MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR**

Seduta ta' l-10 ta' Gunju, 2004

Rikors Numru. 32/1997/1

Carmelina Scicluna

Vs

Paul Farrugia u b' digriet tal- 14 ta' Jannar 1999 gie kjamat in kawza John Farrugia.

Il-Bord,

Ra r- rikors ta' Carmelina Scicluna fejn tesponi b' rispett:

Illi hija tikri lil intimat l- hanut f' Nru 101, St. Mary Street, Sliema, bil- kera ta' Lm 24 fis- sena, pagabbli kull tlett (3) xhur bil- quddiem, l- iskadenza prossima tghalaq fit- 18 ta' Marzu 1997.

Illi l- istess intimat ittrasferixxa l- kirja lil terzi, u dan minghajr il- kunsens espress tal- esponenti, u ghalekk l-esponenti ma tridx iggedded il- lokazzoni.

Ghalekk l- esponenti titlob bir- rispett li dan l- Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jawtorizzaha tirrprendi il- pusses tal- imsemmi hanut f' Nru 101, St. Mary Street, Sliema, u dana peress li l- intimat ittrasferixxa l- kirja minghajr il- kunsens espress tas- sid; u

2. Konsegwentament jikkundanna lill istess intimat sabiex f' terminu qasir u perenmtorju jizgombra mill- imsemmi hanut u jhallih liberu u vojt favur l- esponenti.

U b' digriet tal- 14 ta' Jannar 1999 John Farrugia gie kjamat fil- kawza.

Rat ir- risposta tal- intimat Paul Farrugia fejn jesponi b' rispett:

Illi mhux veru li hu ittrasferixxa l- kirja lil terzi.

Ghaldaqstant it- talba tar- rikorrenti hi infondata u ghandha tigi michuda bl- ispejjez konta taghha.

Ra ir- rikors tal- 11 ta' Jannar 1998 li bih John Farrugia talab li jigi kjamat in- kawza. Ra d- digriet tal- 14 ta' Jannar 1999 mghoti mill- Bord (diversament presedut) fejn intlaqghet it- talba wara li ma gietx opposta:

Ra ir- risposta tal- kjamat in kawza John Farruga fejn jesponi b' rispett:

Illi huwa flimkien ma' hutu Joseph, Emmanuel, Paul kienu krew il- fond 101, St. Mary Street, Sliema minghand l- Avukat Dottor Giuseppe Xuereb bil- kera ta' Lm 24 fis- sena pagabbli kull tlett xhur bil- quddiem kull 19 ta' Dicembru, 19 ta' Marzu, 19 ta' Gunju u 19 ta' Settembru ta' kull sena.

Illi tul iz- zmien uhud mill- ahwa u cioe Joseph u Emmanuel telqu mill- gestjoni tal- istess fond li kienu juzaw bhala tapezzerija u l- kirja tal- fond in kwistjoni

baqghet kif dejjem kienet tghajjat liz- zewg ahwa Paul u John Farrugia.

Illi s- sidien minn dejjem kienu jaghmlu r- ricevuta tal- kera fuq l- imsemmi Paul Farrugia pero' l- kirja kienet dejjem tal- ahwa Farrugia u kienu jhallsu proporzjonalment bejniethom l- ispejjez ghall- gestjoni tal- fond fosthom il- kirja in kwistjoni biex b' hekk huwa kien jikkontribwixxi Lm 12 fis- sena tal- kirja waqt li huh Paul Farrugia kien jikkontribwixxi Lm 12 ohra.

Illi sussegwentement ir- rikorrenti Carmelina Scicluna akkwistat il- fond 100 u 101, St. Mary Street, Sliema minghand l- Avukat Dottor Giuseppe Xuereb bl- inkwilinat tal- fond imsemmi favur l- ahwa Farrugia u huma baqghu jhallsuha l- kera sakemm intavolat il- proceduri odjerni.

Illi minn dejjem it- tabella fuq il- hanut kienet taqra "Farrugia Brothers" u ghandhom ritratti biex juru dan il- fatt, haga li mhix inkontestata mir- rikorrenti li taf li l- kjamat in kawza u hutu kienu jahdmu flimkien fil- fond in kwistjoni.

Illi fil- fatt huwa l- kjamat in kawza illi dejjem kien imur ihallas il- kera tal- fond in kwistjoni lir- rikorrenti.

Illi huwa ghadu jiggestixxi n- negozju ta' tappezzar u ghalekk it- talba biex Carmelina Scicluna tittermina l- lokazzjoni in konfront ta' Paul Farrugia hija rritwali u nulla stante li l- inkwilin tal- fond in kwistjoni huma Paul u John Farrugia.

