BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Seduta tad-9 ta' Jannar 2020

Rikors Numru. 12/2015SG

Carmelo sive Charles Farrugia

Vs

Gaetana sive Tania Micallef

Illum 9 ta' Jannar 2020

Il-Bord,

Ra ir-rikors ippresentat fid-9 ta' Novembru 2015 fejn ir-rikorrent iddikjara illi huwa sid tal-art agrikola denominata Tal-Bennieri sive tal-Barrieri accessibbli minn Triq tal-Bajjada fil-limiti ta' Siggiewi tal-kejl superficjali ta' 1816 metri kwadri, liema art giet akkwistata minnu skond kuntratt pubbliku fl-atti tan-nutar Sandra Bugeja. Huwa stqarr li tali raba hija imqabbla lill-intimata versu hlas ta' EUR 23.29c pagabbli kull Awissu. Huwa sahaq illi l-intimata kienet halliet ir-raba fi stat ta' abbandun u ma baqghetx tikkoltiva l-istess raba' filwaqt li ma ghamlet ebda manutenzjoni tal-hitan tas-sejjieh li ggarrfu matul is-snin. Ir-rikorrenti stqarr li ghandu htiega li jirriprendi lura l-imsemmi raba' sabiex ikun jista' jahdmu u sabiex izomm manutenzjoni regolari tal-hitan u jikkoltiva l-istess.

Ir-rikorrenti ghalhekk talab lill-Bord:

I. Jiddikjara li l-intimata abbandunat l-imsemmija art;

II. Jiddikjara li l-intimata rrinunzjat ghall-pussess tal-istess;

III. Jordna t-twaqqif tal-kirja agrikola vigenti fuq ir-raba' de quo;

IV. Jordna l-izgumbrament formali tal-intimata mill-art de quo entro terminu qasir u perentorju u

V. Jawtroizza lir-rikorrenti jirriprendi l-pussess battal tal-istess ghalqa maghrufa u denominate Tal-Bennieri sive tal-Barriera accessibbli minn Triq tal-Bajjada fil-limit tas-Siggiewi tal-kejl superficjali ta' 1816 metri kwadri taht dawk it-termini u kundizzjoniiet li jidhirlu dan l-Onorabbli Bord.

Ra ir-risposta ta' l-intimata pprezentata fit-22 ta' Dicembru 2015 fejn dina stqarret is-segwenti:

1. *Preliminarjament ir-rikorrenti ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq ir-raba' li ghalih jirreferi fir-rikors;*
2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors mhuwiex minnu li l-intimata halliet ir-raba' fi stat ta' abbandun, ma baqghetx tikkoltiva fl-istess raba' u m' ghamlet ebda manutenzjoni tal-hitan tas-sejjieh u dank if ser jirrizulta waqt is-smiegh ta' din il-kawza,*
3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors, mhuwiex minnu li l-intimata rrinunzjat ghall-pussess tar-raba';*
4. *Illi kwalunkwe hsara li tista' tirrizulta fir-raba' u fil-hitan tal-istess raba' twettqu esklussivament b' mod abbuziv u llegali mir-rikorrenti tant li dwar l-imsemmija hsarat l-intimata diga' pprezentat u kisbet il-hrug ta' mandate ta' inibizzjoni bin-numru ta' referenza 1324/2015/I MCH kontra l-istess rikorrenti kif ukoll intavolat azzjoni ta' spoll kontra l-istess rikorrent fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Rikors Guramentat Nru 864/2015 LSO);*
5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors, mhuwiex minnu li r-rikorrent ghandu bzonn l-istess raba' ghal uzu tieghu u dank if ser jigi ppruvat waqt is-smigh ta' din il-kawza;*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-inkwilina topponi ruhha ghat-talbiet tar-rikorrent ghar-ripresa tal-istess raba' peress li l-istess raba' huwa fonti importanti tal-ghejxien taghha u tal-familja taghha u l-inkwilina tbati ferm akbar mir-rikorrent jekk it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-istess raba' tigi milqugha minn dan l-Onorabbli Bord;*
7. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt, mhux biss ghar-ragunijiet fuq imsemmija imma anke ghal ohrajn li ser jirrizultaw waqt is-smigh ta' din il-kawza; u*
8. *Salvi risposti ohra fil-fatt u fid-dritt.*

Ghaldaqstant, l-intimata titlob umilment illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Ra li l-Bord hatar lil Perit Edgar Rossignaud u lis-Sur Anthony Borg sabiex jassistuh u jiehdu konstatazzjonijiet ta' l-istat tal-proprjeta' in vista tat-talbiet tar-rikorrent.

