MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2006

Rikors Numru. 2/1999/1

Rikors Nru: 2/1999

Charlton Farrugia, Joseph Farrugia, Mary Sultana u r-ragel taghha James Sultana ghal kull interess li jista' jkollu

vs

Pauline Bugeja u b'digriet tas-26 ta' Novembru 2003 assumew l-atti Rita Sant u Nathalie Bugeja stante l-mewt ta' l-intimata Pauline Bugeja fil-mori tar-rikors

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fil-25 ta' Frar, 1999 fejn esponew:

Illi l-esponenti jikru lill-intimat l-ghalqa denominata "L-ghasiewi" limiti ta' l-Imtahleb ta' cirka erbat itmiem versu l-qbiela ta' erba' liri u centezmu (Lm30) li tithallas kull

Santa Maria bil-quddiem prossima skadenza fil-15 ta' Awissu 1999;

Illi l-ghalqa de quo mhijiex fonti mportanti ghall-ghixien tal-intimat;

Illi jidher ukoll illi l-intimat issullokat u/jew cediet l-istess ghalqa lill-terzi;

Illi dippju l-esponenti ghandhom htiega jirriprendu l-pussess taghha ghall-htigijiet taghhom;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jawtorizzahhom jirriprendu pussess tal-ghalqa de quo u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat, okkorrendo billi jigi likwidat il-kumpens talvolta dovut ghall-benefikati.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimata Pauline Bugeja, fil-15 ta' Marzu,1999 fejn esponiet:

Illi fl-ewwel lok il-gudizzju mhux integru stante li l-qbiela tispetta kwantu ghan-nofs indiviz lill-esponenti n-nofs l-iehor lil uliedha eredi ta' zewgha Carmelo Bugeja li miet intestat;

Illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu taghhom stante li r-raba mertu tal-kawza jappartjeni lill-Kummissarju ta' l-Artijiet;

Illi fil-meritu t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza stante li r-raba in kwistjoni la gie cedut jew sullokat lil terzi u li aktar hemm bzonn din l-ghalqa mill-esponenti milli mir-rikorrenti.

Semgha x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Semgha t-trattazzjoni ta’ l-avukati.

Ra l-verbal tat-13 ta’ Marzu, 2006

Ikkunsidra:

1. Min kif imxiet il-kawza u mit-trattazzjoni, l-Bord jifhem li z-zewg eccezzjonijiet ta’ l-intimata gew mressqa lura. L-ghalqa kienet f’idejn l-intimata u wara mewtha ghaddiet fuq uliedha. L-art hija mqabbla ghand ir-rikorrenti li kienu ssullokawha lill-intimata jew l-awturi taghha. Il-partijiet qablu fuq liema raba’ hu mertu ta’ dan ir-rikors.

2. Illi l-ewwel kawzali tar-rikorrenti hi li l-ghalqa mhix fonti mportanti ghall-ghixien tal-intimat. Ut sic din ma tistax titqies bhala kawzali. Il-Bord qed jiltaqa’ maghha f’hafna rikorsi aktarx mibnija fuq gurisprudenza xi ftit differenti (ara e.g. ‘Mifsud vs Briffa et’ Appell 5 ta’ Mejju,1975). Mitluqa wahidha ma tirriflettix il-ligi u l-gurisprudenza li fissritha: Jekk is-sid irid jiehu raba biex jahdimha hu jew membru tal-familja tieghu irid l-ewwelnett jipprova l-bzonn, jekk dan jigi pruvat il-kerrej jista’ jiddefendi ruhu billi jipporva li r-raba hu fonti mportanti tal-ghixien tieghu. Jekk dan jigi pruvat il-Bord irid iqabbel it-tbatija tal-partijiet. Is-sid ma jistax jaqbez l-ewwel pass. (ara sentenzi ‘Caruana et vs Degabriele’ 3 ta’ Novembru 2004; ‘Calleja et vs Calleja et’ 6 ta’ Ottubru, 2000; ‘Mizzi et vs Stellini’ 23 ta’ Gunju, 2000; ‘Vella et vs Ellul’ 7 ta’ Dicembru 2005; ‘Gatt et vs Cachia et’ 11 ta’ Jannar 2006). In konformita’ ma’ din il-gurisprudenza l-Bord ma jistax iqis li dak li jghidu r-rikorrenti fit-tieni paragrafu hu ‘kawzali’.

