esklussiv mill-intimata ghaliex ir-residenti tal-Flat numru 1 ghandha l-bitha taghha u qatt ma taghmel uzu mill-bejt.

Issa kwantu ghall-kawzali ta' nuqqas ta' uzu skond kif miftiehem, din ser tkun determinata b'mod sommarju la darba jirrizulta proprju l-oppost ta' dan. Mill-provi jemergi illi z-zewg fondi huma utilizzati bhala residenza wahda. C-Chairman tal-Bord kellu l-opportunita li jara hu stess dawn iz-zewg fondi u ma hemm l-ebda dubju li huma tnejn uzati bhala residenza attwali u mhux b'mod fittizzju. Ir-rikorrenti ddedikaw ukoll diversi seduti sabiex jittentaw jikkonvincu lill-Bord illi l-flat numru 3 huwa kolpit b'diversi hsarat izda dan kien kollu inutili ghaliex r-rikors odjern ma jinkorporax talba fuq il-premessa ta' hsara. Jekk b'dan, ir-rikorrenti riedu jippruvaw illi tant l-intimata mhix qed tuza l-fond li qed issirlu l-hsara, allura din il-premessa tfalli b'mod drastiku ghaliex il-fond huwa mantenut b'mod impekkabbli u l-"hsara" konsistenti f'erba' madumiet mxaqqa minhabba l-istallazzjoni ta' *chairlift* fil-komun ghandha tkun ta' ghajb lir-rikorrenti li ttentaw jizgumbraw lill-inkwilina fuq daqshekk biss;

Issa kwantu ghall-premessa ta' htiega, din hija possibbli fil-kaz odjern bis-sahha tal-artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta. Kif pacifikament akkolt f'sensiela ta' sentenzi in rigward, l-ewwel haga li r-rikorrenti jehtieg li jipprova *sine qua non* hi li hu jkun jehtieg il-fond ghalih jew ghal membru tal-familja tieghu. Preventivament izda, irid jinghad illi dan l-artikolu jirreferi ghall-htiega tas-sid u ma jistghax ma jkunx nnutat illi r-rikors odjern mhux qed isir minn persuna fizika izda mill-ezekutur testamentari rapprezentanti l-eredita' ta' Joseph Mifsud. Issa ghalkemm l-applikazzjoni ta' dan il-provvediment kien meqjus bhala applikabbli ukoll ghall-persuni morali (**Mizzi Estates Limited vs Alfrida Schembri** Appell tat-23 t'Frar 2001 u **Boomer & Company Limited vs Nikola Vella** Appell fis-16 ta' Marzu 2001), l-applikabilita' tal-element tal-htiega ghall-eredita jippostula ukoll certu diffikolta'. Dan ghaliex eredita' jistgha jkollha l-htiega ad ezempju li tillikwida assi sabiex thallas ghall-ispejjez ghall-manutenzjoni tal-istess eredita' imma li jkollha htiega ta' fond biex tallokah lil wahda min-neputijiet u bint ta' wiehed mill-eredi tista' tkun guridikament inkoncepibbli. Izda stante li dan il-punt ma kienx sollevat mill-intimata, il-Bord ser jghaddi biex jiddetermina l-kaz ciononostante;

Kif gia senjalat *supra* l-gurisprudenza tghallem li dan il-provvediment mhux li jittiehed b'legerezza u b'hekk kienu stabbilit linji gwida in rigward. Per ezemplari, fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **John u Josephine mizzewgin Azzopardi vs Lawrence Triganza** 20.10.2003 kif ritenut hekk:

*"…, jokkorri li r-rikorrenti sidien jissodisfaw il-htiega tat-talba taghhom tar-ripreza tal-fond. Hu in fatti pacifiku illi "biex wiehed jipprendi l-pussess ta' fond jehtieg li jipprova t-talba" ("**Bianca armla Ganado et –vs-Anthony Mizzi**", Appell Civili, 20 ta' Jannar 1964). "Huwa car li l-kelma "requires" fid-disposizzjoni tal-ligi (Art 10 (b) illum Art 9 (b)) tindika "bzonn mhux semplici xewqa jew preferenza. Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qed jagixxi in buona fede imma wkoll illi hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond" – "**Anthony Saliba –vs- Mary***

***Caruana**", Appell Civili, 28 ta' Mejju 1962. Altrimenti l-inkwilin ma ghandux jigi disturbat bla bzonn fid-dgawdija tal-fond mikri ghax kwalunkwe zgumbrament igib 'hardship' u l-izgumbrament ghalhekk irid ikun gustifikat (Ara "**Yolanda Camilleri –vs- Francesco Saverio Fava**", Appell Civili, 18 ta' Marzu 1974).*

