MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Rikors Numru. 16/2004/1

Saviour u Mandy konjugi Muscat; Juan Muscat; Victor Muscat u Ruth Muscat

vs

John Mary Magro u b'digriet tal-Bord tal-14.5.2007 wara l-mewt tieghu, l-atti kienu legittimati f'isem Teresa Scerri, Marianna Camilleri, Giovanna Tanti, Giuseppi Magro, Carmelo Magro, Victor Magro u Alfred Magro, u Victor Magro ghal kull interess li jista' jkollu u b'digriet tal-Bord tal-1.6.2010 wara l-mewt ta' Victor Magro l-atti kienu trasfuzi f'isem il-werrieta tieghu Stephanie mart Kenneth Muscat u Raisa Magro.

Il-Bord:

Ra r-rikors promoss mir-rikorrenti li jghid:

Illi huma jikru r-raba maghrufa bhala ‘Ta’ Bezzina’ limiti ta’ “Alla u Ommu” limiti tan-Naxxar u dana versu l-qbiela ta’ zewg liri (Lm2.00) fis-sena kull Santa Marija u l-prossima skadenza hi fil-15 t’Awissu, 2004.

Illi l-intimat naqas milli jhallas zewg skadenzi konseguttivi, anzi qatt ma hallas qbiela lill-esponenti li ilhom sidien ta’ dan ir-raba’ ghal dawn l-ahhar sitt snin (6) u dan minkejja li l-intimat kien diversament interpellat biex ihallas.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett sabiex dan il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi l-pussess tar-raba de quo billi jipprefiggi lill-intimat terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament taghhom mill-imsemmija raba u jekk ikun il-kaz jillikwida l-kumpens ghall-benefikati talvolta dovuti lill-intimati.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid;

Illi t-talba kif dedotta hija nulla stante illi r-rikorrenti messu talbu illi l-qbiela ma tigiex imgedda u mhux li jirriprendu l-pussess tar-raba;

Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti hallas l-qbiela u ddepozitha l-Qorti u r-rikorrenti qatt ma gabu xi prova li huma s-sidien godda tal-art;

Illi minkejja li l-esponenti talabhom jtuh din il-prova li huma s-sidien r-rikorrenti baqghu inadempjenti;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti recentement ipprova jhallashom tal-qbiela u l-istess rikorrenti irrifjutaw li jaccettawha.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza proposta mis-sidien ta’ raba biex jirriprendu l-istess mill-pussess tal-intimat wara li dan

naqas milli jhallas il-kera dovuta u ghalhekk hija identifikabli f’dak ravviat fl-artikolu 4(2)(e) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta’ Malta. B’mod preliminari, izda, jokkorri tkun deciza l-objezzjoni preliminari tal-intimat meta jecepixxi n-nullita’ tar-rikors promutur stante illi r-rikorrenti messu talab li l-qbiela ma tkunx imgedda u mhux li jirriprendu l-pussess tal-art. L-artikolu 4 tal-Kap 199 izda jipprovdi proprju l-oppost ta’ dak eccepit mill-intimati. Hija biss in-nota marginali ta’ dan l-artikolu li jitkellem fuq in-nuqqas ta’ tigdid tal-kera izda kif inhu ben risaput, in-nota marginali ma taghmilx stat ta’ ligi u ghalhekk din l-eccezzjoni ma timmerita ebda konsiderazzjni ulterjuri minn dan il-Bord u ghalhekk qed jichad l-istess;

Illi kif gia, inghad, din hija azzjoni li sid ir-raba’ jista’ jipproponi ai bazi tal-artikolu 4(2)(e) tal-Kap 199 li jipprovdi illi “*l-Bord jilqa’ r-rikors ta’ sid il-kera jekk is-sid jipprova illi matul is-sentejn minnufih qabel id-data ta’ terminazzjoni, il-kerrej ikun naqas, relattivament ghal zewg perjodi jew izjed, li jhallas il-kera, f’kull okkazzjoni, fi zmien hmistax-il gurnata mill-gurnata li fiha sid il-kera ikun talbu bil-miktub biex ihallas*.”

