BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Anthony Griscti Soler, Albert Griscti Soler, Claudette Sant mart Dottor Godfrey Sant, u Patrick Griscti Soler f'ismu proprio u f'isem Sue Griscti Soler armla minn Norman Griscti Soler

vs

John Ellul

Anthony Busuttil

Rikors Guramentat Numru: 115/2016

Illum 2 ta' Marzu 2020

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrenti li jaqra:

Illi r-rikorrenti jikru lill-intimat John Ellul il-garaxx nru 100/11 Triq Ghajn Dwieli, Paola versu l-kera ta' €116.50 fis-sena f'Novembru ta' kull sena. L-ahhar kera li thallset kienet f'Novembru 2009 u ghal perjodu li jiskadi fl-10 ta' Novembru 2011.

Illi l-intimat John Ellul ilu sa mis-sena 2011 ma jhallas il-kera;

Illi r-rikorrenti ma jixtiequx igeddu l-kirja fuq premessa u dana ghar-ragunijiet segwenti:

a) Illi minghajr ma r-rikorrenti kienu jafu, l-intimat issulloka jew assenja l-lokazzjoni tal-fond lill-intimat l-iehor Anthony Busuttil u minghajr il-permess. Dan jirrizulta billi l-istess Anthony Busuttil offra li jhallas il-kera u permezz ta' cedola ta' depozitu numru 2154/14 (Magistrati) ddepozita ammont ta' kera ghal perjodu bejn 11 ta' Novembru 2011 sal-10 ta' Novembru 2014.

Ghaldaqstant filwaqt li jaghmlu riferenza ghas-suespost u ghall-provi kollha li ser jingiebu waqt is-smiegh tal-kawza l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu

[1] Fol. 1 sa 2

i. Jawtorizza lir-rikorrenti sabiex fl-iskadenza li jmiss ma jgeddux il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond.

Bl-ispejjez kontra l-intimat minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-intimati[2] li permezz taghha eccepew:

1. Illi fl-ewwel lok il-post inkwistjoni kien gie mikri lilhom mill-aventi kawza tar-rikorrent John Ellul bhala 'store' u dan meta madwar hamsa u tletin sena ilu l-kera gholiet minn hames liri (LM5) fis-sena ghall-hamsin lira (LM50).

2. Illi fit-tieni lok l-istess aventi kawza kien jaf bil-presenza tal-intimat Anthony Busuttil u dan billi zmien twil ilu l-istess John Ellul kien ha mieghu lil Carmelo Busuttil, illum mejjet, missier l-imsemmi Anthony Busuttil li gie presentat u accettat mill-imsemmi.

3. B'rizerva ta' eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa minnhom.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet imressqa minnhom u sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri taghhom.

Ikkunsidra li:

Din hija kawza li r-rikorrenti komproprjetarji tal-garaxx markat bin-numru hdax (11), fi Triq Ghajn Dwieli, Rahal Gdid qed jipprosegwu kontra l-inkwilin John Ellul, u kontra Anthony Busuttil, li huma jghidu li akkwista din il-kirja tal-garaxx bi ksur tal-obbligi li l-inkwilin Ellul ghandu fil-konfront taghhom. Minhabba f'hekk, ir-rikorrenti qed jitolbu l-permess ta' dan il-Bord biex ma jgeddux din il-kirja fi tmiem il-perjodu kurrenti ta' rilokazzjoni taghha, u biex jirriprendu l-pussess tal-garaxx. L-intimati jikkontendu li l-awtur tar-rikorrenti kien kera dan il-garaxx bhala *'store'* u li kien jaf bil-presenza tal-intimat Anthony Busuttil minn zmien twil ilu, meta missier l-istess intimat kien gie pprezentat u accettat mis-sid.

Ir-rikorrenti **Anthony Griscti Soler**[3] u **Patrick Griscti Soler**[4], u n-neputi taghhom **Allen Griscti Soler**[5] xehdu bil-mezz ta' affidavit.