*Wiehed ghalhekk ghandu joqghod ferm attent fl-evalwazzjoni tal-bzonn u ma jesagerax izzejjed. Kif osservat fid-decizjonijiet fl-ismijiet "**John Debattista –vs- Beatrice Galea Preca**", Appell Civili, 20 ta' Marzu 1978 u "**Richard Zammit Tabone –vs- Hillborne Stacey Hawkes**", Appell Civili, 15 ta' Novembru 1989, fuq l-istregwa tad-decizjoni Ingliza "**Aitken vs Shaw**", "requires" tikkonnota "something more than desire, although at the same time something much less than absolute necessity will do".*

Dan il-bzonn jew htiega ghandu ukoll ikun wiehed ragjonevoli. Fil-kawza **Josephine Vassallo vs Rachele Fenech** App 18 ta' Mejju 2005, l-Qorti ikkonfermat dak ritenut minn zmien twil illi: "*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 ghadha hekk prevalenti saz-zmien prezenti.*".

Ir-rikorrenti Emanuel Mifsud, dejjem fil-vesti tieghu ta' ezekutur testamentari, xehed fis-sena 2007 illi l-fond huwa mehtieg ghal wahda mit-tfal ta' hutu li hija gharusa minn fost hamest itfal u ommha ma tiflahx thallas ghal-akkomodazzjoni ghaliha. Fl-istess sena xehdet Caroline Fenech li kkonfermat li qeghdha f'gherusija u ilha tfittex fejn toqghod. Meta xehdet in kontro-ezami fl-2012 din ikkonfermat illi zzewget fis-sena 2009 u toqghod gewwa fond li jappartjeni lil zewgha li kien xtrah bhala ufficini u

villegjatura. Dan jikkonsisti f'erbat ikmamar u ma fihx tarag. Naturalment r-rikorrenti jistenna li f'dan l-istadju l-Bord jissokta bl-ezami tal-*hardship* izda meta ezamina n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti l-Bord innota illi dan abbanduna l-provi dwar il-htiega li l-fond jinghata lin-neputija tieghu u minflok kkjama l-htiega ta' huh Salvino Mifsud. Issa, Salvino Mifsud xehed illi ghandu fejn jirrisjedi u qed ihallas kera ta' €302 fix-xahar wara li kien biegh residenza li kellu f'ammont ta' €83,857.44 fis-sena 2008. Minkejja dan, la r-rikorrenti u wisq anqas Salvino Mifsud ma spjegaw ghaliex dan tal-ahhar resaq biex jiddeponi. Wiehed kien almenu jistenna li jghid li ma jiflahx ihallas dik il-kera u li kien ghalhekk li qed jitlob il-fond ghalih inniffsu izda dan ma rrizultax u frankament lanqas setgha jinghad hekk la darba l-fond kien mehtieg biex tirrisjedi fih in-neputija taghhom Caroline Fenech, llum Schiavone. Huwa bil-wisq evidenti ghalhekk illi l-Bord ma jista' jatribwixxi ebda bona fede fil-premessa tar-rikorrenti illi jixtieq l-fond ghall-membru tal-familja tieghu, dejjem jekk hu konsentit li eredita' jista' qatt ikollha membru tal-familja.

F'din il-kawza tfacca aspett interessanti li kien konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, igifieri li l-Kodici Civili Kap 16 kif emendat bl-Att X tal-2009 jipprovdi ex artikolu 1531H li ebda inkwilin m'ghandu jitqies li jkollu aktar minn dar ta' residenza ordinarja wahda. Fl-ewwel lok tajjeb li jkun puntwalizzat illi dan il-provvediment jinsab akkluz bhala provizo f'artikolu li hu mahsub biex inehhi dik il-protezzjoni specjali precedentement moghnija gurisprudenzjalment lill-garaxxijiet u villegjaturi. Il-Bord izda m'ghandux ghalfejn jinoltra dwar dan ghaliex mhux gust li z-zewg fondi Flat 2 u Flat 3 mikrija mill-intimata jitqiesu bhala zewg fondi separati. Huwa minnu li l-kirjiet saru fi stadju differenti u tithallas kera ghal kull fond separat izda kif gia deciz mill-Bord diversament presedut fit-8 ta' Frar 2001, dan il-fond huwa estensjoni tal-flat numru 2. Mill-provi mressqa mill-intimata u mill-access mizmum mic-Chairman tal-Bord, dan l-istat ta' fatt kif dikjarat fid-decizzjoni tal-Bord *supra* ghadu veljanti sal-lum. Dak li l-intimata ghandha fil-flat 3 huwa mehtieg ghaliha u ghall-ghajxien taghha

li jikkomprendi li tiehu hsieb it-tfal ta’ uliedha li jkunu ghandha ta’ kulljum minhabba li l-genituri jahdmu u li tnejn minn dawn in-neputijiet ghandhom bzonnijiet specjali. Il-Bord ma jaqbilx mal-fehma tar-rikorrenti li issa li l-intimata romlot allura m’ghandhiex bzonn dak l-ispazju li qabel kien mehtieg minn tnejn min-nies.

Ghal dawn il-motivi l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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