MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tal-11 ta' April, 2005

Rikors Numru. 25/1998/1

Carmen Mart Emmanuel Caruana u l-istess zewgha Emanuel Caruana
Vs
Frangisk Cilia u b'digriet ta' l-10 ta' Settembru 1999 l-atti gew trasfuzi f'isem Nazzareno, Alfred u Anthony ahwa Cilia.

Illum il-11 t'April 2005

Il-Bord,

Ra r-rikors,

F'liema rikors l-istess Carmen Caruana et qed tesponi bir-rispet illi l-esponenti jikru l-ghalqa "Tal-Ghadir", Zurrieq versu l-qbiela ta' LM6.50 fis-sena pagabbli kull

Santa Marija bil-quddiem, l-ahhar skadenza ghalqet fil-15 ta’ Mejju 1998;

Illi l-ghalqa ‘de quo’ m’hijhiex fonti importanti ghal-ghixien tal-intimat;

Illi inoltre l-intimat ceda jew issulloka l-istess ghalqa lil-terzi minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan il-Bord jogghbu jawtorizzahom jirripprendu pussess ta’ din l-ghalqa u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat salv kull likwidazzjoni tal-kumpens talvolta dovut lill-intimat ghall-benefikat.

Bl-ispejjez

Ra r-risposta,

F’liema risposta l-intimat jesponi riverentement:-

1. L-esponent ceda l-lokazzjoni (u b’dan informa regolarment li-rikorrendi) lit-tlitt uliedu Nazzareno Cilia, Alfred Cilia u Anthony Cilia.
2. Illi t-talba ghar-ripresa tal-pussess kellha ghalhekk issir kontra l-imsemmija ulied l-esponenti jew almenu anki kontra taghhom.

3. L-imsemmija cessjoni ma hix raguni valida ghar-ripresa tal-pussess billi c-cessjonarji huma ‘membri tal-familja’ (artiklu 4 (2) (c) u artiklu 199).

4. “Illi l-ghalqa ‘de quo’ ma hijiex fonti importanti ghall-ghixien tal-intimat’ ma hijix wahda mir-ragunijiet elenkati fl-artiklu 4 (2) ghar-ripresa tal-pussess.

5. Ir-ripresa tal-pussess ma tistghax tintalab “fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat’ imma fit-terminazzjoni tal-kirja li taghlaq fil-15 t’Awwissu u mhux , kif indikat fir-rikors, fil-15 ta’ Mejju.

6. Ir-rikorrenti ga ghamel talba ghar-ripresa tal-pusess li michuda minn dan il-Bord b'sentenza tal-31 ta' Lulju 1997.

7. Ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda.

Ra s-sentenza tieghu tal-25 ta' Mejju 2001 fejn giet michuda l-eccezzjoni tar-'res judicata' (diversament ppressjedut)

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra l-verbal tal- 31 ta' Jannar 2005.

Ikkonsidra,

1. Fit-tieni paragrafu tar-rikors jinghad "illi l-ghalqa 'de quo' ma hijhiex fonti' importanti ghall-ghixien tal-intimat.

2. Fil-ligi specjali l-art 4 (2) jittratta dwar il-kaz meta sid il-kera jkun iried ir-raba' ghalih. Hawnhekk il-Bord jilqa r-rikors jekk sid il-kera jippruva li

(a) jehtieg ir-raba' biex jigi uzat ghall-skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja tieghu personalment ghal perjodu ta' mhux inqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni……………..
Izda c-cirkostanzi msemmija fil-paragrafu (a) ta' dan is-sub-artikolu ma tkunx raguni bizzejjed biex jigi milqugh ir-rikors ta' sid il-kera, jekk il-kerrej jipprova li r-raba' in kwistjoni jkun fonti importanti ta' l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu u jekk il-Bord ikun sodisfatt li l-kerrej ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh.

3. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti jinghad li la l-intimati ma ppruvawx jew ahjar "hadd mill-

intimati ma gab pruva dwar il-bzonn ta’ l-ghalqa li jista’ ghandu, bhala fonti importanti ghal-ghixien”.

4. It-tieni paragrafu tar-rikors ma jistax wahdu iservi biex sid jiehu f’idejh raba’. Kif ghanda tkun it-talba u l-‘iter’ tal-provi gie kemm il-darba mfisser mill-gurisprudenza (ara “Calleja et vs Calleja et”, Appell 6/10/2000; Caruana vs Depasquale” 3/11/2004):

(a) “Il-Bord kellhu jkun sodisfatt illi s-sid tar-raba’ kien jehtiegu biex jigi uzat ghal skopijiet agrikoli minnu personalment jew minn xi membru tal-familja. Din il-prova kellha ssir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera.

