MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2012

Rikors Numru. 6/2006/2

Inez mart Frank Calleja (ID 696132M) u Frank Calleja (ID 150227M) ghal kull interess li jista jkollu.

vs

Pawlu Caruana (ID 148650M)

Il-Bord

Ra r-rikors promoss mir-rikorrenti:

"Illi huma jikru lill-intimat b'titolu ta' qbiela porzjon art maghrufa bhala Ta' Campra li tinkudi wkoll razzett li jinsab fi Triq ir-Rabat, limiti tar-Rabat versu l-qbiela ta' (Lm7.50c) fis-sena flimkien ma tigiega u fenek bhala karnagg.

Illi l-intimat assenja l-qbiela tal-propjeta' fuq imsemmija minghajr kunsens tas-ssid u b'hekk kiser il-kundizzjonijiet tal-qbiela.

Ghaldaqstant a tenur tal-artikolu 4 (2) (c) tal-Kap 199 l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' fuq imsemmija u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-imsemmija proprjeta' fi zmien qasir u perentorju li jigu lilu prefiss taht dawk il-provedimenti li l-Bord jidhirlu xierqa u opportuni.

Bl-ispejjes kontra l-intimat li minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra n-nota ta' eccezzjonijiet tal-intimat fejn qed jesponi:

Preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet ohra li ser jigu sollevati, dan il-Bord huwa inkompetenti jiehu konjizzjoni tat-talba kontenuta fir-rikors. F'dan ir-rigward isir riferimnet ghall-provi u ghas-sentenza moghtija fl-24 ta' Novembru, 1998, mill;-Qorti tal-Magistratui (Malta) Sede Civili Avviz nru. 790/92JP fl-ismijiet "Vincenzo Gauci vs Frank Calleja pro et", u ghall-provi u ghas-sentenza moghtija fis-7 ta' Settembru 2005 mill-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba Rikors numru 19/1999 fl-ismijiet "Inez Calleja vs Vincenzo Gauci et".

Minghajr pregudizzju, illi ghal izjed minn 30 sena huwa ma ghadux bi qbiela ir-raba u r-razzett indikati fir-rikors, li fl-istess zmien qatt ma gie mitlub ihallas qbiela, u qatt ma hallas qbiela, u qatt ma hadem ir-raba u okkupa r-razzett.

Illi r-raba u r-razzett ilhom bi qbiela u jinhadem minn Vincent Gauci ghal izjed minn 30 sena, dejjem hallas il-qbiela, dejjem inghatatlu ricevuta minn min kien qed jamministra l-proprjeta', liema qbiela li hallas u giet divisa bejn il-ko-propretarji tal-fond in mertu.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors kif ukoll l-atti tal-Avviz 790/92 JP Vincenzo Gauci vs Frank Calleja et deciz 24.11.1998 u l-atti tar-Rikors 19/99 Ines Calleja et vs Vincenzo Gauci et deciz 7.12.2005 allegati mar-rikors odjern fuq talba tal-partijiet;

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord huma naturalment diretti lejn l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimat kwantu din tolqot il-kompetenza ta' dan il-Bord biex jiddeciedi il-*causa petendi*. Il-pretensjoni singolari tar-rikorrenti hija ghar-ripreza tar-raba' *de quo* wara illi l-intimat li jinghad huwa l-kerrej rikonoxxut tas-sidien, assenja l-qbiela minghajr il-kunsens tas-sid bil-konsegwenzjali ksur tal-kondizzjonijiet tal-qbiela. L-intimat li solleva din l-eccezzjoni ma elaborax aktar dwarha la waqt it-trattazzjoni tal-kawza u anqas fis-sottomisjonijiet finali tieghu. Issa kif inhu konkordament ricevut fil-gurisprudenza, -: "…l-kompetenza tat-tribunal tigi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi ghalihom, kif ukoll, s'intendi, mit-termini tal-eccezzjonijiet li jitqajmu b'opposizzjoni ghall-istess talbiet" (ara per ezemplari l-kawza **Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri** deciza Appell fis-6.10.2004). Fil-kaz in dizamina saret talba lil dan il-Bord sabiex jaghti rimedju skond dak ravvizat fl-artikolu 4(2)(c) tal-Kap 199 wara allegata assenjazzjoni tal-kera fi stadju ta' rilokazzjoni minghajr il-kunsens tas-sidien. Rimedju bhal dan jista' biss jinghata minn dan it-Tribunal Specjali skond id-dispost tal-Kap 199. Jemergi illi l-intimat kien fil-fatt l-kerrej tar-raba anke jekk ghal zmien qasir hafna u jemergi ukoll illi dan trasferixxa l-kera favur Vincenzo Gauci u ghalhekk minghajr ma jinoltra fil-mertu f'dan l-istadju, dawn l-ingredjenti jikkwalifikaw l-materja bhala wahda ta' kompetenza ta' dan il-Bord. Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza sollevata mill-intimat;

