MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 84/2010

Carmen Schembri (karta tal-identita' Nru. 194965M)

vs

Nicholas Caruana (karta tal-identita' Nru. 813756M)

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

1. Illi skond kif jirrizulta mill-kuntratt datat is-sitta (6) ta' Awissu tas-sena elfejn u disgha (2009) fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit (Dokument "A") ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-garage numru tlett mija u disgha u sebghin (379), Triq l-Imdina, Qormi;

2. Illi permezz ta' skrittura privata datata l-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena elf disgha mija u tmienja u tmenin (1988) (dokument "B") l-awtur tar-rikorrenti kien ta l-proprjeta' precitata, b'titolu ta' kera, lis-socjeta' Anthony Caruana & Sons Limited u dana taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura, fosthom id-dritt moghti mill-istess socjeta' sabiex, ghal darba wahda biss, dik ta' l-ahhar iccedi l-kirja lil terzi;

3. Illi permezz ta' skrittura privata ohra datata s-sitta u ghoxrin (26) ta' Frar tas-sena elfejn u wiehed (2001) (dokument "C") l-awtur tar-rikorrenti kien deher u rrikonoxxa lil intimat Nicholas Caruana bhala l-inkwilin l-gdid, u dana wara li l-imsemmija socjeta' Anthony Caruana & Sons Limited kienet cediet il-kirja taghha a favur tal-intimat odjern;

4. Illi l-intimat Nicholas Caruana issuloka jew ittrasferixxa l-pussess tal-fond precitat lil terzi minghajr il-kunsens tas-sid;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, jghid l-intimat ghaliex m'ghandux dan il-Bord:

1. Jisma u jaqta’ r-rikors guramentat odjern bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-artikolu 167 et seq tal-kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta);
2. Jawtorizza lir-rikorrenti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jimponi dana l-Bord, tiehu lura l-pussess tal-garaxx bin-numru tlett mija u disgha u sebghin (379), Triq l-Imdina, Qormi billi l-intimat issuloka jew ittrasferixxa l-pussess tal-fond precitat lil terzi minghajr il-kunsens tas-sid u;
3. Jikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jimponi dana l-Bord, jizgombra mill-garaxx bin-numru tlett mija u disgha u sebghin (379), Triq l-Imdina, Qormi.

Bl-ispejjez kontra l-intimat, minn issa ngunt in subizzjoni, komprizi dawk ta’ l-ittra interpellatorja tat-30 ta’ Dicembru, 2009 u tat-22 ta’ Jannar, 2010, u b’rizerva ta’ kull azzjoni ohra lir-rikorrent, senjatament dik ta’ danni.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

1. Illi l-pretensjonijiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2. Illi in seconda linea il-fond mertu tal-kawza odjerna dejjem kien u ghadu prezentement fil-pussess effettiv u legali tal-intimat, dejjem intuza minn hadd hlief l-intimat innifsu u fl-ebda hin ma saret xi sullokazzjoni jew cessjoni jew xi forma ohra ta’ trasferiment tal-pussess versu terzi persuni;

3. Illi l-azzjoni rikorrenti hija wahda frivola u vessatorja u sempliciment intiza sabiex ir-rikorrenti tipprova tiehu lura l-pussess tal-fond numru 379, Mdina Road, Qormi illi f'idejha ghaddiet il-proprjeta tieghu inqas minn sena ilu, minghajr ebda raguni valida fil-ligi u dana wara illi l-istess intimat irrifjuta illi jidhol fi skrittura gdida ta' lokazzjoni taht kundizzjonijijet aktar oneruzi li r-rikorrenti ppruvat, minghajr success, timponi fuq l-intimat fosthom kera aktar gholja minn dik illi qieghed ihallas prezentement l-intimat ta' elf, wiehed u tmenin Ewro u tmienja u sebghin centemzu (€1,081.78) kull tlett xhur bil-quddiem;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permissibbli bil-ligi;