3. It-tieni kawzali hija li l-intimata issullokat u/jew cediet l-istess ghalqa lil terzi. Sullokazzjoni u cessjoni m’humiex l-istess haga ghalkemm hafna drabi jitqieghdu flimkien meta s-sid ma jkunx jaf sewwa x’gara mill-proprjeta’ tieghu (ara ‘Theuma et vs Mercieca et’ Appell 20 ta’ Frar 1996) “Is-sullokazzjoni a differenza tac-cessjoni ta’ drittijiet, tohloq kuntratt gdid ta’ kera, li ghalih sid il-kera pricipali huwa totalment estraneu u li huwa nettament

distint mill-kuntratt originali tal-kirja u ghalhekk quddiem sid il-kera s-subinkwilin hu terza persuna" ('Darmanin vs Camilleri', Appell 28 ta' Jannar 2000). Issir referenza shiha ghas-sentenza in re "Caruana et vs Agius" moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-22 ta' Novembru, 2002.

4. Skond l-artikolu 4(c) tal-Kap 199 is-sid jista' jiehu raba' lura jekk:

"ir-raba jkun gie sullokat jew il-kirja tieghu tkun giet trasferita minghajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna ohra li ma tkunx xi kerrej iehor ta' l-istess raba' jew membru tal-familja"

5. Skond l-artikolu 9 tal-Kap 69 is-sid jista' jiehu raba' lura jekk

"ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mighajr il-kunsens espress ta' sid il-kera"

6. Il-kliem 'giet trasferita' u 'ittrasferixxa' huma biss fil-forma ta' l-istess verb. Il-kelma 'espress' fil-Kap 69 ma tidhirx fil-Kap 199, imma l-gurisprudenza dwar iz-zewg artikoli hi l-istess.

7. Dak li ntqal in re 'Cutajar vs Schembri' (Appell 7 ta' Ottubru, 1996) dwar l-artikolu 9 tal-Kap 69 jghodd ghall-artikolu 4C tal-Kap 199 fis-sens li l-ligijiet specjali jolqtu "kull forma ta' trasferiment tal-kirja mighajr il-kunsens espress tas-sid u ma jaghmel ebda distinzjoni bejn trasferiment onerus u gratwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja......." Kif ghallem Sir Anthony Mamo jista' jsir trasferiment bla kitba biex jahbi l-element tal-qerq. Hekk il-Bord jifhem li ccara certi sottomissjonijiet maghmula fin-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

8. Ir-rikorrenti Mary Sultana fl-affidavit taghha tghid li taf li:

“l-intimata mhix qed tahdem dan ir-raba’ u minghajr il-kunsens taghna ghaddietu lil huha Francesco Azzopardi. Naf li dan ghadda Bord mentri l-intimata hija penzjonanta u ma ghandhiex raba’ fuq isimha” (fol 12).

9. L-intimata giet prodotta mir-rikorrenti fis-seduta tat-22 ta’ Settembru 2000 tistqarr li ghal tlett (3) snin ma tistax tahdem ir-raba billi ghamlet operazzjoni u tghin biss lil huha. Jghin ukoll uliedha, ma tafx kemm ghandha qliegh imma tiddikjarah ghat-taxxa fuq id-dhul. Tghid, x’jinzera’, li tixtri d-demel li tqabbad lil min jahrat l-ghalqa (fol 23). Fis-seduta tas-26 ta’ Jannar 2001 tghid li giet mehlusa milli timla’ dokumenti ghall-hlas tat-taxxa ghax ma taqbisx certu qliegh minn tlett snin qabel. Tat rendikont permezz ta’ nota (ara fol 29). L-intimata giet nieqsa fit-2 ta’ Dicembru 2001 u l-intimati l-ohra esebew nota bhal dik diga’ prodotta (fol 43).

