MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
JOSEPH CASSAR

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2005

Rikors Numru. 19/1999/1

Ines u zewgha Frank Calleja

vs

Vincenzo u Rozi Gauci

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fl-20 ta’ Ottubru, 1999 fejn esponew:

Illi awturi ta’ l-esponenti Ines Calleja kienu jikru l-art “Ta’ Ciampra”, Notabile Road, fil-limiti tar-Rabat tal-kejl ta’ cirka 10 titmiem u razzett maghha lill-certu Wistin Caruana, u dana bil-qbiela ta’ Lm7.50 fis-sena, l-iskadenza li jmiss fil-15 ta’ Awissu, 2000;

Illi eventwalment, dan Wistin Caruana ghadda l-qbiela lill-ibnu Pawlu Caruana; wara xi zmien dahlet ukoll mieghu bhala ko-inkwilina ohtu, Rozi mart Vincenzo Gauci;

Illi din l-art giet f’idejn l-esponenti Ines Calleja b’att ta’ divisjoni tal-familja taghha b’att tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tad-29 ta’ Marzu, 1988;

Illi wiehed mill-ko-inkwilini, Pawlu Caruana, stqarr ufficcjalment li huwa mghadx fadallu interess fil-qbiela in kwistjoni u li kien qed jirrinunzja ghall-sehemu mill-istess (ara l-atti tal-kawza “Vincenzo Gauci vs Frank Calleja et” (Avviz 790/92/JPG) deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-24 ta’ Novembru, 1998);

Illi l-intimat Vincenzo Gauci qed jippretendi li sehem Pawlu Caruana ghadda fuqu, meta skond il-ligi ma jistax isir trasferiment bejn l-ahwa jekk mhux bil-kunsens tas-sid, liema kunsens qatt ma intalab u qatt ma nghata;

Illi kwindi, l-intimat Vincenzo Gauci m’ghandu ebda dritt jissokta fil-qbiela ta’ nofs l-imsemmija ghalqa;

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett kollu jitolbu illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahhom sabiex jirriprendu l-pussess battal ta’ nofs l-imsemmija ghalqa gewwa r-Rabat, fi tmiem ir-rilokazzjoni korrenti, u ghaldaqstant jordna l-izgumbrament tal-intimati min nofs l-imsemmija ghalqa.

Ra r-risposta pprezentata mill-intimati Vincenzo u Rozi Gauci fejn esponew:

Illi d-domanda kontenuta fir-rikors hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, u r-rikors stess huwa travestiment tal-verita’ u abbuz tal-process giudizzjarju, kif jirrizulta mill-provi kontentuti fil-kawza “Vincenzo Gauci vs Frank Calleja et” deciza mill-Qorti tal-Magistrati ta’ Malta fl-24 ta’ Novembru, 1998:

Illi meta jsir riferiment ghal kontenut ta’ kawza, l-punti salienti rizultanti f’dik il-kawza ghandu jsir riferiment

ghalihom, u mhux dawk li huma mportanti u determinanti ghal gustizzja, jigu njorati. Din titlob l-etika professjonali.

Illi l-ghalqa de quo kiene tappartjeni indivisament lil diversi co-proprjetarji. Il-qbiela, ghal hafna snin, kienet tithallas interament lil wiehed mill-komproprjetarji, li kien qieghed jamministraha u jaghgixxi ghan-nom tal-komproprjetarji l-ohra kollha. Dana kien Dottor A Muscat. Ghal hafna snin Dottor Muscat kien irrikonoxxa lil Vincenzo Gauci bhala uniku inkwilin tal-ghalqa u ghamel ricevuti f'ismu biss ghal qbiela intiera l-ohra. Meta Dr Muscat miet u l-amministrazzjoni ghaddiet lill-komproprjetarju l-iehor, dana similment baqa' jircievi l-qbiela interia minghand Vincenzo Gauci ghan-nom tal-komproprjetarji kollha u, jaghmillu rcevuta. Dana kollu jirrizulta mill-kawza predetta, ma ntqalx fir-rikors u ghalhekk jerga' jinghad li qed jinhbew il-fatti lil dan il-Bord biex l-istess Bord jigi sviat, b'disprezz ghal verita' li ghandha tkun il-bazi biex il-Bord jasal biex jaghti sentenza bazata fuq il-gustizzja.

Ghalhekk it-talba kontenuta fir-rikors ghandha tigi rigettata bl-ispejjez.

Semgha x-xhieda bil-gurament

Ra l-atti u d-dokumenti kollha ta' dan ir-rikors u ta' l-avviz numru 790/92/JPG deciz mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-24 ta' Novembru, 1998.