Illi l- imsemmi John Farrugia ghadu jahdem fil- fond in kwistjoni, jiftah dan il- hanut kuljum fis- sighat normali tax- xoghol kif dejjem ghamel tul dawn l- ahhar hamsin sena.

Illi minkejja li l- ircevuta kiente tinhareg fuq Paul Farrugia biss, l- inkwilinat tal- fond kien dejjem jghajjat lil ahwa Farrugia u llum stante li huma refghu mix- xoghol, l- inkwilinat baqa' jghajjat lil Paul u John Farrugia.

Ghaldaqstant l- esponenti jitolbu bir- rispett lil dan l- Onorabbli Bord jichad it- talba tar- rikorrenti ghar- ripreza tal- fond in kwistjoni stante li mhux minnu li l- intimat ittrasferixxa l- kirja minghir il- kunsens espress tas- sid stante li l- kirja dejjem kienet tal- ahwa Farrugia kif jigi ppruvat waqt it- trattazjoni tal- kawza.

Ra id- digriet tieghu tas- 7 ta' Frar 2002.

Ra s- senteza mghotija mill Onorabbli Qorti ta' l- Appell fit- 12 ta' Mejju 2003 fuq l- istess digriet.

Sema x- xhieda bil- gurament.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Ra l- verbal tat- 12 ta' Mejju 2003.

Ikkonsidra.

1. F' kuntratt fl- atti tan- Nutar Dottor Joseph Brincat tal- 20 ta' Gunju 1962 ir- rikorrenti xtrat minghand il- familja Xuereb u ______ l- utile dominju perpetwu tad- dar u remissa biswit id- dar u remissa numri 100 u 101, Triq Santa Marija, Tas- Sliema. In- numru 100 huwa d- dar tar- rikorrenti, in- numru 101 hu l- fond li dwaru sar dan ir- rikors. Meta nqasam il- gid ta' omm ir- rikorrenti l- fond messu lilha. Ir- rikorrenti twieldet fl- imsemmija dar u ilha mal- erbghin / hamsin sena toqghod fil- fond.

2. Fil- fond 'de quo' kien jahdem certu Ernest Seychell. Fuq dan il- partijiet jaqblu. Meta Schembri xtraw il- post minghand Xuereb, Farrugia Paul kien diga f' dik li tissejjah remissa jew hanut. Jidher li Xuereb ried ibiegh il- fond lil Farrugia imma ntlahaqx ftehim fuq il- prezz u l- fond inbiegh kif inghad fuq.

3. Huwa pacifiku bejn il- partijiet illi r- ricevuti dejjem inhargu lil intimat Paul Farrugia. L- intenzjoni ta' min kien qed johrog ir- ricevuti hija cara: huwa kien qed jirrikonoxxi biss lill – intimat bhala l- kerrej tal- fond u lil hadd aktar.

4. Fl- ittra tat- 28 ta’ Jannar 1997 l- avukat tar- rikorrenti kiteb lill- intimat

“Gie konstatat li f’ dawn l- ahhar zminijiet il- hanut lilek mikri ma ghadux attivat minnek, u minflok inti ghaddejt il- lokazzjoni u godiment tal- istess hanut lil huk John Farrugia, u dana minghir il- kunsens precednti u ghad insapuita tas- sid.” (fol 241)

5. Ghal din l- ittra, l- avukat (ta’ dak iz- zmien) tal- intimat wiegbet li

“Il- klienta tieghek ghanda informazzjoni hazina. Il- Hanut ghadu, kif dejjem kien, attivat, mis- Sur Farrugia, meghjun fix- xoghol, kif dejjem kien (u il- klijenta tieghek taf) minn huh. Jekk dan l- ahhar il- klijenta tieghek ghal xi granet ma ratux hemm, dan kien ghaliex kien ma jiflahx, bhalma gara lil hafna nies ohra din ix- xitwa.

Il- klijenta tieghek taf ben tajjeb li il- klijenti tieghi la ghadda, u lanqas irid ighaddi, il- lokazzjoni tal- hanut lil haddiehor: infatti, meta xi snin ilu sar kliem bejnha u l- imsemmi John Farrugia biex isir dan, il- bicca xoghol ma rnexxietx ghaliex il- klijent tieghi ma riedx, kif ghadu ma jridx, jirrinunzja ghall kirja.” (ittra tal- 11 ta’ Frar 1997 a fol 240)

6. Fix- xhieda tieghu fis- seduta tas- 7 ta’ Ottubru 1997 (quddiem il- Bord (diversament presedut) l- intimat stqarr

“Jiena il- kerrej tal- hanut in kwistjoni …” (fol 10)

7. Minn din il- gabra tal- provi l- Bord jasal ghall- konkluzjoni li l- kirja tghajjat lill- intimat u lilu biss. Zgur li ma tghajjatx lil kjamat in kawza. (jew ahjar, intervenut fil- kawza). L- intimat ma riedx jghaddi l- kirja lil huh John Farrugia, li jidher mill- ittra fuq imsemmija li ried jakkwistaha minghand is- sid.