Ra n-nota tar-rikorrent tal-25 ta' Jannar 2016 fejn gew ezebiti pjanti ta' din ir-raba'.

Ra r-relazzjoni tal-membri teknici a fol 13 sa 22 tal-process.

Ra t-traskrizzjoni tax-xhieda moghtija minn Carmelo Farrugia fl-24 ta' Frar 2016.

Ra t-traskrizzjoni tax-xhieda moghtija minn Gaetana Micallef fit-22 ta' Gunju 2016.

Ra t-traskrizzjoni tax-xhieda ta' Mario Gambin; Joseph Borg u Carmelo Micallef moghtija fis-26 ta' Ottubru 2016;

Ra t-traskrizzjoni tax-xhieda moghtija minn Oliver Magro fil-21 ta' Gumju 2017.

Ra l-affidavit ta' Emanuel Farrugia a fol 102 tal-process.

Ra t-traskrizzjoni tax-xhieda moghtija minn Dorianne Micallef u Terry Joe Micalleffis-7 ta' Marzu 2018.

Ra n-nota ta' l-intimata tas-16 ta' Mejju 2018 flimkien mad-dokumenti annessi maghha.

Ra t-traskrizzjoni tax-xhieda ta' l-intimata moghtija in kontroezami fis-16 ta' Mejju 2018.

Ra t-traskrizzjoni tax-xhieda ta' l-intimata moghtija in riezami fit-3 ta' Ottubru 2018.

Ra n-nota ta' l-intimata tal-5 ta' Novembru 2018 flimkien mad-dokumenti annessi.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Semghet sottomissjonijiet finali fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2019.

Ra li din il-kawza giet mhollija ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Jirrizulta illi l-ewwel eccezzjoni illi qed tqajjem l-intimata hija dik illi r-rikorrenti jrid jipprova t-titolu tieghu fuq dina l-art. Ghalhekk jkun opportun illi, qabel ma jghaddi biex jikkunsidra l-eccezzjonijiet l-ohra, il-Bord jghaddi beix jikkunsidra tali eccezzjoni illi tattakka direttament l-azzjoni u l-bazi kollha taghha, ossija il-fatt illi r-rikorrenti huwa sid ta' l-art.

Biex jipprova t-titlu tieghu, ir-rikorrenti pprezenta kuntratt ta' bejgh datat 6 ta' Jannar 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Bugeja ezebit a fol 33 et seq tal-process. Minn dan il-kuntratt, jirrizulta illi l-kumpratur kien :

"Carmel Farrugia, company director, karta ta' identita' numru 483267 (M) bin Carmelo u Matilda nee' Apap, mwieled Qormi – fit-22 ta' Ottubru 1967 u residenti Raven Rose, Triq Lapsi, Siggiewi, li qed jidher ghan-nom tal-kumpanija MCF Limited, C 33224, debitament awtorizzat permezz tal-memorandu u Articles of Association tal-istess kumpanija, iktar l-isfel maghruf bhala l-kumpratur."

Iktar tard fl-istess kuntratt, hemm ukoll imnizzel li:

"Il-kumpanija akkwirenti tiddikjara illi hija tikkwalifika sabiex takkwista l-proprjeta' fuq trasferita minghajr bzonn ta' permess ta' l-akkwist ta' proprjeta' immobbli minn persuni mhux residenti u dan peress illi:

Mhux anqas minn hamsa u sebghin fil-mija (75%) ta' l-ishma ta' l-istess kumpanija kif ukoll mhux anqas minn hamsa u sebghin fil-mija (75%) tal-controlling shares relattivi huma ta' cittadini tal-Unjoni Ewropeja u li ghex Malta ghal perijodu kontinwu matul hajjithom ta' hames snin u li d-diretturi kollha huma ukoll

cittadini tal-Unjoni Ewropeja u li ghexu Malta ghal perijodu kontinwu matul hajjithom ta' hames snin. Dina d-dikjarazzjoni qeda ssir wara li n-Nutar sottofirmat spjegalhom l-importanza taghha skond il-ligi."