Ra l-verbal tas-seduta tat-13 t'Ottubru 2010 fejn l-intimat kien awtorizzat jikkontesta l-kawza;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-vertenza, r-rikorrenti *qua* sid ta' fond mikri lill-intimat qeghdha titlob lil dan il-Bord jawtorizzaha tirriprendi pussess tieghu fuq il-premessa illi l-istess intimat issullokah lil-terzi minghajr il-kunsens taghha. Dan il-fond gie fil-beni tar-rikorrenti b'donazzjoni minghand missierha fis-sena 2009 filwaqt li kien gia mikri lill-intimat

bhala *garage*. L-uzu tal-fond huwa kwalifikat bhala mahzen kummercjali (ara Dok B a fol 6) u ma hemm l-ebda divergenza fuq dan il-punt;

Mill-provi akkwiziti jemergi illi missier ir-rikorrenti qatt ma kellu raguni ghalfejn jissuspetta li qed isir xi uzu hazin jew divers minn dan il-fond tant li jghid li qatt ma acceda fih hlief darba meta b'accident baqghet diehla vettura fih u kissret il-bieb. Gara izda illi wara li kien ghadda l-fond b'titolu ta' donazzjoni lil bintu r-rikorrenti, l-intimat kien talbu jiffirma formola li biha jkun qed jaghti l-kunsens tieghu sabiex il-licenzja tal-fond tkun aggirata minn fuq certu Mark Attard f'isem Haldwin Ltd ghal fuq l-istess intimat izda dan kien irreferieh ghal bintu bhala s-sid il-gdid tal-fond. Din tal-ahhar irrifjutat li tikkoncedi dan u meta indagat sabet illi certu Mark Attard kellu licenzja biex jezercita negozju minn dan il-fond li kien qed jintuza bhala *showroom* tal-karozzi. WPC 132 fil-fatt ezebiet kopja ta' licenza mahruga dak iz-zmien mill-Kummissarju tal-Pulizija f'isem Mark Attard in rapprezentanza tas-socjeta' Haldwin Ltd "*to keep a showroom for the sale of auto parts and accessories and to act as a motor car dealer at UAZ 4x4, 379 Mdina Road, Qormi*". Missier r-rikorrenti xehed illi qatt ma semgha b'dan Mark Attard u qatt ma kien acceda fil-fond hlief darba. Skond rapprezentant tar-Registratur tal-Kumpaniji, Haldwin Limited ghandha bhala azzjonisti lill-Mark J Attard u Pierre Attard u l-uniku direttur taghha huwa l-istess Mark Attard;

Mark Attard xehed illi bhala habib tal-intimat kien talbu jekk jistghax iqieghed ghal bejgh vetturi *off road* importati mill-kumpanija tieghu Haldwin Limited gia kostitwita. L-intimat kien qabel ma' dan u Attard kien akkwista l-permess relattiv mill-Pulizija gia senjalat *supra*. Attard kien gia importa erba' vetturi izda ma biegh l-ebda wahda minnhom ghaliex in-negozju ma rnexxiex. Attard jghid li ma kellu ebda arrangament fiss mal-intimat hlief li kienu ser jaraw kif imorru imbaghad jirrangaw wara. Dwar il-permess xehed illi l-intimat kien infurmah li ma kellux hin joqghod japplika ghal-

permessi u b'hekk applika fuqu personalment izda l-permess dejjem thallas mill-intimat. Wara li spicca dan in-negozju Attard ma kellux aktar x'jaqsam mal-fond u ilu ma jersaq hemm ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena;

