MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' l-4 ta' Frar, 2015

Rikors Numru. 5/2013

Carmelo sive Charles Gauci (ID 393354M)
u
Josephine Gauci (ID 699858M)

vs

Victor Gauci
(ID 292950M)

Illum 4 ta' Frar 2015

Il-Bord,

Ra ir-rikors ippresentat fid-29 ta' Jannar 2013 fejn ir-rikorrenti stqarrew illi huma sidien ta' ghalqa maghrufa bhala 'Tal-Mielah', kontrada Tal-Qarbuni, limiti ta' San Pawl il-Bahar, tal-kejl ta' cirka elf disgha mija u sittin (1960) metri kwadri, liema ghalqa hija mikrija lill Victor Gauci. Huwa stqarrew illi l-intimat naqas milli jhallas il-qbiela ghas-snin 2008, 2009, 2010, 2011 u 2012, u baqa' ma hallasx anke wara illi gie interpellat b'ittra legali u ittra ufficjali.

Ir-rikorrenti stqarrew ukoll illi huma konsapevoli illi hu l-intimat, Anthony Gauci, jghin lill-intimat fir-raba, izda jirrizulta illi l-intimat ceda jew assenja lill-huh Anthony Gauci dan ir-raba jew parti minnu u dan minghajr kunsens jew awtorizazzjoni ta' l-esponenti.

Ir-rikorrenti ghalhekk talbu lill-Bord sabiex jawtorizzahom jitterminaw il-kirja u jirriprendu l-pussess ta' l-ghalqa.

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentat fit 18 ta' Frar 2013 fejn huwa sahaq illi dak allegat mir-rikorrenti kien infondat fil-fatt u fid-dritt peress illi mar sabiex joffri l-qbiela imma dina kienet rifjutata u ghalhekk iddepositaha il-Qorti. Huwa kompla jishaq illi l-qbiela kienet ghand missier u ommu u giet trasferita fuq it-tfal tieghu, u minnhom fost it-tfal tieghu, huma l-intimat flimkien ma' huh Anthony Gauci illi jaghmlu uzu minn dina l-art. Finalment, huwa sahaq illi hu u huh Anthiony Gauci qieghdin jiddepositaw il-qbiela il-Qorti.

Ra l-affidavit tar-rikorrent **Carmelo Gauci** ippresentat fl 4 ta' Lulju 2013.

Ra is-sentenza fl-ismijiet '*Carmelo sive Charles u Josephine Gauci vs Victor Gauci*' deciza mill-Qorti ta' l-Appell (RLCB) fis 16 ta' Frar 2012.

Ra illi fl-24 ta' Ottubru 2013 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi salv provi dokumentarji.

Ra ic-Cedoli ta' Depositu Nru 2554/10 u 1817/11 fl-ismijiet 'Victor Gauci u Anthony Gauci vs Charles Gauci', esebiti mir-rikorrenti.

Ra ix-xhieda ta' **Carmelo Gauci**, hu l-intimat Victor Gauci u mhux l-intimat, moghtija fid-19 ta' Frar 2014 u fit 30 ta' April 2014 kif ukoll l-affidavit tieghu ppresentat fid-19 ta' Frar 2014.

Ra l-affidavit ta' **Anthony Gauci**, hu l-intimat Victor Gauci, ippresentat fid 19 ta' Frar 2014.

Ra l-affidavit ta' **Alfred Gauci**, hu l-intimat Victor Gauci, ippreentat fid 19 ta' Frar 2014.

Ra l-affidavit ta' l-intimat **Victor Gauci** ippresentat fid 19 ta' Frar 2014.

Ra illi fit 2 ta' Lulju 2014 l-intimat iddikjara illi ma kellhux aktar provi x'jippresenta.

Ra in-nota ta' sottomissjoni tar-rikorrenti ippresentata fl-14 ta' Lulju 2014.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat ippresentat fid 29 ta' Awissu 2014.

Ikkunsidra

Il-kawza odjerna tirrigwarda talba da parte tar-rikorrenti ghar-ripreza ta' ghalqa abbazi tal-fatt illi l-intimat kien naqas milli jhallas zewgt skadenzi u ghalhekk jiskatta d-dritt lir-rikorrenti ghar-ripreza tal-art meritu tal-kawza odjerna a tenur ta' l-Artikolu 4 (2) (e) tal-Kap 199.

Mill-provi prodotti, jirrizulta illi r-rikorrenti kienu gia ittentaw proceduri quddiem dana il-Bord, diversament ppresjedut, ghar-ripreza ta' l-art meritu tal-kawza odjerna, proceduri fl-istess ismijiet ghal dawk tal-proceduri odjerna, Rikors Nru 5/07, decizi mill Bord fl-1 ta' Gunju 2011 u mill-Qorti ta' l-Appell fis 16 ta' Frar 2012 fejn, fiz-zewgt okkazzjonijiet, it-talba ghar-ripreza giet michuda.

