MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2014

Rikors Numru. 52/2008

Rikors nru. 52/2008

Maestro Joseph Gatt, karta tal-identita' numru 975250(M)

vs

Maria Dolores Falzon, karta tal-identita numru 442335 (M) u wara l-mewt taghha, b'digriet tal-Bord tal-10.12.09 l-atti kienu trasfuzi f'isem George Falzon.

Il-Bord

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

1. Illi l-fond numru 39, 40 Triq San Bartolomew, Hal-Qormi, huwa mikri lil intimata ghal tnejn u tletin euro u wiehed u sittin euro centezmu (€32.61) fis-sena pagabbli kull sitt xhur;

2. Illi dan il-fond kien originarjament mikri lil missier l-intimata, Giuseppe Falzon, illi meta miet ghadda l-kera lil intimata;

3. Illi r-rikorrent ghandu bzonn dan il-fond ghalih u ghal familja tieghu minhabba l-fatt illi fejn qieghed joqghod bhalissa, qieghed hemm biss b'tolleranza tas-sid u illi dan l-ahhar gie avzat illi jista' jigi zgumbrat;

4. Illi r-rikorrenti m'ghandux post iehor fejn imur joqghod u illi ghalhekk ghandu bzonn ta' dan il-fond u illi jekk ir-rikorrent ma jiehux lura l-post, hu w l-familja tieghu se ssofri aggravju akbar minn dak illi ssofri l-intimata jekk tigi zgumbrata mill-fond.

Ghaldaqstant a bazi tal-Artikolu 9(b) tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrent jitlob umilment lil dan il-Bord sabiex tigi terminata l-kirja u li jiehu lura l-pussess tal-fond u dan fi zmien qasir u perentorju kif jigu stabbilit minn dan il-Bord.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

1. Fl-ewwel lok, il-proceduri ma humiex integri peress illi l-kirja tal-fond de quo, bil-mewt tal-genituri tal-esponenti, ghaddiet ukoll fuq hu l-intimata ossia George Falzon (I.D. 0153043M) li bhal l-esponenti ilu jghix fl-imsemmi fond sa minn mindu twieled.

2. Fit-tieni lok, l-intempestivita' tat-talba tar-rikorrent, stante li ex admissis il-htiega tar-rikorrent mhix attwali izda biss ipotetika.

3. Fil-mertu, ir-rikorrenti jrid jipprova illi verament jehtieg il-fond de quo ghalih u ghal familja tieghu kif minnu allegat kif ukoll illi ma ghandu l-ebda akkomaodazzjoni alternativa ghalih u ghal familja tieghu.

4. Illi dejjem fil-mertu, l-esponenti u huha, zewg persuni ta' eta avvanzata li twieldu u ghexu hajjithom kollha f'dan il-fond, ma jiddetjenu l-ebda akkomodazzjoni

alternattiva taht l-ebda titolu mentri sa fejn jafu l-esponenti r-rikorrent ghandu (jew almenu kellu sa ftit ta' zmien ilu) akkomodazzjoni alternattiva.

5. Illi fi kwalsiasi kaz, l-esponenti u huha ser isofru aggravju ferm ikbar li kieku t-talba tar-rikorrent kellha tigi milqugha milli jsofri l-istess rikorrent kieku t-talba tieghu kellha tkun michuda.

Ghaldaqstant, previa kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, l-esponenti umilment titlob illi t-talba tar-rikorrent tkun michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent.

Ra ukoll ir-risposta ulterjuri tal-intimat:

1. Illi r-rikors promutur huwa null u bla effett stante li in vista tad-dikjarazzjoni tal-falliment maghmula mir-rikorrent Maestro Joseph Gatt innifsu kif ukoll tas-sentenza moghtija mill-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-22 t'Ottubru, 2004 fl-atti tad-dikjarazzjoni ta' faliment ta' Joseph Gatt tat-2 t'Ottubru, 2001 numru 1599/2001, l-istess rikorrent Maestro Joseph Gatt gie spussessat *ipso iure* mill-amministrazzjoni ta' hwejgu kollha, u ghalhekk ma kellux id-dritt li jistitwixxi dawn il-proceduri.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrent Maestro Joseph Gatt ma ghandux l-interess guridiku rikjest sabiex jintavola dawn il-proceduri peress li, in vista tal-falliment tieghu, kwalisiasi decizjoni li talvolta jista' jaghti dan il-Bord mhix sa tkun ta' utilita' ghar-rikorrent.