Sean Vella jghid illi huwa impjegat tal-intimat b'mod *sui generis* billi jehodlu hsieb ta' kollox u jithallas *commission*. Huwa kellu negozju ta' bejgh ta' karozzi r-Rabat bl-isem ta' "Il-Baron" izda dan ma kienx f'posizzjoni tajba hafna u wara li kien avvicinat mill-intimat trasferixxa n-negozju tieghu fil-fond in kwistjoni *"anke jekk ikolli qliegh anqas"*. L-intimat kien ghamillu din il-proposta peress li jkun msiefer ta' spiss. Vella kien accetta u bi qbil mal-intimat kien nehha l-isem tal-garage 4x4 u minflok semmieh bl-istess isem tan-negozju li kellu r-Rabat. Kienu ukoll ftehmu illi l-intimat jippercepixxi sittin fil-mija tal-kummissjoni bl-erbghin l-ohra jmorru ghand Vella, "*hu jiehu aktar peress li jhallas il-kontijiet kollha inkluz tal-kera"*. Dan in-negozju kien jikkonsisti fil-bejgh ta' vetturi *second hand* fejn kultant jixtri karozzi fuq ismu u kultant fuq isem l-intimat. Kontra ghal dak li kien jigri ma' Attard, Vella xehed li l-intimat gieli kien ikun fil-fond imma ma kellux hinijiet u kien ghamel sena u nofs msiefer kontinwament. Vella huwa registrat ghalih innifsu mad-Dipartiment tal-VAT bhala Baron Autodealer;

Illi meta prodott in subizzjoni, l-intimat kkonferma dak li qal Mark Attard kif ukoll li tlett snin ilu kien ghamel shab ma' Sean Vella bl-arrangament li jhallih ibigh karozzi *second hand* mill-fond in mertu u bhala ritorn jiehu kummissjoni minn fuq il-bejgh li izda bil-kemm teccedi l-kera li jhallas. L-intimat ikkonferma li ma jkunx hemm ta' kuljum izda jghaddi minn hemm ta' spiss. L-intimat kellu kumpanija jisimgha *Forward Four Wheel Drive Limited* izda llum il-gurnata din hija xjolta u llum ibigh *spare parts* tal-Land Rovers li kellu fil-passat izda ilu aktar minn sena ma jbigh part wahda. Meta xehed minn jeddu, l-intimat biddel hafna mill-verzjoni tal-fatti kif esposti minn Sean Vella. Jibda biex jinghad li l-intimat qal li kien Vella li avvicinah bil-proposta tan-negozju u l-ewwel haga li kien staqsieh kienet jekk kellux licenzja ghal-bejgh ta'

vetturi u kien dak iz-zmien li induna li l-permess kien qieghed fuq Mark Attard. Tajjeb li jkun senjalat illi ftit minuti qabel, l-intimat xehed illi *"bqajt inhallas il-licenzji [mahruga fuq Mark Attard] bl-iskop illi xi darba nigi bzonnhom"* u dan wara li telaq Mark Attard.

Ikkonsidra inoltre illi kif gia deciz mill-Qrati taghna ma jkunx hemm ksur tal-kondizzjonijiet lokatizziji u m'ghandux jitqies bhala sullokazzjoni l-fatt illi l-inkwilin idahhal mieghu socju ghat-tmexxija tan-negozju sakemm dan ma jkunx xort'ohra konvenut bejn il-partijiet. Minkejja dan, jehtieg li jkun l-intimat kerrej li jipprova li dik ir-relazzjoni mat-terz hija dik li jallega u mhux velu biex jahbi is-sullokazzjoni. Fis-sentenza fl-ismijiet **Baruni Gino Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Paola Deguara et App 1.12.2004** kien ribadit l-principju illi "hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cjoe li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssolloka l-fond jew trasferixxa l-kirja,. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita'. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt li juzufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawn l-istess drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lill-haddiehor" – **Concetta Theuma et vs Ir-Reverendu Dun Gwann Mercieca et Appell, 20 ta' Frar 1996**". Fil-fehma tal-Bord din il-prova kienet debitament skontata anke jekk s-sullokazzjoni tidher li kienet wahda parzjali kif ser ikun spjegat aktar 'l quddiem. Opportunement jinghad illi anke sullokazzjoni parzjali tista ggib maghha s-sanzjoni tal-izgombru u dan kif konfermat fis-sentenza **Anna Maria Spiteri Debono pro et noe vs Paul Borg (App 20.10.03)** "Hi in effetti gurisprudenza konkordi illi l-uzu divers li jsir anki minn parti biss minn fond igib tibdil tad-destinazzjoni tieghu. ("**Margherita Farrugia –vs- Carmelo Vella et**", Appell, 26 ta' Mejju 1961; "**Doris Calleja et –vs-Eucharistico Zammit**", Appell, 2 ta' Novembru 1970), ammenokke non si tratta minn kambjament parzjali komplimentari tad-destinazzjoni miftehma u kwazi konsegwenzjali taghha ("**Giuseppe Magro –vs- Farmacista Eric Mizzi**", Appell, 21 ta' Jannar 1957; "**Lorenza Dalli –vs- Giuseppe Spiteri**", Appell, 27 ta' Mejju 1963). L-istess hu l-kaz fir-rigward tas-sullokazzjoni