8. F’ dan il- kaz m’ hemmx biss ir- ricevuti imma ittra u xhieda ta’ l- intimat li l- kirja tghajjat lilu u lilu biss. L- intimat wara jibdel il- verzjoni u jallega li l- kirja saret lill-

ahwa kollha u r- rikorrenti kienet taf b’ dan ghax toqghod biswit il- post, darba ordnat xi haga mill- hanut u kien hemm tabella mod iehor.

9. Mit- trattazjoni u minn kif imxiet il- kawza l- intimat u huh qed jallegaw li kien hemm kunsens tas- sid. Dwar kunses issir referenza ghas- sentenza in re ‘ Ellul vs Buttigieg’ (App. 12/05/50).

“Il- ligi precizament biex tevita l- kwistjonijiet u s- suppozizjonijiet ta’ approvazzjoni u kunsens lecitu trid li l – kunsens ghas- sullokazzjoni jkun espress. Li kieku kienet trid li s- semplici kunsens tal- lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien anki lecitu, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad li l- kunsens mehtieg kien il- kunsens espress.”

Kif ukoll ghas- sentenza

‘Bugeja vs Refalo’ (App 30/04/12) fejn intqal

“bir- ricezzjoni tal- kera, meta (is- sidien) kienu jafu dak il-fatt, kienu qeghedin ihallu l- lokazzjoni tithalla u tiggedded u ghalekk jista’ jigi ragonevolment konkluz illi kien hemm rinunzja ghall- azzjoni relattiva” (ara wkoll “Critien et vs Tabone et”, App. Civ. 7/12/72, “Debono vs Ciantar”, 22/05/67 App. Civ.; “Mamo pro et noe vs Camilleri”, App. Civ. 02/05/69).”

10. Dwar it- tabella u xiri mill- hanut jinghad li dan ma jfissirx li b’ daqsekk gie ppruvat illi r- rikorrenti saret taf li kien hemm xi trasferiment tal- kirja. (ara ‘Sant Fournier vs Bezzina Wettinger (App. mill- Bord, 10/01/03)). Kerrej jista’ jsieheb mieghu lill haddiehor mieghu fin- negozju u ghalekk billi f’ hanut illum hemm nies ohra jahdmu ma jistax jigi argumentat li s- sid irrinunzja ghal xi jeddijiet tieghu. Is- sid malli intebhet ma accettatx aktar kera; John Farrugia talabha iddawwar l- ircevuti fuqu.

11. Min meta l- intimat qed jinghad li l- kirja hi ta’ l- ahwa Farrugia. Fl- istess hin qed jigi argumentat li r- rikorrenti akkwirixxiet li John Farrugia hu wkoll kerrej. Il- Bord ma jarax li hemm logika f’ dan l- argument. Jew jekk John Farrugia kien kerrej mill- bidu jew ma kienx. Ma dan ma jistax jigi abbinat l- argument li hemm ____________ tas-sid li John Farrugia sar il- kerrej. Fit- trattazjoni qed jigi amess li Paul Farrugia telaq u l- kirja ghaddiet fuq John Farrugia (fol 31 tat- trattazjoni). Il- Bord ma jistax jistrieh fuq ix- xhieda ta’ Paul Farrugia. Ex – admissis Pawlu Farrugia ma ghandu x’ jaqsam ma xejn.

“Illum ma tantx qed nersaq l- hemm (il- hanut). Mill- qliegh li jsir mill- post jien ma’ ghandix x’ naqsam xejn.” (fol 161)