Semgha x-xhieda;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

1. Illi l-vertenza odjerna tirrigwarda talba ghar-ripreza ta' pussess minn sid ta' fond li huwa mikri lill-intimat liema talba hija msejsa fuq il-kawzali li s-sid ghandu bzonn il-

fond biex joqghod fih hu u l-familja tieghu. Fir-risposta taghha, l-intimata resqet tlett eccezzjonijiet ta' natura preliminari izda wara li r-rikorrenti prezenta affidavit tieghu stess, l-intimata resqet zewg eccezzjonijet ohra ukoll ta' natura preliminari u dawk ser ikunu konsiderati *in primis*;

Nullita' tar-rikors promutur:

2. L-intimat ressaq din l-eccezzjoni wara illi r-rikorrenti xehed illi huwa ghadda minn proceduri ta' fallimenti u li kien hemm kontra tieghu dikjarazjoni ta' falliment mahruga mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-22 t'Ottubru 2004 allura antecedenti l-kawza odjerna. L-intimat jargomenta illi r-rikorrenti ma setgha qatt jintavola l-kawza odjerna f'ismu ghaliex dan huwa espressament projbit mill-artikoli 486(1) u 492(2) tal-Kodici tal-Kummerc Kapitolu 13 tal-ligijiet ta' Malta li jipprovdu hekk:

486 (1) Minn dak in-nhar tad-dikjarazzjoni tal-falliment maghmulha mill-kummercjant inniffsu jew, skond ma jkun il-kaz, minn dak in-nhar tas-sentenza li tiddikjara l-falliment, il-fallut hu spussessat *ipso jure* mill-amministrazzjoni ta' hwejgu kollha, korporali jew inkorporali, u dipendenti jew le mill-kummerc tieghu;

492(2) Hekk kif jittiehed dan il-gurament [mill-kuratur], il-pussess tal-proprjeta kollha u l-jeddijiet kollha ta' kull xorta tal-fallut, minbarra l-jedd tan-nomina ghal xi beneficcju ekklesjastiku battal, flimkien mal-jeddijiet kollha u mal-proprjeta kollha li hu jakkwista sakemm jigi rijabilitat, ighaddu u jibqghu that idejn il-kuraturi.

3. L-intimat huwa tal-fehma illi dawn id-disposizzjonijiet huma cari u ma nqanalu l-ebda dubju li l-fallut huwa spussessat mhux biss mill-beni korporali tieghu izda anke mill-beni inkorporali u d-drittijiet tieghu kollha li jghaddu f'idejn il-kuratur fallimentari;

4. Ir-rikorrenti ma jaqbel xejn ma' dan u jargumenta illi dawn l-artikoli jipprekludu lill-fallut milli jamministra l-beni tieghu izda mhux li jippromwovi kawza huwa stess. Huwa jiccita' l-insenjament emeregenti mis-sentenza Stanislao

Lavoute vs Louise Dougados moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Jannar 1880 fejn tirritjeni hekk:

"Attessocche le cennate capacita del fallito confermano a piena persuazione che la sua incapacita contrattuale e giudiziaria non e che relativa e sopporta varie eccezzione, nonostante che l-amministrazione si trasferisca ai curatori per ogni titoli attivo e passivo nel fine di soddisfare I creditori: l-interesse e solo di costoro; ed acendo il fallito, benche eccessionale, u diritto di stare in giudizio, i creditori ne s'opporrebbero, ov'egli concoresse coi curatori alla migliore conservazione ed aumento dei di lui beni…. In conferma il Devilleneuve e Massa, nel Dizionario del constenzioso deciso in franciz il 20 gennaio 1829, che il-fallito puo rivendicare, come a lui appartenenti, I beni detenuti da un terzo…"