(b) Il-kerrej kellhu mbaghad jipprova li r-raba’ in kwistjoni kien fonti importanti ta’ l-ghixien tieghu u tal-familja tieghu.

(c) Jekk dan l-element jigi sodifacentament ppruvat mil-kerrej, il-Bord kellu jikkonduci l-ezami komparattiv li l-ligi tesigi biex ikun sodisfatt li l-kerrej kien ser ibati aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jigi milqugh”.

5. Fir-rikors issir riferenza ghat-tieni stadju biss li mhux kawzali skond il-ligi. Ir-rikorrenti riedu jippruvaw il-bzonn taghhom, haga li ma ghamluhiex. Ikkoncentraw biss fuq il-qliegh ta’ l-intimat. Ghalhekk il-Bord qed jichad din ‘il-kawzali’.

6. It-tieni kawzali:-

“l-intimat ceda jew ssulloka l-istess ghalqa lil terzi minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.”

7. Raba’ jista’ jintalab lura:-

4(2) (C) *“jekk jkun gie ssullokat jew il-kirja tieghu tkun giet trasferita minhajr il-kunsens ta’ sid il-kera lil xi persuna ohra li ma tkunx xi kerrej iehoor ta’ l-istess raba’ jew membru tal-familja.”*

F’dan il-kaz waqt hajtu il-kerrej ghadda r-raba’ lil uliedu . Fuq dan il-partijiet jaqblu. Ir-rikorrent jissottometti li

cessjoni messa saret permezz ta’ ittra ufficcjali. L-intimati jghidu li ittra kienet bizzejjed u huma hekk ghamlu permezz ta’ l-ittra ta’ l-avukat li kellhom. Il-gurisprudenza tghallem li “mhux kwalunkwe sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja minghajr il-kunsens ta’ sid il-kera, tintitola lis-sid li jitlob ir-ripreza tal-pussess tar-raba’. Dan il-principju jinghad wkoll jekk is-sullokazzjoni jew trasferiment isir meta il-kerrej ikun ghadu haj. Anzi …………dan kien precizament il-kaz li ried jolqot il-legislatur meta uza l-kliem *“ir-raba’ jkun gie sullokat.”*

8. Il-Bord ra s-sentenza msemmija mir-rikorrenti izda jidhirlu li ghal-kaz hija aktar applikabbli s-sentenza moghtija in re “Portelli vs E.T. L-Isqof t’Ghawdex noe et”, Appell 19/5/2000:-

meta *“kien hemm ftehim biex il-kera tghaddi minn fuq il-missier ghal fuq l-appellat waqt li l-missier kien ghadu haj, <u>indubbjament ma kienx necessarju li tali ftehim jigi redatt bil-kitba biex l-appellat (l-iben)</u> jakkwista il-kwalita ta’ cessjonarju tal-kirja skond il-ligi. Dan ghaliex fil-perjodu ta’rilokazzjoni, l-identifikazzjoni ta’ min kien il-kerrej tar-raba’ kellha bil-fors issir skond kif provdut fil-ligi specjali li kienet tirregola l-materja fil-kapitolu 199 tal-Ligijiet ta’ Malta. Jinghad finalment illi skond id-definizzjoni ta’ ‘kerrej’ fl-istess ligi dak it-terminu wara l-mewt ta’ kerrej ‘ tinkludi forma ta’ preferenza’ lil ‘ membru ta’ familja’ li tfisser ‘ axxendent lineari, dixxendent lineari, armla jew armel, ragel tat-tifla u l-armla tat-tifelsakemm ma tergghax tizzewweg’ ”* biss f’kaz li ma jkun hemm l-ebda membru tal-familja minn dawn appena msemmija li jkun jista’ jigi kwalifikat bhala cessjonarju tal-kirja.

9. Il-Bord jasal ghal-konkluzzjoni li l-mejjet Cilia kellhu kull jedd matul hajtu li jghaddi l-kirja lill-uliedu ukoll minghajr ebda kitba.

Ghalhekk il-Bord m’ghandux ghalfejn jidhol f’konsiderazzjonijiet ohra u jichad it-talba tar-rikorrenti, spejjez bla taxxa .

< Sentenza Finali >

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