10. Skond Rita Sant bint l-intimata tghid li wara l-mewt ta’ ommha komplew jahdmu l-art, hi, ohtha u zijuha Francis Azzopardi. Kienet tiehu hsieb il-mili tal-formoli f’isem ommha. Ommha kienet tbiegh prodotti u anke tuza’ l-pitkalija (fol 58). L-intimata kienet part time farmer. Francis Azzopardi li hu penzjonant ighid li hu jghin lill-intimata bla hlas ta’ xejn.

11. Fis-seduta tal-25 ta’ Jannar 2002 ir-rikorrenti (quddiem il-Bord diversament presedut) iddikjaraw li ma kellhomx aktar provi. L-intimata giet nieqsa fit-2 ta’ Dicembru 2001 u l-gjudizzju gie trasfuz f’uliedha.

12. F’daqqa wahda r-rikorrenti regghu fethu l-provi l-aktar fuq il-mezzi finanzjarji tal-partijiet.

13. “Huwa pacifiku illi l-avveniment ta’ mewt ta’ wahda mill-partijiet, meta l-kawza ghada mhix konkluza, topera necessarjament l-intercezzjoni tal-gudizzju. Huwa ghalhekk mehtieg ghall-finijiet tar-regolarizzar tal-procediment illi ssir il-legittimazzjoni ta’ l-atti jew it-trasfuzzjoni tal-gudizzju. Dan mill-punto di vista procedurali.... dan ma jirreka l-ebda beneficcju lil persuna li tkun dahlet fl-atti biex b’hekk tavvanta u tippretendi fis-

sustanza xi jeddijiet jew titolu partikolari fuq il-fond. Din hi materja li tibqa’ mpregudikata u trid tithalla ghall-gudizzju separat. Hi ghalhekk aljena ghall-finijiet tal-mertu in diskussjoni u tal-proceduri attwali......... id-drittijiet u obbligi li kienu jippre-ezistu bejn il-kerrej originali u s-sidien jibqghu bla mittiefsa, modifikati jew mibdula, nonostante id-decess tal-kerrej....... Dan fuq l-istregwa tal-principju ‘cessante jure dantis cessat ins adquirentis’ (‘Falzon et vs Agius et’ Appell 11 ta’ Frar, 2004).

14. Jirrizulta li sa hemm setghet l-intimata Pauline Bugeja kienet tahdem ir-raba hi. Meta mardet kien jahdem ir-raba’ huha b’xi ghajnuna minghandha. Huwa ghandu raba’ iehor. L-intimata kienet part time farmer (fol 55). Billi bniedem, ghax sahtu tkun qed tnin iqabbad lil haddiehor, qarib jahdimha r-raba tieghu ma jfissirx li sar xi trasferiment (ara “Azzopardi noe vs Portelli”, 6 ta’ Ottubru 1999 Appell)

15. Il-gurisprudenza tghallem illi:

“hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cioe’ li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew ceda l-kirja tieghu. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita’. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt li juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor. Is-sid allura jrid jipprova sodisfacentement illi l-inkwilin ma kienx zamm ghalih b’mod reali u fittizzju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx ihossu dwarha responsabbli ghall-oggett lokat versu s-sid” (‘Theuma et vs Mercieca’, Appell 20 ta’ Frar, 1996).

Dak li jinghad fit-trattazzjoni dwar ‘provi’ li ma ghamlux l-intimati mhux korrett. Il-piz jibqa’ fuq is-sid. Kienu r-rikorrenti li tellghu lill-intimata tixhed. Il-qbiela kienet thallasha hi. Provi aktar ma ngiebux. Il-Bord ma jistax jinfatam................ mill-hajja fejn qraba jghinu lil xulxin fil-hidma u jiehdu hsieb xulxin. Ir-rikorrenti donnhom qed jghidu li r-raba qed tinhadem minn Azzopardi u fl-istess

hin ma hi qed tinhadem minn hadd. It-talba fuq din il-kawzali hi michuda.