[2] Fol. 5
[3] Dok. GS1, fol. 11
[4] Dok. GS2, fol. 12
[5] Dok. GS3, fol. 13

Anthony Griscti Soler jghid li l-kera dejjem ircevewha minghand John Ellul, pero' meta fl-2012 mar fil-garaxx jigbor il-kera, sab lill-intimat Anthony Busuttil jahdem fih, u mhux lill-inkwilin John Ellul. Minn hemm induna li Ellul kien ghadda l-garaxx lil haddiehor minghajr il-kunsens tieghu u ta' hutu, jew tal-genituri tieghu. Ir-rikorrent iddikjara wkoll li l-garaxx huwa mizmum hazin, fih hmieg u mbarazz, u s-soqfa ghandhom bzonn it-tiswija. Huwa jigbed l-attenzjoni li, f'ittra legali, l-intimat John Ellul qa li kien gharraf lil missier ir-rikorrenti li l-garaxx kien ghaddieh lill-intimat l-iehor gar tieghu bit-telefon, mentri fid-difizi li ressaq kontra din it-talba qed jghid li kien hadu ghand missier ir-rikorrenti u dan kien accetta lill-intimat Busuttil anke jekk ir-ricevuti baqa' johroghom f'isem l-intimat John Ellul. Meta kompla jixhed quddiem dan il-Bord[6], dan ir-rikorrent ipprezenta kopja ta' estratt minn djarju[7] li kienet izzomm ommu bid-dettalji tal-inkwilini li jkunu hallsu l-kera, minn fejn jirrizulta li dwar dan il-garaxx kienet tircievi l-kera minghand l-intimat Ellul. Huwa pprezenta wkoll kopja ta' ittra legali interpellatorja[8] li permezz taghha l-awturi taghhom talbu l-hlas tal-kera minghand John Ellul, flimkien ma' nota datata 22 ta' Ottubru 2014 li fiha John Ellul jghid li l-garaxx ma kienx interessat izommu, u li kien ghaddieh tletin sena qabel lil Busuttil bl-gharfien shih tas-sid lill-intimat John Ellul.[9] Ir-rikorrent ipprezenta wkoll kopji ta' ricevuti tal-hlas tal-kera rilaxxjati minn membri ohra tal-familja tieghu li juru li r-ricevuta tal-kera dejjem irrilaxxjawha lill-intimat John Ellul[10], minkejja li fuq wahda minnhom[11] tidher ukoll il-firma tal-awtur tal-intimat Busuttil.

Ir-rikorrent **Patrick Griscti Soler** jirrepeti l-verzjoni tal-fatti moghtija mill-ewwel rikorrent, u jghid li t-taghrif tahulu l-istess huh Anthony Griscti Soler. Meta xehed quddiem il-Bord[12], huwa cahad li l-intimat Busuttil jikri dan il-garaxx minghandhom, ghalkemm qal li jafhom fl-akwati anke ghaliex possibilment jikru xi proprjeta' ohra minghandhom. In kontroezami[13], huwa kkonferma li wara l-mewt ta' missieru, il-kera kienet tirceviha ommu, u r-ricevuta kienet tirrilaxxjaha hi, jew it-tifel ta' huhom, Allen Grixti Soler. Huwa pero' accetta li qatt ma rcieva l-hlas tal-kera dwaru, u qatt ma tkellem mal-genituri tieghu fuqu. Lanqas ma staqsiehom lil min kien mikri. Qaghad dejjem fuq li sab miktub.

---

[6] Ara xiehda, 22.6.2017, fol. 16 sa 22
[7] Fol. 24 sa 25
[8] Fol. 26
[9] Fol. 28
[10] Fol. 27, 29 u 30
[11] Fol. 27
[12] Ara xiehda, 16.10.2017, fol. 32 sa 33
[13] Ara xiehda, 2.2.2018, fol. 41 sa 42

Ir-rikorrenti ressqu wkoll b'xhud taghhom lil **Allen Griscti Soler** – it-tifel ta' wiehed mir-rikorrenti - li ddikjara li r-ricevuti tal-hlas tal-kera dwar dan il-garaxx dejjem harighom f'isem John Ellul.