Din kienet l-unika prova li ressaq ir-rikorrenti – prova li turi li l-art in kwistjoni hija proprjeta' ta' MCF Limited bin-numru ta' registrazzjoni C 332224. F' dan il-kuntratt, ma hemm xejn imnizzel dwar il-qbiela in kwistjoni. Mill-istess kuntratt jirrizulta li l-awturi fit-titlu ta' MCF Limited akkwistaw din l-art permezz ta' kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Anthony Hili tas-6 ta' Jannar 2015, izda kopja ta' dan il-kuntratt lanqas qatt ma giet ipprezentata.

Mix-xhieda moghtija fil-mori ta' din il-kawza, irrizulta li l-awturi fit-titlu ta' MCF Limited kienu avvicinaw lir-rikorrenti u offrewlu li jbieghu din l-art peress li din kienet ser tinghata lilhom mill-Gvern u huma xtaqu li jinghataw flus kontanti u mhux art.

Mill-banda l-ohra, l-intimata nsistiet li hija kienet thallas il-qbiela lil Gvern, ossija lid-Dipartiment tal-Gvern koncernat. Ma jirrizultax li tressqet provi dwar jekk din il-qbiela ghadiex qed tithallas u lil min qed tithallas.

Tenut kont ta' dan kollu, dan il-Bord jirrimarka li kien jinkombi fuq ir-rikorrenti li jipprezenta provi dwar l-allegat titolu tieghu – haga li assolutament ma ghamilx. L-artikolu 4(4) tal-Kap 386 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi b' mod car li socjeta' kummercjali bhalma hi MCF Limited ghandha personalita' guridika distinta minn dik tal-membru jew tal-membri taghha.

Ma jirrizulta minn imkien, mil-provi kollha, illi attwalment l-art meritu tal-kawza odjerna ghaddiet ghand ir-rikorrenti u saret proprjeta' tieghu hekk kif jinghad fl-ewwel premessa tar-rikors promotur.

Lanqas ma jregi l-argument msemmi fis-sottomissjonijiet orali u li deltronde lanqas ma gie kkorraborat bi provi, li r-rikorrenti huwa direttur uniku u uniku azzjonist ta' din il-kumpannija. Kif gia' nghadd provi dwar dan ma tressqux. U anke li kieku tressqet prova f' dan is-sens, dan ma jbiddel xejn mill-fatt li s-sid jibqa' l-kumpannija u mhux id-direttur uniku jew l-uniku azzjonist. Tajjeb li b' analogija, il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tas-16 ta' Marzu 2001 fl-ismijiet Boomer & Company Limited vs Nikola Vella fejn il-Qorti ghamltiha cara li s-socjeta' kummercjali kienet distinta mid-Diretturi u l-azzjonisti taghha u li ma kienx korrett il-Bord meta ddecieda li persuna guridika ma tistax tadixxi l-Bord taht l-artikolu 4 (2) (a) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta. F' dik il-kawza, qamet il-kwistjoni tal-bzonn tas-sid u in fatti, il-Qorti qalet li l-Bord interpreta dik id-disposizzjoni fis-sens illi bil-kliem uzat fiha jidher li setghet tipprevalixxi ruhha mill-artikolu persuna fizika biss u mhux ukoll wahda guridika bhas-socjeta' kummercjali. Izda dik il-Qorti kompliet tghid li hija ma taqbilx ma' din l-interpretazzjoni li, fil-fehma taghha, teskludi lill-persuna morali mid-drittijiet konferiti lil persuna ohra fizika li tirriprendi pussess tar-raba ghax tkun tehtiegha biex tahdimha ghall-bzonnijiet taghha. Kompla jinghadd li:

"Din il-limitazzjoni fl-interpretazzjoni suggerita mill-Bord ma tirrizultax mil-ligi. Konsegwentement id-disposizzjoni kellha tigi interpretata skond ir-regoli ta' l-ermenewtika legali, fosthom dik li d-disposizzjoni kellha tinghata dak is-sinifikat illi l-kelma u l-ispirtu taghha kienu jippermettu. Certament ma kien hemm xejn x'josta interpretazzjoni f'kaz ta' socjeta' li l-ghanijiet taghha ikunu propji dawk li tikkonduci negozju fl-izvilupp ta' art agrikola illi titlob ir-ripresa ta' proprjeta' taghha biex tahdimha hi stess fil-parametri ta' dan l-inciz.