16. L-ahhar kawzali tar-rikorrenti hi l-bzonn. Il-Bord jaghmel referenza ghat-tieni paragrafu ta’ din is-sentenza.

17. Il-pre-rekwizit sine qua non ghar-ripreza tar-raba fuq dik il-kawzali hi l-prova tal-bzonn. Min kif koncepita in-norma tal-ligi huwa essenzjali:

a) Li r-ripreza tal-fond tkun mehtiega ghal skopijiet agrikoli.

b) Illi sid il-kera qed jitlob ripreza tieghu biex juza r-raba’ personalment jew biex jigi wzat minn xi membru tal-familja tieghu personalment.

c) Li allura l-persuna kwalifikata skond din id-disposizzjoni biex taghmel uzu mir-raba’ ‘tkun gabillott’ (Mizzi vs Stellini fuq imsemmija). Dwar il-konsiderazzjoni. In re ‘Calleja et vs Calleja et’ (fuq imsemmija zdied ‘jew li jixtieq jagixxi bhala bidwi’

18. X’inhu l-bzonn tar-rikorrenti:

1. <u>Mary Sultana</u>

‘L-art in kwistjoni irriduha biex naqsmuha. Jiena nghid li ahna ghandna bzonn l-ghalqa in kwistjoni ghal ghixien taghna” (fol 39)

2. <u>James Sultana</u>

‘Biex nahdmuha u nuzawha ahna’ (fol 88).

3. <u>Charlton Farrugia</u>

Ma tantx jaf dwar ir-raba in kwistjoni. Mhux car jekk ir-raba giex diviz, jew kemm ishma indivizi. ‘Jiena li naf fuq il-parti tieghi. Bejn wiehed u iehor xi zewg tomniet (fol 98). Biex nahdimha u, mmur nghin liz-zijiet” (fol 100)

4. Joseph Farrugia

Darba ltaqa' ma' l-ahwa Bugeja fuq il-post 'biex naraw fejn qieghda l-ghalqa ezatt u naraw x'ser jigri. Konna kollha hemmhekk. L-ghalqa ghadha ma nqasmitx. "Ahna morna hemmhekk biex naraw fejn qieghda l-ghalqa u nahdmuha ahna....... Il-qsim ghadu ma sarx, ezatti dik il-parti tieghi, dik il-parti tieghi.............. Jghid ukoll li l-ghalqa rriduha biex nahdmuha.

Izid

'tkellimna ahna, konna ha niftiehmu wara li tigi f'idejna niftiehmu u naraw x'ser ikun hemm fiha, fejn jaqbel ghal dak u fejn jaqbel ghall-iehor" (fol 128-135).

19. L-ghan ewlieni tal-bzonn huma l-qasma ta' dawn iz-zewg hbula raba' u dik ta' nofshom. Wara b'xi mod li ma jinghadx kollox ser jinhadem. Jirrizulta li ma tantx ghandhom hin ir-rikorrenti biex jahdmu l-ghalqa.

Dikjarazzjoni guramentata mhux bizzejjed biex jigi ppruvat bzonn.

20. Issir referenza ghas-sentenza in re "Muscat et vs Dingli" (Appell 24 ta' Frar, 1997) fejn intalbet ripreza ta' fond fost hwejjeg ohra "billi l-post fejn prezentement jirrisjedu (l-intimati) huwa proprjeta' wkoll ta' nies ohra li jriduh biex ikunu jistghu jaqsmu". Il-Qorti qalet:

"Fatt dan li anke kieku kellu jirrizulta ma kienx ikun adegwat biex jissodisfa dak li bzonn ragonevoli li trid il-ligi......"

21. It-talba fuq din il-kawza hi michuda.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti fuq il-kawzali kollha, bl-ispejjez kontrihom.

< Sentenza Finali >

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