5. L-intimat izda jirreplika bl-argument illi dik is-sentenza ma ghandha l-ebda relevanza ghal kaz odjern stante li dik tinidirizza biss cirkostanzi fejn, "*minkejja d-divjet tal-ligi, il-fallut jagixxi f'interess tal-kredituri infushom billi jiddefendi dak li jkun fadal mill-patrimonju tieghu kontra l-uzurpazzjoni illegali da parti ta' terzi ossia "alla migliore conservazione ed aumento de di lui beni …che il-fallito puo rivendicare come a lui appartenenti i beni detenuti da un terzo" u li dan mhux il-kaz odjern*". Fi kliem iehor, l-intimat donnu jaqbel mar-rikorrenti illi l-artikolu 486 u 492 jammetti eccezzjoni izda dan kwantu l-fallut jista' jressaq proceduri sabiex jikkawtela l-preservazzjoni u miljorament tal-beni biss ghal gid kollettiv tal-kredituri tieghu;

6. Ikkunisdra inoltre illi jirrizulta li l-kawza odjerna kienet promossa mir-rikorrenti ferm wara d-dikjarazzjoni ta' falliment kontra tieghu kif ukoll wara l-hatra tal-kuratur fallimentari. L-istess kuratur fallimentari xehed f'dawn il-proceduri u stqarr li ma kienx jaf bil-kawza odjerna. Anke wara li kien edott mill-fatti l-kuratur ma ressaq l-ebda mozzjoni biex jassumi l-atti hu jew xi mozzjoni ohra. Issa huwa koncess illi l-fatti fil-kawza odjerna huma diversi minn dawk fil-kawza citata mir-rikorenti. Hawnhekk si tratta ta' kwistjoni fejn r-rikorrenti sid qed jadixxi lil dan il-

Bord mhux fil-hsieb li jikkawtela beni ghal-godimenti tal-krredituri tieghu u eventwali helsien mill-krediti fuqu inkombenti. Din l-azzjoni hija intiza biss ghar-ripreza ta' fond mikri bl-iskop li jkun jista' jirrisjedi fih l-istess rikorrent fallut. Il-pern tal-kwistjoni hi ghalhekk *quid juris* meta kwistjoni bhal din prettament mhix ta' interess ghall-kuratur fallimentari jew tmur oltre il-*vires* tieghu jew l-iskop tal-istitut nniffsu. Imbaghad jehtieg li jkun diskuss l-element li fil-kaz odjern s-sid jista' jaghmel talba konsimili biss meta jehtieg il-fond biex jirrisjedi fih hu jew membri tal-familja tieghu, haga din li certament teskludi lil kuratur fallimentari;

7. Issa, harsa lejn l-hsibijiet tal-gurista **Giuzeppe Ferri – Manuale di Diritto Commerciale – Terza ristampa 1957** huwa affermat illi wiehed milli effetti tal-falliment fir-rigward tal-fallut huwa "*l ispossamento, e cioe' attraverso la privazione, dalla data della dichiarazione del fallimento, della amminisrazione d ella disponibilita' dei beni e la contemporanea attribuzione di tali poteri al curatore (art 42 1.f)* (pg 294 notament 240). Minkejja dan l-istess awtur jikkonsidra illi *"Tuttavia la modificazione che si attua in consegwenza della dichiarazione del fallimento e' essenzialmenti oggettiva; riguarda cioe' la situazione dei beni e non anche la persona del fallito, il quale rimane titolare del suo patrimonio e pienamente capace.* Imbaghad aspett ferm interessanti huwa dak fejn l-awtur jiccita l-artikoli tal-ligi taljana in rigward biex jelenka dawk l-applikabilita tal-effett tal-fallimenti: "*Restano esclusi dal fallimento … I beni e I diritti strettamenti personali ….l-uso della casa di abitazione nei limiti necessari per se' e la famiglia fino all liquidazione delle attivita'.."* pg 295 notament 241. Il-ligi taljana ghalhekk tilqa' ghal dawk ic-cirkostanzi fejn id-drittijiet tal-fallut jibqghu mhux affetwati bil-falliment u wahda minn dawn tirrigwarda proprju id-drittijiet personali tieghu;