parzjali tal-fond billi il-beneficcju akkordat mill-Ordinanza fl-Artikolu 9 (a) tal-Kap 69 ma giex estiz ghall-hwienet. Ara "**Alfred Gauci Borda –vs- Eugenio Caruana et**", Appell, 13 ta' Marzu 1953."

Dan il-Bord huwa tal-konvinciment illi kien hemm sullokazzjoni tal-kirja anke jekk parzjali ghas-segwenti ragunijiet. Mark Attard kien applika ghall-licenzja tal-Pulizija f'ismu u l-intimat la qatt kien jaf b'dan u intebah biss ghoxrin sena wara. Dak li jghid l-intimat m'ghandux mis-sewwa ghaliex hu stess qal li baqa' jhallas il-licenzja mehtiega fuq Mark Attard ghal ghoxrin sena shah. Meta persuna thallas licenzja li skond il-ligi trid titwahhal f'post prominenti fil-hanut dan bilfors irid jirreferi ghal dik il-licenzja mahruga fuq Mark Attard ghaliex jekk imur ihallas fuq ismu l-ufficjal mhu ser isib ebda tali licenzja fir-records. L-intimat, ghad li baqa' jhallas il-kera hu stess, ma jidher li kellu l-ebda interess fil-profitti o meno ta' din is-shubija u l-istess Attard kellu ufficcju fil-fond in kwistjoni. Meta sar il-ftehim ma' Sean Vella, l-intimat ghamel sena u nofs imsiefer u jghid illi Vella qatt ma tah rendikont tan-negozju u wisq anqas sehem mill-profitti ghaliex ma kienx ikun jifdal profitt x'jinqasam bejnithom. Dan huwa zdeddatt mill-istess Vella meta jghid "f'seduta ohra nipprometti li ngib ir-rendikont tal-flus kollha li ghaddejt lill-intimat mill-bejgh tal-karozzi" (fol 63). Ghad illi dan ir-rendikont qatt ma kien esebit, dan irid jittiehed fil-perspettiva tal-fatt illi din is-shubija damet ghal madwar tlett snin b'sena u nofs minnhom l-intimat ikun assenti minn Malta. Oltre dan, Sean Vella kien trasloka n-negozju tieghu mir-Rabat ghal-fond in mertu "anke jekk ikolli qligh anqas" (fol 62). Vella kien ukoll wahhal it-tabella tan-negozju stabilit tieghu fuq il-faccata tal-fond in mertu u kellu jbigh vetturi *second hand* mixtrija minn terzi f'Malta izda kien ukoll ibigh vetturi importati li dwarhom ma kellux x'jaqsam l-intimat. Il-fatt illi kull darba li l-intimat dahal f'dan in-negozju qatt ma ghamel xi forma ta' profitt jigbed fuqu l-oneru tal-prova li dan huwa tassew minnu. Wara kollox kien l-istess intimat illi stqarr quddiem dan il-Bord illi Sean Vella qatt ma tah xejn (profitti) "jien ma kelli l-ebda interess f'dan il-garaxx ghax kelli negozju iehor" (fol 72). Huwa fic-cirkostanzi kollha emergenti minn dawn il-fatti li l-

Bord ma ghandu l-ebda ezitazzjoni jaccetta l-verzjoni tar-rikorrenti li kienet in effett sehhet sullokazzjoni f'zewg okkazzjonijiet ghal-insaputa tar-rikorrenti u minghajr il-permess taghha;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u ghal fini ta' zgomberu qed jipprefigi zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

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