Mill-provi akkwiziti jemergi illi ir-rikorrenti kienu xtraw dan ir-raba’ fis-sena 1998 mill-assi tal-familja Gatt (ara dokument tal-akkwist esebit a fol 52). Ir-rikorrenti kienu konsapevoli tal-fatt illi l-art hija okkupata mill-bidwi u ghalhekk kienu kitbu lill-intimat sabiex ihallas il-kera dovuta izda dan ghazel li jinjora t-tabliet tar-rikorrenti. It-talbiet ghall-hlas saru permezz ta’ ittri u in sostenn ta’ dan kienu esebiti s-segwenti ittri. Ittra 20.5.1999 fejn l-intimat kien avzat illi l-ghalqa minnu okkupata issa inxtrat mir-rikorrenti u li l-hlas tal-kera ghandu jsir lil Carmelina Muscat bl-indirizz hemm indikat; Ittra tat-18 t’Ottubru 2000 domandanti l-kera kollha dovuta ghas-snin 1998/1999. Oltre dan, Carmen Muscat xehdet illi hi stess kienet marret ghan-nom ua’ uliedha tkellem lill-intimat John Mary Magro izda kien indispost u kienet diretta tkellem lil Victor Magro li minkejja li infurmatu li uliedha huma s-sidien u ghandu jhallas il-qbiela lilhom hu laqaha bid-dagha, ghajjat u storbju;

Victor Magro, li jikkontendi illi missieru dawwar il-kotba tar-raba fuqu madwar 35 sena ilu, jinsisti illu hu dejjem mar ihallas il-kera lil Angela Zammit, is-sid precedenti, izda din kienet infurmatu li kienet bieghet l-art u minkejja dan ma rieditx tghidlu lil min. Meta sar jaf min xtara l-art, hu mar ihallas lil Nina, prezumibbilment lil Carmelina Muscat, li offrietlu ma jhallasx kera kemm idum haj missieru. L-intimat ma accettax u ghalhekk kien niddepozita l-kera taht l-awtorita' tal-Qorti kontra Angela Gatt. Hu jispjega illi la darba ma kienx jaf min xtara l-art ma kellux triq ohra hlief li jaghmel depozitu fil-konfront tas-sid precedenti Angela Gatt.

Ezaminati c-cedoli ta' depozitu esebiti mill-intimat jemergi is-segwenti:

Cedola 20.11.1996 Victor Magro vs Anni Vella rigwardanti kera ta' garage (ghalhekk mhix rilevanti ghal-fini ta' din il-kawza);
Cedola 27 t'April 1999 Victor Magro vs Angela Gatt rigwardanti zewg skadenzi ta' kera 1997 u 1998 ghar-raguni li din kienet ingustament rifjutata mill-intimata;
Cedola 15.11.1999 Victor Magro vs Angela Gatt noe ghar-raguni illi l-intimata irrifjutat taccetta l-kera;
Cedola 20.11.2001 Victor Magro vs Angela Gatt rigward skadenza tal-kera 15.8.2001 u l-15.8.2002 bir-raguni illi huwa jixtieq ihallas il-qbiela dovuta;
Cedola 28.9.2004 Victor Magri vs Angela Gatt noe ghar-raguni ill l-intimata qed tirrifjuta b'mod ripetut l-kera dovuta;
Cedola 4.9.2007 Victor Magro vs Angela Gatt noe rigwardanti kera mill-15.9.2007 sal-15-9.2008 ghar-raguni li l-kera qed tkun rifjutata;
Cedola 540/07 Victor Magro vs Angela Gatt rigward kera bejn l-15.8.2004 sa l-15.8.2006 rifjutata mill-intimata;
Cedola 20.11.1996 Victor Magro vs Anni Vella rigwardanti kera ta' garage (ghalhekk mhix rilevanti ghall-odjerna procedura;
Cedola 21.11.2000 Victor Magro vs Angela Gatt rigward kera dovuta 15.8.1999 sal-15.8.2000 u 15.8.2000 sal-15.8.2001 rifjutata mill-intimata.