8. Issa fis-sistema guridiku taghna d-drittijiet tas-sid lokatur kienu fiz-zmien meqjusa bhala dritt rejali meta l-Qrati kienu isegwu l-insenjament tal-awtur Troplong. Il-hsieb izda li lokazzjoni huwa dritt personali tas-sid kien vincenti fuq d-decizjonijiet l-ohra u ghadu hekk sal lum.

Fil-kawza Saint John vs Hyzler 15 ta' Mejju 1896 Prim'Awla kien ritenut illi "*Il carattere personali del diritto del conduttore e' ormai comunement riconoscituo dalla dottrina e dalla giurisprudenza (Vedi Aubry e Raw, corso IV, s.365, no. 3, nota 7 – Laurent Principi XXV, 9 e seg – Duvergier Locazione 20 3 seguenti – Ricci Corso VIII, 64 – Cassazione di Francia 21 febbrajo 11865, Journal du Palais 1865 pag. 255) reietta l-opinione di Troplong (Locazione 472 e seguenti), il-quali ritieni che il-conduttore ha sulla cosa locata un diritto reale ed assoluto."* L-istess kien ritenut fil-kawzi Luigi Custo vs Parroco Don Francsco Magri 15.11.1907 PA u Giuseppe Bartolo vs Giuseppe Sammut 26.5.1909 PA "*poiche' la locazione, anche trattandosi di immobili, non conferisce al conduttor che un diritto personali ossia u diritto di obbligazione".* Jikkonsegwi ghalhekk illi la darba d-dritt tal-kerrej huwa wiehed personali d-dritt tas-sid fil-konfront tal-obbligi tal-kerrej huwa ukoll wiehed personali. Dan imbaghad ghandu jkun ta' rizalt ghad-domanda dwar l-posizzjoni legali tal-kuratur fallimentari fir-rigward tad-drittijiet personali tal-fallut. La darba s-sid, f'kuntratt ta' lokazzjoni qieghed jikkoncedi dritt personali ta' uzu lit-terz, huwa logiku illi l-ezercitu ta' kull dritt t'azzjoni ghall-mutament ta' dak id-dritt huwa ukoll personali. Ghalhekk applikat dan kollu ghall-eccezzjoni hawn diskussa, l-azzjoni tar-rikorrenti fl-ezercitu ta' dritt personali tieghu minghjar l-intervent tal-kuratur fallimentari ma tirraviza ebda nulllita u ghal dawn il-mottivi, l-eccezzjoni qed tkun respinta;

Interess Guridiku:

9. Illi l-intimat qieghed jecepixxi n-nuqqas ta' interess guridiku mir-rikorrenti kwantu dan m'ghandux il-htiega ingenti u rejali tal-fond stante li huwa gja ghandu fejn jirrisjedi. Il-kriterju ewlieni ghat-talba ravvizata fl-artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta huwa li s-sid ikun jehtieg il-fond ghalih jew ghall-axxendenti jew dixxendenti tieghu. Ir-rikorrenti iressaq bhal raguni ghal-adezjoni ta' dan il-Bord l-fatt illi huwa qieghed jirrisjedi gewwa fond fuq titolu ta' mera tolleranza u issa huwa konvenut f'kawza

fejn qed jintalab jizgombra minn dak il-fond ghaliex qed jokkupah minghajr ebda titolu fil-ligi;