Fix-xiehda tieghu, **l-intimat John Ellul**[14] xehed li dan il-garaxx kien hadu minghand is-sidien bl-ghajnuna tal-inkwilin precedenti, certu Vella mill-Isla, li kien ibiegh il-pastizzi. Dan kellu LM8 kera fis-sena. Hadu ghand is-sid Griscti Soler, li accetta t-trasferiment tal-kirja u gholla l-kera ghal LM50 fis-sena. Biex ikun protett fil-kirja, ftiehmu li l-uzu tal-garaxx kellu jkun bhala *store*. Dawl ma kienx fih il-garaxx, u din kienet problema ghaliex minghajr dawl ma setax juzah. Skond l-intimat, is-sid dejjem kien iwieghdu li ser igiblu d-dawl pero' d-dawl qatt ma gie. Huwa kien igib makkinarju bhal pompi u magni tad-*diesel*, u kellu bilfors jahdem mill-Isla ghaliex il-garaxx baqa' bla dawl u ma setax jaghmel xoghol – jirmonta l-apparat – minghajr dawl u ilma. B'hekk giet li sab lil Busuttil – imlaqqam il-Marokk – missier l-intimat Busuttil, li kien lest jiehu hu din il-kirja u l-intimat hadu ghand is-sid biex jirrangaw bejniethom. Kienu marru hu, missier l-intimat Busuttil u certu Joe, issa mejjet, ghand is-sur Grixti Soler, missier ir-rikorrenti. Dan insista li Ellul jiffirmalu karta li l-mahzen m'ghadux mikri lilu u Ellul accetta ghax ma kellux uzu ghalih. Ellul b'hekk hareg 'il barra mix-xena u ma kellux x'jaqsam aktar mal-garaxx. Qatt ma hallas xejn aktar dwaru. Ellul qal li dan kollu sehh madwar 35 sena qabel xehed. In kontroezami[15], l-intimat Ellul qal li kulma kellu kien ktieb tal-kera, li meta mar mal-inkwilin ta' qablu, kien inqaleb fuq ismu. Huwa cahad li qatt ircieva ittra biex ihallas il-kera, hlief xi sentejn qabel saret din il-kawza. Sakemm kien ghadu fil-garaxx hu, missier ir-rikorrenti kien ihallilu nota mal-bieb meta ser jghaddi jigbor il-kera, u mbaghad ihallsu meta jghaddi. Wara li telaq mill-garaxx, u s-sid accetta minfloku lil Busuttil, huwa ma kellux aktar x'jaqsam.

L-intimati ressqu b'xhud taghhom lir-rikorrent **Albert Grixti Soler**[16] li ddikjara li l-kera kienu jircevuha l-ġenituri tar-rikorrenti, u li hu qatt ma kellu x'jaqsam ma' dan il-post ghax kien imsiefer. Anke r-rikorrenti **Claudette Sant**[17] ikkonfermat li l-amministrazzjoni kienet f'idejn il-ġenituri taghhom, u li hi qatt ma kienet prezenti meta thallset il-kera ta' dan il-garaxx.

Xehed ukoll l-intimat **Anthony Busuttil**[18] li qal li missieru kellu garaxx imiss ma' dan il-garaxx, u meta l-intimat John Ellul ried johrog minnu, ha lil missier Busuttil ghand is-sid

[14] Ara xiehda, 2.2.2018, fol. 36 sa 40
[15] Ara xiehda, 12.7.2019, fol. 72 sa 75
[16] Ara xiehda, 2.2.2018, fol. 43 sa 44
[17] Ara xiehda, 2.2.2018, fol. 45 sa 46
[18] Ara xiehda, 5.6.2018, fol. 49 sa 53

u l-kera daret fuq Carmelo Busuttil. Il-kera kien imur ihallasha ghand Grixti Soler, id-dar tieghu, u l-ktieb daqqa kien jibghatulhom u daqqa kienu jmorru ghalih. F'punt minnhom, il-ktieb ma rcevewhx aktar, u wiehed mir-rikorrenti beda jaghmillu ricevuta. Kien imur ihallas Ta' Sliema. L-intimat Busuttil qal li hu ma jafx jaqra, li missieru miet fis-sena 1991, u li hu ghadu juza l-garaxx biex izomm karettuni taz-zwiemel, karozzi u affarijiet ohra simili. Qal li fil-garaxx imur kuljum, u li l-garaxx jiehu hsiebu. In kontroezami, l-intimat Busuttil gharaf lil wiehed mill-atturi bhala persuna li gieli mar fil-garaxx, pero' ma ftakarx li dan kien mar jistaqsih min kien, jew li hu kien qallu li fuq din il-kirja huwa jhallas lill-intimat Ellul. L-intimat Busuttil ipprezenta kopja ta' ricevuti tal-hlas tal-kera rilaxxjati ilu dwar dan il-garaxx[19], flimkien ma' kopja ohra tad-dikjarazzjoni li ghamel l-intimat Ellul fit-22 ta' Ottubru 2014 dwar din l-okkorrenza[20].