Illi fil-mertu jidher li hemm hafna terren komuni bejn il-partijiet. Dan ir-raba kien inizzjalment mikri lill-missier l-intimat li wara hafna snin jahdem ir-raba' iddecieda li jerfa mix-xoghol u ghalhekk ghadda kollox f'idejn ibnu, l-intimat odjern. Ghal dan il-ghan huma irrikorrew ghand il-persuna li minn dejjem kienu jafuha bhala li tiehu hsieb tigbor il-qbiela ta' dan ir-raba', jigifieri l-Avukat Dottor Anthony Muscat. Ghalhekk fis-sena 1972, l-amministratur Dr. Anthony Muscat ghamel notament fuq il-ktieb tar-ricevuti bil-kliem: "Owing to illness, Wistin Caruana has left the lease in favour to his son Paolo" wara li kien hallas il-kera ghal dik is-sena. Fis-sena ta' wara, l-irecevuta harget fil-fatt fuq Paolo Caruana. (ara Dok VG3 esebit in atti Avviz 790/92 JP). Kif jixhed Paolo Caruana, huwa ma kienx bniedem tar-raba' izda kien bniedem tal-bahar u ghalhekk wara kwistjoni ta' xhur, huwa ddecieda jaqleb il-kera fuq ohtu mizzewga lil Vincenzo Gauci. Paolo Caruana jghid illi ghal darb'ohra hu u Vincenzo Gauci rrikorrew ghand Dr. Muscat sabiex isiru l-arrangamenti mehtiega u dawn kienu akkompanjati minn missier l-intimat, Wistin Caruana, sabiex l-amministratur ikun assikurat illi Vincenzo Gauci huwa verament ir-ragel ta' bintu;

Illi dan ir-raba' kien jappartjeni lil diversi sidien izda wara divizzjoni bejnithom fis-sena 1988, din il-porzzjon art kienet assenjata lil Ines Calleja, r-rikorrenti. B'dik id-divizzjoni kienet intemmet l-amministrazzjoni ta' Dr. Muscat u ghalhekk Vincenzo Gauci mar ihallas il-kera lir-rikorrenti izda dawn irrifjutaw ghaliex huma kienu jafu biss lill-intimat bhala l-gabilott tar-raba'. Vincenzo Gauci kien beda proceduri quddiem il-Qorti tal-Magistrati Malta kontra Inez Calleja (Avviz 790/92 JP) sabiex jottjeni dikjarazzjoni illi huwa kien il-kerrej tar-raba' izda minn din l-azzjoni ma inghata ebda rimedju ghaliex il-Qorti iddikjarat ruhha mhux kompetenti *rationae materiae*. Fl-1999 Ines Calleja inizzjat proceduri kontra Vincent Gauci quddiem dan il-Bord (Rik 19/99) domandanti r-ripreza tar-raba fuq il-premessa illi Gauci ma kellu ebda dritt jissokta fil-qbiela wara li dan ghadda fuq ismu mill-kerrej Paolo Caruana. Dan il-Bord diversament presedut, izda, kien iddikjara ruhu mhux kompetenti *rationae materiae* u ghalhekk

Vincenza Gauci baqa’ jiddetjeni dan ir-raba’ bl-insistenza illi huwa l-kerrej tal-istess. Ir-rikorrenti ghalhekk issa qed titlob lil dan il-Bord jiddikjara illi Paolo Caruana ghadda it-titolu ta’ kera lil Vincenzo Gauci minghajr il-kunsens tas-sid, liema trasferiment jaghti lok ghar-ripreza skond id-dispost tal-artikolu 4(2)(c) tal-Kap 199;

Jibda biex jinghad illi l-amministratur Avukat Dottor Anthony Muscat ma xehed fl-ebda wahda mill-proceduri msemmija ghaliex kien ghadda ghal dinja ohra wara li temm l-amministrazzjoni tieghu. In sostenn tal-pretensjoni taghhom r-rikorrenti jghidu illi l-amministratur kien agixxa *ultra vires* meta accetta li Paolo Caruana jitrasferixxi l-kera favur ir-ragel ta’ ohtu Vincenzo Gauci. Fil-verita’ Vincenzo Gauci jghid illi l-arrangament kien li l-kera jkun trasferit f’isem martu izda gara li r-ricevuta harget fuq ismu;