Ra l-verbal tat-13 ta' Gunju, 2005.

Ikkunsidra:

1. Illi b'avviz prezentat fis-16 ta' Gunju, 1992 minn Vincenzo Gauci kontra Frank Calleja bhal amministratur tal-bini parafernali ta' martu Ines u l-istess Ines Calleja, l-attur talab lill-Qorti tal-Magistrati (Malta) tiddikjara u tiddeciedi li l-art ta' Ciampra u r-razzett f'Wied il-Qlejja, limiti tar-Rabat, Malta huma imqabbla esklussivament lill-attur, li wahdu ghandu d-dritt ta' qbiela fuq l-istess u ghal liema dritt huwa jhallas qbiela ta' Lm7.50c fis-sena, bl-

ispejjez komprizi dawk tal-ittri tad-9 ta' Settembru, 17 ta' Ottubru u 23 ta' Ottubru, 1991, kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

2. B'sentenza tal-24 ta' Novembru, 1998 wara li cahdet tlett eccezzjonijiet preliminari tal-konvenut il-Qorti semmiet "l-accertament ta' dritt legali tal-attur". Izda ma dahlitx f'din il-kwistjoni billi:

"Il-materja ta' titolu ta' qbiela mhux materja li taqa' fil-kompetenza ta' din il-Qorti. Huwa l-kompitu tal-Bord tal-Qbiela u ta' hadd iktar. Pronunzjat fuq id-dritt o meno ta' l-attur f'dan ir-rigward minnu nniffsu jezula mill-kompetenza ta' din il-Qorti u jkun xi jkun il-pronunzjament, dan ma jkollu ebda effett fil-ligi."

Il-Qorti iddikjarat ruhha inkompetenti 'ratione materiae'.

3. Fir-rikors wara li jinghataw dettalji ta' kif il-qasam gie f'idejn ir-rikorrenti u l-intimati jghid li:

"Illi l-intimat Vincenzo Gauci qed jippretendi li sehem Pawlu Caruana ghadda fuqu, meta skond il-ligi ma jistax isir trasferiment bejn l-ahwa jekk mhux bil-kunsens tas-sid, liema kunsens qatt ma intalab u qatt ma nghata".

4. Fir-risposta jinghad li l-intimat kien gie maghruf "bhala uniku nkwilin tal-ghalqa u l-avukat Muscat kien ghamel ricerki f'ismu biss ghal qbiela intiera kollha.

5. Fl-affidavit tieghu r-rikorrent Calleja jaghlaq hekk:

"Il-kawza prezenti qed issir kontra l-konvenut li abuzivament qed jokkupa r-razzett u r-raba kollu u nitlob li ssir divizjoni biex niehu lura s-sehem ta' Pawlu Caruana (fol 9).

In kontro ezami jzid:
"jiena nghid li ma kien hemm l-ebda awtorita' ta' xi hadd sabix il-qbiela jiddawwar fuq l-intimat Vincenzo Gauci" (fol 17).

6. L-intimat Gauci fix-xhieda principali tieghu jsemmi r-ricevuti li kienu jsiru u jargumenta li hu ghandu jedd ghar-raba bhala gabillott. In kontro ezami gie mistoqsi min kien joqghod fir-razzett li qieghed ma' din ir-raba' (fol 33-37 u 45-49).

7. Rosa Maria Gauci, l-intimata tfisser kif ir-raba ghadda minn fuq missierha u wara fuq l-ahwa (fol 44-45).

8. Fin-nota ta' sottomissjonijiet r-rikorrenti issostni li:

1) 'qeghdin ....jitolbu r-ripreza ta' nofs ghalqa................. billi qed jigi allegat illi Vincenzo u Rosi konjugi Gauci ossija l-intimati ma ghandhom l-ebda jedd fuq ir-raba .... u l-istess intimati m'ghandhomx jedd ikomplu jiddetjenu r-raba in kwistjoni.

u

2) "Gialadarba (l-intimat) Gauci ma accettax din il-proposta (ta' ftehim) fisser li Gauci ma giex rikonoxxut mis-sidien odjerni u li huma ghalhekk m'ghandu l-ebda dritt ta' qbiela fuq ir-raba' in kwistjoni"
u

3) "Ghaldaqstant .... l-intimati m'ghandhom ebda dritt tal-inkwilinat fuq ir-raba in kwistjoni".

9. Min naha intimata qed jigi sottomess li huma hallsu l-qbiela li giet accettata u hargu r-ricevuiti u hekk huma kerrejja.