F'dan il-kaz it-terminu "personalment" seta' legittimament jigi interpretat li jfisser illi s-socjeta' tiehu lura l-pussess ta' raba biex tahdmu hi fl-interess eskluziv tas-socjeta', indipendentement u awtonomament mill-interess tas-socji taghha. Ma kien hemm xejn li jeskludi lis-socjeta' kummercjali mwaqqfa b'dan il-ghan, li timpjega n-nies biex tahdem ir-raba u tipproduci l-frott, kif ma kien hemm xejn x'josta lill-persuna sid li tirriprendi l-pussess tar-raba li hekk jaghmel tramite is-servizzi ta' terzi persuni. Naturalment mhux l-istess interpretazzjoni tista' tinghata fir-rigward tal-frazi fl-istess disposizzjoni:- "jew minn xi membru tal-familja personalment".

Dan ghaliex kien difficilment koncepibbli li persuna morali jkollha familja.

***B'danakollu kellha tibqa' netta d-distinzjoni bejn is-socjeta' rikorrenti u l-azzjonisti u diretturi taghha. Kien ghal-ligi ghal kollox immaterjali jekk is-socjeta', qua persuna morali, kienetx wahda familjari jew le, jew min kienu il-persuni li kellhom interess fiha.** Biex talba bhal dik proposta mis-socjeta' appellanti jkollha success bil-kawzali li fuqha kienet bazata, din kellha necessarjament tistrieh fuq il-prova li kienet is-socjeta' ut sic li riedet tirriprendi l-pussess tar-raba, u li l-bzonnijiet kienu taghha u mhux ta' terzi, inkluzi f'dawn l-azzjonisti u d-diretturi. Kien hawn li r-rikors promotur ifalli. Dan propju ghaliex il-premessi ghat-talba ma humx bl-ebda mod relatati mal-bzonn tas-socjeta' li tahdem ir-raba fl-interess tal-kollettivita', u fil-parametri tal-memorandum u articles ta' l-assocjazzjoni ta' l-istess socjeta', imma kienu kollha kemm huma impernjati fuq il- bzonn personali u partikolari tad-Direttur u azzjonista Geoffrey Grech.*

Hi ghall-fini tat-talba allura ghal kollox irrilevanti l-premessa li dan Grech huwa bidwi, li dan kien ghal dawn l-ahhar sena u nofs bla xoghol, li hu stess jixtieq jahdem ir-raba sabiex jaqla' l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu. Din il-premessa certament ma tistax tregi ghaliex hu antiguridiku li wiehed jekkwipara l-bzonnijiet

tas-socjeta' mal-bzonnijiet ta' l-azzjonisti u tad-Diretturi taghha, u wisq anqas l-ghixien ta' dawn u talfamilja taghhom ma' l-ghan tas-socjeta' li taghmel profitt minn fuq attivita' agrikola.

Wisq anqas ikun f'postu l-paragun bejn il-hardship ta' l-intimat li attwalment qed jahdem ir-raba u l-hardship ta' l-azzjonisti u tad-Direttur tas-socjeta' appellanti. Fi procedura ta' din ix-xorta kellu semai isir paragun bejn il-hardship ta' l-inkwilin u l-hardship tas-socjeta' li kienet qed tippretendi li tigi awtorizzata li tirriprendi l-pussess tar-raba. Anke f'dan ir-rigward l-elementi ta' paragun jirrizultaw ghal kollox diversi minn dawk proposti fir-rikors promotur. Il-paragun kellu, kieku kien possibbli fil-prezenti istanza, isir se mai bejn il-bzonnijiet tal-persuna fizika ta' l-appellat u dawk tal-persuna morali tas-socjeta' appellanti. Paragun li fih l-intimat ma jistax ma jkunx vantaggjat." (enfazi mizjud)

Din ir-referenza saret biex tigi sottolinjata l-personalita' guridika ta' kumpanija.

Ghalhekk, jidher illi l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimata hija wahda gustifikata, stante illi ma ngabet ebda prova ta' propjeta u/jew titolu da parte tar-rikorrenti, fin-nuqqas ta' liema prova, l-ewwel eccezzjoni tirrizulta.

In vista ta' dan kollu, dan il-Bord ma ghandux ghalfejn joqghod jezamina l-eccezzjonijiet l-ohra.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra id-dokumentazzjoni kollha prodotta u x-xhieda imressqa quddiem il-Bord jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimata u jastjeni milli jikkunsidra l-eccezzjonijiet kollha l-ohra, u ghalhekk qieghed jichad it-talbiet attrici kif dedotti.

Spejjez tal-proceduri kollha a kariku tar-rikorrenti

Magistrat Simone Grech