Qabel kien qal li ghadu jmur il- hanut. Hemm indizzju u l-Bord qieghed apposta juza l- kelma <u>indizzji</u>. Dan dejjem dwar <u>kredibilta’.</u> L- intimat fis- seduta tas- 7 ta’ Ottubru 1997 qal li qed ihallas li- VAT (fol 10 – 11). Giet esebita ittra mid- Dipartiment tat- Taxxa fuq il- Valur Mizjud bid-

data tat- 22 ta' Frar 1997 fejn issir referenza ghal talba ghal 'de- registration' mibghuta mill- intimat qabel. L-intimat gie maqtugh mill- 1 ta' Dicembru 1996. Ghalkemm il- hlas tat- taxxa hi rabta bejn ic- cittadin u l- Awtorita', f' dan il- kaz l- intimat qieghed iressaq il- hlas bhala prova favorih. Gew esebiti cedoli ta' depositu ta' ? Jannar 1998, 16 ta' Ottubru 1997, 1 ta' Lulju 1997, 9 ta' April 1997 fejn qed jiddeposita Paul Farrugia wahdu. Cedoli ohra: 17 ta' Ottubru 2001, 18 ta' Ottubru 2001, 19 ta' Ottubru 1999, 25 ta' Frar 1999, f' isem Paul u John Farrugia flimkien. Ir-rikors gie prezentat fis- 17 ta' Mejju 1997 u l- intimat gie notifikat bih fil- 21 ta' Mejju 1997.

10. Huwa minnu li min jallega trasferiment ta' kirja irid igib provi soda biex jipprova dak li jallega (ara 'Theuma vs Mercieca' App. 20/2/96 u 'Portelli vs Cordina', 29/4/96) imma ma hemm xejn x' jista' li jittanta jaghmel dan propju bid- deposizzjoni ta' l- inkwilin tieghu li effettivament ikun, jekk il- premessa tar- rikorrent kienet valida, ikkonkluda l-ftehim ta' sullokazjoni ma' terzi. ('James et vs Galea noe et', App. mill- Bord, 14/04/00). Dan qed jinghad ghax f' dan il- kaz ir- rikorrenti fuq dak li qalu n- nota l- ohra.

11. Ma jirrizultax li l- intimat ghamel ix manuvri konta l-kjamat in- kawza (intervenut fil- kawza) jew li dan ta' l-ahhar ghamel konta l- iehor. Li jirrizulta hu li l- intimat ma' ghandu ebda interess (biex jinghad kollox fl- ewwel seduta l- intimat jghid li ghadu jhallas il- kera, l- licenzja u l- permessi. Wara l- ahwa Farruga it- tnejn xehedu li l-kera kienet tithallas mill- fondi komuni) u halla kollox f' idejn huh li ma kienx kerrej izda

"L- artikolu 9 ta' l- Ordinanza ma hux limitat ghac-cessjoni, kif kontemplata mill- Kodici Civili, izda ________ bill- forma ta' trasferiment tal- kirja li ssir minghir il-kunsens espress tas- sid u ma jghamel ebda distinzjoni bejn trasferimet oneruz u gratuwitu, u konsegwentament mhux rikjest li jkun thallas xi ___________ biex jissostitwixxi t- trasferiment tal- kirja _________ l- artikolu 9"

12. L- abbli difensur ta’ John Farrugia ghamel riferenza ghas- sentenza moghotija mill- Onorabbli Qorti tal- Appell in re ‘Debono vs Ciantar’ (22/5/67, Vol LIB – 1 – 287) fejn gie deciz, dwar il- kunsens lecitu, li dan irid “ikun jirrizulta b’ mod car u inekwivoku minn fatti li ma jistghux jghatu lok ghal interpretazzjoni ohra.” Li f’ dan il- kaz tapplika biss kif intqal b’ mod generali f’ para 9 ta’ din is- sentenza. Senetenza ohra msemmija ‘Stivala vs Agius’ (11/2/04) tidhol fil- fond dwar xi provi iridu jitressqu biex jikkonvincu il- giudikant li hemm cessjoni jew sullokazjoni. Fil- kaz ta’ llum il- Bord minn naha intimata ghandu quddiemu ‘kwazi ammissjoni’. L- ahhar sentenza msemmija ‘Cutajar vs Mangion’ (12/05/03, App. mill- Bord) deciza mill- Bord kif presedut u konfermata mill- Onorabbli Qorti tal- Appell kienet ukoll dwar xi provi jrid iressaq is- sid f’ kazi bhal dawn. F’ dak il- kaz ir- rikorrenti bl- ebda mod ma waslet biex tipprova dak li allegat fir- rikors.

Ghalekk billi sar trasferiment tal- kirja minghir il- kunsens tas- sid il- Bord jilqa it- talba tar- rikorrenti u jawtorizzaha terga tiehu lura f’ idejha il- fond 101, Triq Santa Marija, Tas- Sliema; ghal ghand ta’ tkeccija jaghti tlett xhur zmien min illum; l- ispejjez jithallsu mill intimat u mill- kjamat in kawza in solidum.

< Sentenza Finali >

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