MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2007

Rikors Numru. 29/2004/1

Rikors Nru: 29/2004

Ta’ Masrija Limited

vs

Maria Grima u b’ordni tal-Bord tat-3 ta’ Gunju 2005 l-atti gew trasfuzi f’isem Saviour Grima stante l-mewt ta’ l-intimata Maria Grima stante l-mewt ta’ l-intimata fil-mori tar-rikors

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-socjeta’ rikorrenti pprezentat fil-15 ta’ Novembru 2004 fejn esponiet:

Illi s-socjeta’ rikorrenti tikri lill-intimata Maria Grima l-ghalqa, tal-kapacita’ cirka wejba, maghrufa Tal-Qattara, limiti tar-Rabat, Malta, bil-qbiela ta’ tlett liri maltin (Lm3) fis-sena pagabbli fil-Milied u f’Santa Maria;

Illi s-socjeta' rikorrenti kienet xtrat l-ghalqa in kwistjoni formanti parti minn raba akbar minghand Robert Hornyold-Strickland in forza ta' kuntratt tad-29 ta' Mejju 1998 in atti Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona; Illi Robert Hornyold-Strickland kien rapprezentat mill-prokuratur tieghu Major Francis Xavier Naudi;

Illi s-socjeta' rikorrenti tixtieq tirriprendi pussess ta' l-ghalqa "de quo" peress illi l-gabillott rikonoxxut mis-sid kien issulloka jew ittrasferixxa l-kirja tal-ghalqa in kwistjoni lil missier l-intimata, li ssuccedietu l-istess intimata, u dana minghajr il-kunsens tas-sid;

Ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti titlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizza t-terminazzjoni tal-lokazzjoni ta' l-ghalqa maghrufa Tal-Qattara, limiti tar-Rabat, Malta tal-kejl cirka wejba, u jawtorizza ukoll lis-socjeta' rikorrenti tirriprendi l-pussess ta' l-istess ghalqa ghar-raguni fuq imsemmija u dan f'terminu qasir u perentorju li joghgbu jipprefiggi l-Bord, prevja l-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jista' jkun dovut lill-intimata skond il-ligi.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta ta' l-intimata pprezentata fl-10 ta' Dicembru, 2004 fejn esponiet:

1. Illi t-talba odjerna tas-socjeta' rikorrenta ma tistax tigi mismugha u wisq anqas milqugha f'dan l-istadju qabel ma jithallsu d-drittijiet u l-ispejjez dovuta mill-istess socjeta' rikorrenta lill-intimata f'process iehor fuq l-istess meritu li kien gie deciz kontra r-rikorrenti.

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess it-talba hawn intavolata ghal ripresa tal-art in kwistjoni ghandha tigi respinta peress illi ghandha tirrizulta kemm legalment u kif ukoll fattwalment infondata u dana in vista tal-fatt li missier l-intimata Salvu Agius kien ilu jahdem din ir-raba u jhallas il-qbiela relattiva taghha bil-kunsens u konsapevolezza tas-sid sa minn qabel ma bdiet ir-registrazzjoni tar-raba mal-Ghammieri;

3. Illi kien biss f'dawn l-ahhar snin, cioe' minn mindu nxtrat ir-raba de quo mis-socjeta' rikorrenti li l-qbiela relattiva ma komplietx tigi accettata u ghalhekk bdiet tigi depozitata l-Qorti.

4. B'riserva li jitresqu risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' rikorrenti.

Semgha x-xhied bil-gurament.

Ra l-atti tar-rikors u ta' l-avviz numru 57/03 deciz mill-Qorti tal-Magistrati fit-13 ta' Ottubru 2004 u l-atti kollha

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra:

1. Bl-avviz fuq imsemmi s-socjeta' rikorrenti talbet lill-Qorti tal-Magistrati (Malta) li tordna lill-intimata Marija Grima biex fi zmien qasir u perentorju thalli l-qasam, mertu wkoll ta' dan ir-rikors, Tal-Qattara, limiti tar-Rabat Malta, billi kienet qed tokkupah minghajr titolu validu fil-ligi.

2. B'sentenza tat-13 ta' Ottubru 2004 il-Qorti tal-Magistrati iddikjarat ruhha inkompetenti 'ratione materiae'.

3. Il-bdiewa li kienu jahdmu l-qasam, proprjeta' ta' Mabel Strickland kienu Vincent Agius, Paul Agius, Guzeppa Agius u Marianna Sciriha. Il-qasam kien bicca wahda. Fl-24 ta' Gunju 1945 erbat itmiem minn din ir-raba gew sullokati lill-intimata Grima nee' Agius. Ma jistax jinghad jekk l-imsemmija Agius u l-intimata kienux qraba jew le.