Ikkonsidra inoltre illi kif jemergi mill-assjem tal-provi l-amministratur kien ta kull sena jaghti rendikont lill-principali tieghu ta’ dak kollu li jkun ghamel matul dik is-sena u mhux biss hadd mill-propretarji ma qal xejn dwar dan it-trasferiment talli wara li spicca mill-ufficcju tieghu ta’ amministratur, s-sidien li kienu jidditjenu flimkien bhala “Viani Estates” baqghu johorgu r-ricevuta tal-Kera favur Vincenzo Gauci (ara Dok VG3 gia msemmi supra) u dan sal-1987 meta saret divizzjoni kif gia spjegat u r-rikrorenti bdiet tirrifjuta l-kera. Issa kif inhu pacifikament akkolt ukoll, “ricevuta hija biss prova ta’ pagament u fiha nfisha u wahedha ma tikkostitwix prova definittiva u konklussiva tax-xorta tal-kijra li tkun saret. In-natura tal-kirja trid tirrizulta mill-prova tal-ftehim milhuq u mill-ezekuzzjoni ta’ tali ftehim. F’dan il-kuntest ir-ricevuta tista tkun punt rilevanti izda mhux necessarjament determinanti” (Angelo Fenech et vs Peter Muscat Scerri Appel 21.3.1997). Izda dan ma ghandu jkollu ebda fattur negattiv fuq il-kaz in dizamina ghaliex l-amministratur kien accetta li l-kera jkun trasferit minn fuq Paolo Caruana u ghalhekk ir-ricevuta hija fattur determinanti ghal kaz odjern. Il-kwistjoni jekk l-amministratur kellux il-poter illi jikkonsentixxi ghal dan it-trasferiment huwa immaterjali ghall-kwistjoni odjerna. Ir-rikorrenti, in sostenn tal-pretensjoni taghhom, esebew diversi kuntratti biex juru illi meta riedu jitrasferixxu mobbli

lill-terzi, l-amminsitratur kien jinghata prokura specjali ghal dak il-ghan. Dan konvenut izda, jibqa' l-fatt illi Paolo Caruana u Vincenzo Gauci kienu genwinament emmnu illi kien fil-poter tal-amministratur li jaccetta t-trasferiment tal-kirja. Din il-*bona fede* tnisslet ukoll mill-fatt illi meta fl-1972 l-istess amministratur kien gia accetta t-trasferiment minn Wistin ghal fuq Paolo is-sena precedenti. Ta' minn jissenjala ukoll illi ta' dan kien ghamel notament li l-qbiela qed ikun trasferit favur Paolo Caruana, s-sidien ma ssollevaw l-ebda objezzjoni meta ghal dik is-sena kien tahom r-rendikont tieghu u dan qed jitqies mill-Bord bhala fattur importanti ghaliex anke f'dak il-kaz ma kienx hemm prokura specjali. Meritevoli ta' menzjoni ukoll huwa l-fatt illi ghal Paolo Caruana kien hemm aktar minn hamsin kopropretarju u kien naturali ghalih li jdur lejn il-persuna li dejjem accettat il-kera minghand missieru sabiex jitlob il-permess taghha ghat-trasferiment tal-kera minghajr ma kien jaf il-*vires* ta' dak l-amministratur. Pero' tajjeb li jinzamm fil-mira ukoll illi r-rikorrenti issa qeghdin jirrikonoxxu l-agir tal-amministratur meta dan accetta t-trasferiment tal-kirja mill-missier Wistin Caruana ghal fuq ibnu Paolo Caruana u dan ghaliex li kieku ma kienx hekk, r-rikorrenti kien ikollhom jattakkaw l-agir ta' Wistin Caruana qua il-kerrej rikonoxxut. Izda, dan kien ikun fatali ghar-rikorrenti peress illi Wistin Abela sia bintu kif ukoll ir-ragel taghha huma “membri tal-familja” skond l-artikolu 2 tal-Kap 199 li hu konsentit lilhom li jitqiesu bhala kerrejja minghajr il-kunsens tas-sid. Trasferiment tal-kirja huwa biss permess bejn l-axxendenti u dixxendenti lineari u ghalhekk awtomatikament jeskludi t-trasferiment bejn l-ahwa jew l-irgiel jew in-nisa taghhom.

Ghalhekk hija l-fehma ta' dan il-Bord illi Paolo Caruana kien trasferixxa l-kera in *bon fede* favur ir-ragel t'ohtu u dan kien accettat mill-amministratur bl-approvazzjoni tacita tas-sidien kopropretarji li kienu jinghataw rendikont tal-amministrazzjoni sena wara l-ohra u baqghu ma ghamlu xejn anke meta raw il-kunjom Gauci bhala l-pagatur tal-qbiela fuq l-ircevuti.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjez ta’ din il-procedura ghandhom ikunu supportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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