Ikkonsidra:

Illi mill-assjem tal-provi, in adempjenza ma’ dak rikjest mill-artikolu 4(2)(e) tal-Kap 199, ir-rikorrenti urew illi bhala sidien kienu kitbu lill-intimat sabiex ihallas il-kera dovuta. L-intimat jghid illi huwa mehlus mill-estremi tas-sanzjoni ta’ nuqqas ta’ hlas ghaliex m’ghandux ikun meqjus li ma hallas il-kera dovuta peress illi skonta dan l-obbligu billi iddepozita l-kera taht l-awtorita’ tal-Qorti. Harsa lejn l-artikolu 1173 tal-Kodici Civili turi illi d-debitur ikollu l-jedd illi jiddepozita s-somma dovuta lill-kreditur jekk dan ma jkunx irid jiehu l-hlas. L-artikolu 1174 imbaghad jipprovdi illi d-depozitu m’ghandux l-effetti imsemmija fl-artikolu 1173 jekk il-kreditur ma jkunx qabel irrifjuta offerta valida. Applikati dawn il-provvediment ghall-kaz odjern, jehtieg li jinzamm fil-mira illi ghalkemm l-kera kienet depozitata l-Qorti, l-kreditur ma kienitx Angela Gatt jew l-mandanti taghha izda kienet s-sid il-gdid tal-ghalqa jigifieri ir-rikorrenti odjerni. F’dan il-kaz ghalhekk jissussistu zewg mankanzi, in primis li Angela Gatt ma kienitx il-kreditur u li din ma setghet qatt taccetta l-kera ghaliex ma kiexitx ghadha sid ir-raba’. Dan kollu kien mgharraf lill-intimat kif juru l-kopji tal-ittra li intbghatu lilu mil-legali tar-rikorrenti izda hu baqa’ jwebbes rasu biex jinghata kopja tal-kuntratt ta’ trasferiment bejn is-sidien precedenti u dawk odjerni minkejja li kien inghata id-data tal-kuntratt. Din l-insistenza baqghet tipprevali anke tul dawn il-proceduri meta issa li kien mgharraf bil-formalitajiet kollha, xorta baqa’ jiddepozita kontra Angela Gatt. Fil-kawza fl-ismijiet John M. **Nicholas vs Gaetano Pace et** deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta’ Novembru 1993, kien ritenut illi l-konvenut kien legalment korrett meta ddepozita l-kera ghaliex kien l-ewwel offriha lis-sid kerrej li ghazel li ma jaccettax. Meta l-intimat odjern iddepozita l-kera taht l-awtorita’ tal-Qorti, fl-ewwel lok qatt ma seta jaghmel dan f’ismu ghaliex hu ma kellux relazzjoni guridika la mas-sid precedenti u anqas ma dawk odjerni ghaliex il-qbiela kien isejjah lill-missieru. Kien biss wara l-mewt ta’ missieru li sehhet fis-sena 2004 li *gratia argomenti* setgha jaghmel dan. Huwa setgha dejjem hallas il-kera bla pregudizzju wara li kien mitlub diversi drabi mis-sidien il-godda. Angela Gatt kellha kull raguni tirrifjuta l-kera ghaliex hi ma

baqghetx is-sid u minkejja li s-sid precedenti u dik l-gdida t-tnejn avzawh bit-trasferiment tat-titolu, huwa xorta webbes rasu u iddepozita l-kera kontra l-persuna l-hazina meta anqas biss kien jispetta lilu li jaghmel dan almenu sal-2004. B'hekk ghandu jitqies illi l-intimat huwa moruz fil-hlas tal-kera skond id-dispost tal-artikolu 4(2)(e) tal-Kap 199;

Ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u qed jawtorizza r-ripreza tar-raba' wara l-15 t'Awissu 2012.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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