Meta kompla jixhed in kontroezami, huwa[21] tenna li l-garaxx gie f'idejh ghaliex missieru kien hadu minghand l-intimat Ellul bil-kunsens tas-sid, u hu baqa' jhallas il-kera. Insista li l-garaxx ilu f'idejn il-familja tieghu ghal 35 jew 40 sena. Wara l-mewt tal-missier Grixti Soler, il-kera baqghet tithallas lill-armla tieghu, f'Ta' Sliema. Huwa kkonferma li lir-rikorrent Anthony Grixti Soler sar jafu meta dan mar jara l-garaxx, u staqsieh min kien u x'kien qed jaghmel hemm. L-intimat pero' cahad li kien staqsieh ghall-indirizz ta' John Ellul, u wkoll li qallu li fuq il-kera ta' dak il-garaxx l-intimat Busuttil kellu x'jaqsam ma' John Ellul. L-intimat tenna li ma jafx jaqra. Huwa nsista li lil John Ellul qatt ma tah flus, u li l-kera dejjem hallsuha direttament lil Grixti Soler, hu jew huh wahedhom. Busuttil cahad ukoll li talab lil Anthony Grixti Soler biex jixtri l-garaxx, jew li dahhlu biex jara x'kien hemm fih.

Ikkunsidra wkoll li :

B'din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitolbu permess, fit-termini tal-**artikoli 3** u **9(a)** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), sabiex ma jgeddux il-kirja tal-garaxx 11, Triq Ghajn Dwieli, Paola, favur l-intimati John Ellul u Anthony Busuttil. Huma jikkontendu li prezentement jikru dan il-garaxx lil John Ellul, kif dejjem ghamlu l-awturi taghhom, u li dan issullokah lil Anthony Busuttil minghajr il-kunsens taghhom jew tal-awturi taghhom. L-intimati jikkontendu li l-awturi tar-rikorrenti kienu accettaw li jikru lill-intimat Anthony Busuttil, wara li l-intimat John Ellul ma kienx aktar interessat ikompli l-kirja minhabba filli l-garaxx ma kienx fih dawl u ilma, u li l-istess

[19] Fol. 34 sa 38
[20] Fol. 39
[21] Ara xiehda ta' Anthony Busuttil, 6.12.2018, fol. 62 sa 66

intimat Anthony Busuttil ilu issa aktar minn 30 sena accettat bhala l-inkwilin ta' dan il-garaxx, u jhallas il-kera dwaru lis-sidien.

Jinsab spjegat fil-gurisprudenza taghna li *'in linea generali hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cioe li l-inkwilin bla kunsens tieghu ittrasferixxa jew issulloka l-fond ("**Concetta Theuma et -vs- Reverendu Dun Gwann Mercieca**", Appell, 10 ta' Frar 1996) fil-kaz de quo l-allegata ratifika trid tigi provata minn min jinvokaha; f'dan il-kaz l-intimati. Tali prova trid tkun wahda univoka u mhux sempliciment indizjarja jew inferita mit-trapass taz-zmien.'*[22]

Wara li qies il-provi kollha mressqa quddiemu, u s-sottomissjonijiet maghmula miz-zewg nahat, fid-dawl ta' dawn il-principji, il-Bord huwa aktar konvint, fuq bilanc ta' probabilitajiet, mill-verzjoni tal-fatti kif moghtija mill-intimati, milli mid-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti li la huma, u lanqas l-awturi taghhom, ma kienu krew dan il-garaxx lill-intimat Busuttil. Il-Bord jidhirlu li ghandu jaghti kredibilita' shiha lix-xiehda tal-intimati, partikolarment lix-xiehda tal-intimat John Ellul, li huwa l-unika persuna li ghadu haj, u xehed quddiem dan il-Bord, mill-persuni kollha li kienu nvoluti fin-negozju tal-kiri ta' dan il-garaxx meta l-awturi tar-rikorrenti kienu ghadhom hajjin. Il-Bord wasal ghal din il-konkluzjoni wara li qies, b'mod partikolari, is-segwenti aspetti ta' fatt :