4. Ir-raba ghadda f'idejn Gakki/Giocchino Agius u kien ihallas il-qbiela lil Strickland li qatt ma gew mgharrfa b'li gara ma' l-intimata.

5. Fid-29 ta' Lulju 1997 Gioacchino Agius bin 'il fuq imsemmi Vincent Agius u martu cedew, assenjaw u

ttrasferew b'kitba privata lil Stephen Mifsud f'isem Legnopiu' Limited 'kull dritt ta' qbiela illi huma ghandhom fuq l-artijiet msejha "Il-Qattara" bir-razzett ta' go fiha. .... kif ukoll fuq porzjoni ohra ta' l-art adjacenti ghal dik imsemmija, imsejha Il-Wilga tal-Qattara fil-limiti tal-Mosta inkluza dik tal-kejl superficjali komplessiv ta' cirka tmienja u ghoxrin punt tlieta tomna......"

6. Hemm qbil li l-art ta' l-intimata taghmel parti minn din ir-raba.

7. B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Joseph Sciberras Trigona tad-29 ta' Mejju 1998 il-Maggur F.X. Naudi f'isem Robert Hornyold Strickland werriet ta' Mabel Strickland biegh art fi fiha hemm dik il-kwistjoni lil Legnopiu' Limited, li flokha dahlet is-socjeta' rikorrenti. Fil-kuntratt jinghad li r-raba kollha kienet qed tinbiegh bhala *"free and vacant possession".*

8. Skond Lawrence Fino, wiehed mid-direttur tas-socjeta' rikorrenti:
"Wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt rajna xi nies jahdmu l-art in kwistjoni. Cempilt lil Giakki Agius li kien il-prokuratur ta' l-artijiet originarjament kienu mqabbla lil Pawlu Agius u ghidtlu dwar in-nies li rajt. Qalli li iva veru kien ghad hemm ta' Grima jahdmu din ir-raba, qalli li dawn it-talin kienu hemm bla titolu u li ma kellhomx ktieb tant li s-sid Strickland minn ghand min xtraw l-artijiet ma kienx jaf bihom. Zied ighidli li kellu jiehu hsiebhom hu bhal ma kien ha hsieb bdiewa ohra".

9. Ma ntlahaqx kunsens u l-partijiet qasmu l-ghatba tal-Qorti.

10. Min naha tas-socjeta' rikorrenti qed jinghad li hi:
"qed tibni t-talba taghha ghar-ripreza ta' l-ghalqa in kwistjoni fuq sullokazzjoni minghajr il-kunsens espress tas-sid".

11. Min naha intimata gie sottomess principalment:

"li (huma) kienu ilhom rikonoxxuti mis-sidien bhala li jahdmu r-raba in kwistjoni versu hlas ghal snin twal hafna....."
12. Jinghad bir-rispett kollu li r-rikors ma jaghmilx sens. Is-socjeta' rikorrenti fl-ewwel paragrafu tar-rikors qed tghid li hi "tikri lill-intimata" jigifieri hemm ir-rabta tas-sid u kerrej bejniethom. Fit-tielet paragrafu qed jinghad:
"illi l-gabillott rikonoxxut mis-sid kien issulloka jew ittrasferixxa l-kirja ta' l-ghalqa in kwistjoni lil missieri l-intimata li ssuccedietu l-istess intimata, u dan minghajr il-kunsens tas-sid".

Jew l-intimata hi 'kerrej' maghruf mis-sid jew qieghda hemm ghax xi hadd abbuza. Is-socjeta' rikorrenti stess tghid fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha tghid:
" is-sullokazzjoni...... tohloq kuntratt gdid ta' kiri li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneju u li huwa nettament distint mill-kuntratt originajru tal-kirja principali; u ghalhekk quddiem sid il-kera, is-subinkwilin, huma terza persuna".

13. Is-socjeta' rikorrenti izzid ukoll b'referenza ghall-gurisprudenza *"d-dritt tas-sullokazzjoni koncess mill-inkwilin, izda li ma jkunx opponibbli fil-konfront tas-sid ma jistax jitqies titolu validu fil-ligi".*

Izzid (para 8)

"Is-socjeta' rikorrenti xtrat ir-raba'....... with vacant possession wara li kienet hallset lit-titular tal-qbiela u dawn cedew a favur taghha d-drittijiet li kellhom fuq l-art".

14. Hawnhekk hawn hjiel li qed jigi sottomess li l-intimata m'ghandhiex titolu, haga li l-Bord ma ghandu l-ebda kompetenza dwarha.

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-Bord jichad it-talba tas-socjeta' rikorrenti u jillibera lill-intimat mill-osservanza tal-gudizzju; billi jidher li l-kwistjoni kollha hi dwar l-ammont ta' xi kumpens u bit-tama li l-partijiet jaslu ghal ftehim, l-ispejjez jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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