Jirrizulta illi fl-10 ta' Ottubru 2012, r-rikorrent, permezz ta' ittra bonarja datata 10 ta' Ottubru 2012, wara li gew decizi l-kawzi fuq imsemmija, interpella lill-intimat sabiex ihallas il-qbiela "*fis-sena skaduti fil 15 ta' Awwissu 2008, 2009, 2010, 2011 u 2012*", kif jidher fid-dokument esebit mill-istess rikorrent a fol 12 tal-process.

Jirrizulta, minn risposta mibghuta mill-konsulent legali ta' l-intimat, illi fl-20 ta' Novembru 2012 intbghatet Ittra Ufficjali lill-intimat ghal-hlas ta' dak gia mitlub, ghalkemm kopja ta' l-istess ma gietx ippresenetata quddiem dana il-Bord.

Jirrizulta illi permezz ta' cedola ta' depositu Nru 2554/10 ippresentata fis 16 ta' Novembru 2010, giet depositata l-qbiela ghas-sena mill 15 ta' Awissu 2009 sal-15 ta' Awissu 2010.

Jirrizulta illi permezz ta' cedola ta' depositu Nru 1817/11 ippresentata fis 6 ta' Settembru 2011, giet depositata l-qbiela ghas-sena mill 15 ta' Awissu 2009 sal-14 ta' Awissu 2011.

Jirrizulta illi, fiz-zewgt cedoli, id-depositu gie indikat illi sar minn Victor Gauci u Anthony Gauci.

Jirrizulta illi, permezz ta' ittra datata 5 ta' Dicembru 2012 tal-konsulent legali tar-rikorrenti, huma gharrfu illi c-cedoli ma kienux qed jigu accettati peress illi saru f'isem Victor u Anthony Gauci, u mhux biss Victor Gauci.

Ikkunsidra

Qabel ma' l-Bord jghaddi biex jgharbel il-provi illi gew ippresentati quddiemu fid-dawl tal-legislazzjoni nostrana, jkun utili illi ssir referenza ghall-principji hekk kif mistharrga f'sentenzi tal-qrati Maltin.

Kif intqal mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawza ***Margaret Zammit vs Paul Falzon*** deciza 25 ta' Jannar 2006, u li ghandha meritu simili hafna ghal dik tal-kawza odjerna,

> *"Bl-adoperu ta' certu gurisprudenza li nterpretat id-dipost ta' l-artikolu korrispondenti tal-Kapitolu 69, jinsab ritenut illi biex l-inkwilin jigi konsidrat moruz jehtieg li jkun baqa' hekk moruz fil-hlas ta' zewg rati tal-kera u illi ghal kull rata huwa jkun gie interpellat ghall-hlas u halla jghaddu hmistax-il gurnata mill-interpellazzjoni minghajr ma hallas ("**John Mizzi et -vs- Paul Galea**", Appell, 24 ta' Jannar 1964). Intqal ukoll illi "jekk iz-zewg skadenzi jkunu maghqudin flimkien u ssir interpellazzjoni wahda, allura jigi maqtul l-iskop tad-disposizzjoni illi barra minn l- iskandenzi ghandu jkun hemm l-interpellazzjoni fil-kaz almenu ta' zewg skadenzi" ("**Nazzareno Farrugia proprio et nomine -vs- Lorenzo Bonnici et**", Appell, 10 ta' Novembru 1941). Kif ulterjorment imfisser b' referenza espressa ghal din l-ahhar sentenza "dik is-sentenza tghallem illi, ghalkemm hu minnu illi l-intima setghet tinkludi aktar minn skadenza wahda, il-ligi trid li jkun hemm zewg intimi ta' hlas ta' kera ghal skadenzi differenti, b' mod li l-interprellazzjonijiet ikunu jassiguraw illi s-sid, ghal darbtejn fuq xulxin, anke jekk mhux necessarjament konsekuttivi, ikun talab il-hlas ta' kera dovut minghand l- inkwilin li jibqa' inadempjenti ghal zmien hmistax mid-data ta' l-intima." ("**Gasan Properties Limited -vs- Avukat Dottor Joseph P. Bonello nomine**", Appell, 10 ta' Jannar 2000);"*

Fil-kawza ***Farrugia pro et noe vs Bonnici et***, [App. Civ. 10 ta' Novembru 1941 (VolXXXIA – 1 – 106)], intqal:

> *"Illi biex l- inkwilin jigi kunsidrat moruz jehtieg li huwa jkun baqa 'moruz' fil-hlas ta' zewg rati ta' kera, u illi ghal kull rata li huwa jkun gie interpellat ghall-hlas u halla jghaddu 15 il- gurnata mill- interpellazzjoni minghajr ma hallas u mhux bizzejjed li ssir interpellazzjoni wahda ghaz- zewg rati, jew anki aktar"*

Ikkunsidra

Jirrizulta, fil-kawza odjerna, illi ghalkemm r-rikorrent jishaq illi ghamel zewgt interpellazzjonijiet, jidher illi t-tnejn illi saru kienu t-tnejn jirrigwardaw l-istess skandenzi, ossija dik ta' bejn il-15 ta' Awissu 2008 u il-15 ta' Awissu 2012. Ghalhekk ma jirrizultax illi l-intimat gie interpellat separatament u ghal darbtjen ghal zewgt skadenzi differenti.

Il-Bord josserva li, kif qalet il-Qorti ta' l-Appell Inferjuri fil-kawza ***Vella vs Galea noe*** deciza fl-24 ta' Jannar 1997,

> *"Il- ligi mhiex intiza biex taghti pretest lill- lokatur biex jirrexindi l- kuntratt tal-kera imma biss jissalvagwardjah fil- hlas..."*

Ghalhekk, minghajr mal-Bord jidhol fil-meritu ta' l-argumentazzjoni imressqa mir-rikorrenti sabiex jattakka il-validita' o meno tac-cedoli illi saru, jirrizulta illi r-rikorrenti naqas milli jonora d-dettamm tal-Ligi peress illi kien hemm interpellazzjoni wahda ghal rati skaduti, u ma kienx hemm zewgt interpellazzjonijiet differenti ghal rati skaduti differenti, kif trid il-Ligi.

Ikkunsidra

Ir-rikorrenti qajjem kwistjoni ohra illi jenhtieg illi dana l-Bord jikkunsidra, ossija dik illi l-intimat issulloka l-art in kwistjoni.

Il-Bord ma jistax ma josservax, l-ewwel u qabel kollox, illi dina l-vertenza gia tqajjmet mir-rikorrenti ftit snin ilu f'kawza fl-ismijiet identici u li ghaliha gia saret referenza aktar 'l fuq, f'liema kawza, kemm il-Bord fl-ewwel istanza u il-Qorti ta' l-Appell it-tnejn kient ikkonkludew illi ma kienx hemm sullokazzjoni.

Il-Bord, in prima istanza kien qal:

> *" ... bil-wisq jirrizulta illi ma sehhet l-ebda sullokazzjoni bejn l-inkwilin u huh li dejjem hadmu dan ir-raba' flimkien u l-intimat Victor Gauci qatt ma rrinunzja ghall-godiment tal-art u l-frott li taghti. l-ghajnuna li jipprestalu huh ma jfissirx b'daqshekk illi sehhet xi sullokazzjoni bejniethom ghaliex huwa pacifikament akkolt illi ma hemm l-ebda obbligu li l-kerrej jahdem ir-raba hu proprjo di mano sua ghaliex jista jqabbad niex ohra jikkoltivaw l-ghalqa sabiex ikun jista jgawdi*

> *l-frott taghha jekk hu ma jkunx jista fizikament jaghmel ix-xoghol hu jew kollu wahdu."*

Fil-kawza odjerna, il-Bord ma jsib ebda raguni ghaliex il-konkluzjonjiet gia milhuqa mill-Bord precedentement, ma ghandhomx jigu ri-konfermati, u dana peress illi, mill-provi prodotti quddiemha, minn imkien ma jirrizulta ippruvat illi f'xi mument l-intimat waqaf igawdi mill-art in kwistjoni, anke meta setghet kienet qed tinhadem minn huh Carmelo Gauci.

Jirrizulta, anzi, mill-provi prodotti, illi l-art meritu tal-kawza odjerna kienet tifforma parti minn serje ta' artijiet li kellhom il-genituri ta' l-intimat u li mbghad qasmu b'mod informali bejn l-ahwa ta' l-intimat, inkluz l-intimat stess, u l-ahwa kollha baqghu jahdmu l-art kollha, flimkien.

Ghalhekk, ma jirrizultax ippruvat illi l-intimat b'xi mod issulloka l-art meritu tal-kawza odjerna, kif qieghed jigi suggerit mir-rikorrenti.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti u sema x-xhieda imressqa,

Wara illi ra is-sottomissjonijet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-vertenza billi

Jilqa l-eccezzjonijiet ta' l-intimat.

Jichad it-talbiet attrici kif dedotti.

Fic-cirkostanzi tal-kaz, il-kawza ghandha tibqa bla taxxa u kull parti tbaghti l-ispejjez taghha.

< Sentenza Finali >

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