10. Issa, kif tajjeb ssenjala l-intimat, gie diversi drabi ritenut mill-Qrati taghna illi jekk l-azzjoni tentata mill-attur ma tista' twassal ghall-ebda utilita, ma jkunx hemm l-interess guridiku rikjest mil-ligi. Dan huwa korrett kif tiddemostra s-sentenza prolatata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-28 ta' Novembru 2003 fl-ismijeit **Agatha sive Agathina Formosa Gauci vs Av. Dr. Francis Lanfranco et**. F'dik il-kawza kienu traccati disa' elementi tal-interess guridiku u dak lametat mill-intimat huwa wiehed minn dawn l-elementi. L-fatti rilevanti ghal din l-eccezzjoni huma li l-intimat qieghed jirrisjedi gewwa fond li kien jappartjeni lill-habiba tal-familja tieghu. Ir-rikorrenti huwa b'hekk awtorizzat jibqa' jirrisjedi f'dak il-fond sakemm "sakemm ikunu f'posizzjoni li jwarrbu minnha" (Dok JG9 fol 64). Permezz ta' rikors quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, Rikors 653/09 GC) dik il-Qorti intalbet tiddikjara li r-rikorrenti qed jiddetjeni l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi u bhala konsegwenza ghandha tordna l-izgombru relattiv. Ghal dik il-kawza r-rikorrenti kien objetta li ghandu dritt jibqa' jabita f'dak il-fond sakemm isib wiehed alternattiv.;

11. Issa, ezaminati dawn il-fatti fid-dawl tal-kriterji tal-interess guridiku kif konsiderat *supra*, r-rikorrenti certament li ghandu interess ghaliex huwa qieghed jirrisjedi gewwa fond bl-incertezza tax-xabla proverbjali dejjem mdendla fuqu li jista' jkun zgumbrat wara proceduri pendenti kontra tieghu. Incertezza dik li hija meritevoli ta' konsiderazzjoni minn dan il-Bord ghar-ripreza fit-termini tal-artikolu 9(b) tal-Kap 69. L-intimat m'ghandux ragun ghalhekk meta jghid li r-rikorrenti qieghed jibbaza t-talba tieghu fuq l-ipotetiku u li ghalhekk m'ghandux dak l-interess guridiku rikjest mil-ligi;

Integrita tal-gudizzju:

12. Din l-eccezzjoni inghatat *in limine litis* mill-intimata Maria Dolores Falzon qabel l-mewt taghha u qabel l-atti kienu trasfuzi f'isem huwa, l-intimat odjern li jghid li l-kirja

ssuccediet f'isimhom it-tnejn wara l-mewt tal-genituri taghhom. L-intimat George Falzon kien accetta li jkompli fil-kawza wara l-mewt ta' ohtu izda zamm ferm l-eccezzjoni minnha moghtija li l-kawza ma kinitx inizzjata kontra l-inkwilini kollha tal-fond. Ir-rikorrenti ma ghamel xejn biex jindirizza din l-eccezzjoni li hija ta' massima importanza ghat-tkomplija tal-kawza. Jekk il-fond huwa issa jinsab lokat lill-zewg inkwilini allura huwa necessarju li t-tnejn ikunu kjamati fil-gudizzju meta t-talba hija wahda ghall-izgombru. Lanqas ma ghandu jitqies li *mors omnia solvit* ghaliex l-intimat George Falzon qieghed jidher f'dawn il-proceduri mhux bhala inkwilin izda bhala persuna li accettat li l-atti jkunu trasfuzi f'isimha ghal fini ta' tkomplija tal-kawza;

13. L-intimat ressaq provi sodisfacenti biex juri illi huwa dejjem ghex fil-fond *de quo* ma' ohtu u l-genituri tieghu li kienu jiddetjenu b'titolu ta' lokazzjoni. Wara l-mewt taghhom l-inkwilinat issucceda favur l-intimat u ohtu stante li t-tnejn baqghu jirrisjedu b'mod ininterott hemmhekk u ghalhekk l-intimat kellu ukoll jitharrek bhala ko-intimat. Minkejja dan, r-rikorrenti baqa' passiv u ma ghamel xejn biex jissana dan in-nuqqas.

Din l-eccezzjoni ghalhekk qed tkun milqugha u stante li l-gudizzju mhux integru, filwaqt illi jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet preliminari tal-intimat, qed jichad it-talba tar-rikorrenti bi spejjez kontra tieghu;

< Sentenza Finali >

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