10. Il-Bord hu tribunal li l-hidma tieghu hija limitata ghall-gheluq tal-kirja. 'In effetti huwa moghti mill-ligi li kkrejatlu l-gurisdizzjoni:

1) Li jaghti l-approvazzjoni tieghu ghal tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja. (Artikolu 3).
2) Li jaghti permess lis-sid biex jiehu lura fil-pussess tieghu r-raba lokat (s'intendi dak mikri principlament ghal xi wiehed mill-iskopijiet indikati fid-

definizzjoni tal-kelma ‘raba’ ghal xi wahda mir-ragunijiet specifici dettaljati (Artikolu 4(2)).
3) Li skond il-kaz, jiffissa kumpens xieraq ghal kull benefikat agrikolu meta s-sid ikun awtorizzat jiehu lura r-raba (Artikolu 4(4),(5)u(6)) . (ara “Cachia Zammit et vs Caruana” Appell, 1 ta’ Dicembru, 2004).

11. Il-gurisprudenza taghna hi f’certu sens konkordi billi tirritjeni illi t-tribunali kompententi biex jiehdu decizzjoni ta’ kwistjonijiet li jirrigwardaw jekk persuna konvenuta ghandhiex jew le titolu biex tiddetieni l-fond huma l-Qrati ordinarji (ara Vol XXXVII-1-568 u 573).

12. “Il-Bord....... huwa kompetenti biex jiehu decizzjoni ta’ talba ghar-ripreza tal-pussess tal-fond fil-kaz li bejn il-partijiet ikun hemm rapport ta’ lokazzjoni, fejn it-talba mhix bazata fuq il-fatt ta’ lokazzjoni u ghal xi wahda mir-ragunijiet li skond il-ligi tista’ timpedixxi r-rilokazzjoni, l-Bord ma kienx kompetenti biex jiehu konjizzjoni tat-talba biex jigi awtorizzat jiehu taht idejh...... f’gheluq il-lokazzjoni taghha: (Said vs Mintoff, Appell Civili 31 ta’ Marzu, 1952, Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera imma jghodd ukoll ghal dan il-Bord).”

13. Fil-kaz prezenti r-rikorrenti ma humiex qed jgharrfu lill-kerrejja jew kerrej. Qed ighidu li hemm pussess abbuziv, bla ebda jedd. Il-Bord “li fil-parametri stretti tal-funzjonijiet lilu fdati bil-ligi specjali li kkostitwietu, kellu biss il-kompetenza li jirregola l-vertenzi bejn il-lokatur u kerrej fi zmien ta’ rilokazzjoni. Una volta ‘ex admissis’ .... din ir-relazzjoni kontrattwali ma tezistix, ma setghet qatt allura tinholoq sitwazzjoni ta’ rilokazzjoni ‘regolabbli bil-provvedimenti tal-ligi specjali (Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera in re “Tamarac Limited vs Angela Simonds 2 ta’ Gunju,2000)

14. Il-Bord qed iqajjem l-inkompetenza tieghu. ‘Ma hemmx dubbju illi skond gurisprudenza affermata l-inkompetenza hi sollevabbli ‘ex ufficio’ meta ghar-raguni ta’ materja l-kawza ma tkunx ta’ kompetenza tat-Tribunal adit (Emanuel Vella vs Raffaele Barbara, Appell Civili, 31 ta’ Mejju,1957; Patrick Grixti Soler vs Vincent Sultana’,

Appell Civili 27 ta' Marzu, 1981). Dan ghar-ragunijiet illi l-kompetenza ratione materiae hi ta' ordni pubbliku (Vol XXIX-2-468), u din allura lanqas tista' titwarrab bi ftehim bejn il-partijiet. (Carmelo Degiorgio nomine vs George Farrugia' Appell Civili 8 ta' Mejju, 1981). Spiteri et vs Spiteri et, Appell 20 ta' Ottubru, 2003.

15. Jinghad ukoll "illi hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-permessi tieghu li jifformaw il-parametri li fihom it-tribunal kellu jezercita l-gjudizzju tieghu u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tieghu" ('Refalo noe vs Azzopardi et' Appell 7 ta' Ottubru, 1997).

16. Fil-ligi specjali (Kap 199) mkien ma nsibu stipulat illi biex persuna tigi rikonoxxuta mill-Bord, jew ma tigix rikonoxxuta, bhal kerrej ghandha tadixxi lill-Bord.

Ghalhekk il-Bord jiddikjara ruhu inkompetenti li jiehu konjizzjoni tar-rikors u jillibera lill-intimati mill-osservanza tal-gudizzju, spejjez bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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