(i) ir-rikorrenti, bhala successuri tal-lokaturi originali, kienu jafu bl-ezistenza tal-intimat Busuttil u ta' missieru Joseph Busuttil, u wkoll li dawn kienu qed juzaw il-garaxx, tant li fl-2007, meta l-mandatarju taghhom Allen Griscti Soler ircieva f'isimhom il-hlas tal-kera, huwa nizzel isem Busuttil fuq ir-ricevuta u dan iffirma[23];

(ii) ir-rikorrenti intavolaw dan il-prociment, li bih qed jitolbu permess biex ma jirrilokawx il-garaxx, kontra Busuttil ukoll, meta effettivament il-jedd ta' azzjoni taghhom jezisti kontra l-inkwilin, u l-kompetenza shiha ta' dan il-Bord hija radikata fir-relazzjoni ta' inkwilinat bejn ir-rikorrent u l-intimat;

(iii) ir-rikorrenti jammettu li, sakemm kienu ghadhom hajjin il-genituri taghhom, huma ma kinux involuti fir-relazzjoni lokatizja dwar dan il-garaxx, u dak li jafu huwa ristrett ghal dak li sabu dokumentat f'li hallew warajhom il-genituri taghhom;

(iv) il-verzjoni tal-intimat Ellul li halla l-kirja ta' dan il-garaxx darba ghal dejjem aktar minn tletin sena ilu, bil-kunsens ta' missier ir-rikorrenti, u li ressaqlu lil Busuttil biex jikri minghandu dan il-garaxx, kif filfatt gara, kienet wahda u kostanti tul dawn il-proceduri kollha, u tattalja b'mod preciz mad-dikjarazzjoni li dan Ellul iffirma aktar minn hames snin

[22] **Carmen Aquilina et vs Edgar Ellul et**, Appell Inferjuri, 17.3.2003
[23] Fol. 27

ilu u li r-rikorrenti nfushom, u l-intimat Busuttil, ipprezentaw bi prova fl-atti[24]. Infatti permezz ta' ittra datata 22 ta' Ottubru 2014, John Ellul informa lil Dr Bonnici li huwa kien informa lis-sur Grixti Soler li ma kienx aktar interessat fil-garaxx izda li gar tieghu kien interessat fih. Huwa stqarr li tali konversazzjoni kienet sehhet madwar tletin sena qabel;

(v) id-dicitura fuq ir-ricevuti tal-hlas tal-kera li ssemmi lill-intimat John Ellul bhala inkwilin mhix prova konklussiva dwar li r-relazzjoni lokatizja fuq dan il-garaxx kienet tezisti bejn ir-rikorrenti (u qabilhom l-awturi taghhom) u John Ellul, jekk jirrizulta li l-lokaturi kienu jafu, accettaw, u volutament dahlu f'relazzjoni lokatizja differenti fuq l-istess garaxx mal-intimat Busuttil. Dan jghodd b'aktar sahha f'kaz fejn l-intimat Busuttil iddikjara li ma jafx jaqra, u ma jirrizultax li kellu mod kif ikun jaf x'kienu qed jirregistraw ir-rikorrenti fir-ricevuti li jaghtuh. *'Huwa pacifiku illi l-kelma adoperata fil-librett tar-ricevuti mhiex dejjem hi konferma ta' dak li fil-fatt hu jew tar-realta` tal-ftehim tal-kirja. Ara a propozitu decizjoni fl-ismijiet "**Angelo Fenech et –vs- Peter Muscat Scerri**", Appell, 21 ta' Marzu 1997 … Kollox jiddependi mill-ftehim bejn il-partijiet.*[25]

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi jilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati u jichad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mir-rikorrenti.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur

---

[24] Fol. 28

[25] John Abela vs Joseph Micallef pro et noe, Appell Inferjuri, 11.2.2004