MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2011

Rikors Numru. 15/2004/1

Adrian Salamone, Joanna Bonello Ghio, Ferdinand Grech, Vanessa Saloomne Said; Jeremy Salomone, Anna Galea, maria Dolores D'Agatha, Adrian Ellul, Joseph Ellul, Antoniette Pullcino, Elizabetta sive Betta Ellul, Andre Bianchi

vs

Mario Gauci u Ufficju Kongunt

Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi huma proprjetarji flimkien mal-Ufficju Kongunt tal-fond 43/1 South Street Valletta li huma jikru lil Mario Gauci bil-kera ta' Lm44 kull sena kull 10 ta' Jannar;

Illi dan il-post jinkera ghall-abitazzjoni;

Illi dan il-fond gie sullokat u/jew imwelli u/jew cedut lil Reuben Gauci li ghandu karta tal-identita' numru 287776M u li l-ewwel darba li deher registrat bhala votant fuq il-fond imsemmi kien Ottubru 1999;

Illi inoltre dan il-post qed jinzamm maghluq u b'dan l-eghluq qed isir bdil fid-destinazzjoni tal-fond stante li qed isirlu l-hsara bin-non uso;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jordna r-ripreza tal-fond 43/1 South Street Valletta taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u oppurtun u dan fi zmien qasir u perentorju;

Ra r-risposta tal-intimat Mario Gauci:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi r-rikorrenti ilhom mill-1999 jaccettaw li l-imsemmi Reuben Gauci li huwa n-neputi ta' Mario Gauci jghix fl-imsemmi fond u accettaw diversi skadenzi ta' kera mill-imsemmi Reuben Gauic;

Illi bla pregudizzju ghas-suespost mhux minnu li dan il-post qed jinzamm maghluq u fi kwalunkwe kaz din it-talba hija djametrikament opposta ghall-ewwel talba tar-rikorrenti;

Kwindi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjes;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi mill-atti ma tirrizulta ebda risposta tal-intimat Ufficju Kongunt ghat-talbiet tar-rikorrenti, liema intimat huwa ko-propretarju tal-fond in kwistjoni;

Illi *in primis* dawn huma konsiderazzjonijiet dwar it-talba tar-rikorrenti bazata fuq il-premessa ta' sullokazzjoni, twellija jew cessjoni tal-kirja favur Reuben Gauci minghajr il-kunsens tas-sidien. Minn ezami tal-atti jemergu is-segwenti fatti. Dan il-fond kien mikri ghand in-nanniet tal-intimat Mario Gauci u l-familja Gauci ghamlet zmien toqghod f'dan il-fond. Ghal xi raguni li ma tirrizultax mill-atti processwali, r-ricevuti tal-kera kienu jinhargu fuq isem l-intimat Mario Gauci li skond id-dokumenti JBB1 sa 17 juru li dan sehh mill-1991 sal-2002. F'dan il-perjodu omm u missier l-itnimat kienu jirrisjedu fil-fond u hekk jidher li min-nanniet tal-intimat, l-fond ghadda ghand uliedhom, il-ġenituri tal-intimat, sakemm mietu izda r-ricevuta kienet nel frattempt tohrog fuq l-intimat. Binhom l-iehor, Albert Gauci, izda ma baqghax jghix flimkien mal-genituri wara li zzewweg. Bin Albert Gauci, li huwa Reuben Gauci, u allura n-neputi tal-intimat Mario Gauci, jinghad li kien qieghed jghix man-nanniet tieghu fil-fond in kwistjoni sabiex izommilhom kumpanija ghaliex l-intimat kellu hinijiet twal tax-xoghol minkejja li kien jghix hemm ukoll, izda mal-mewt taghhom baqa' jghix fil-fond in kwistjoni. Jemergi ukoll illi Mario Gauci halla r-residenza tieghu u beda jghix f'Ghawdez. Dan tixhdu sew l-karta tal-identita' tieghu kif ukoll ix-xhieda tieghu stess. Mario Gauci stess jghid illi mill-1987 kien biddel l-indirizz residenzjali tieghu u maz-zmien kien beda jqatta hafna inqas zmien f'Malta tant li bejn l-1996 u l-2002 kien imur fil-fond in dizamina forsi darba kull xahrejn meta allura kien beda diehel in-neputi Reuben Gauci. Mal mewt tal-ahhar genitur tieghu fl-2002, ma baqax aktar konnessjoni mal-fond mikri. Reuben Gauci jghid illi ilu registrat ufficjalment bhala li joqhod fil-fond mill-1999 izda missieru xehed illi ibnu kien ilu jorqod man-nanniet, allura l-genituri tieghu, minn meta kellu tnax-il sena, illum ghandu 35 sena.

Dwar din l-ewwel premessa, tajjeb ghalhekk li jkunu rikapitolati aspetti tax-xhieda prodotti:

Joseph Busuttil, amministratur tal-eredi tal-familja Salamone, jghid illi r-residenti awwtali tal-fond kienu Joseph u Margaret Gauci [il-genituri ta' Mario Gauci u n-nanniet ta' Reuben Gauci]. Mario Gauci, li f'ismu kienet

tohrog ir-rivecuta tal-kera, kien talbu f'zewg okkazzjonijet sabiex jixtri l-fond u f'Jannar 2001 kien talab sabiex il-kera ddur fuq Reuben Gauci u wara li kien sar jaf bil-mewt ta' l-armla ta' Joseph Gauci fl-2002, ma accettax kera aktar stante li rrizultalu li Mario Gauci kien qed jghix Ghawdex. Minn stharrig li ghamel irrizultalu li l-kontijiet tad-dawl u ilma bdew johorgu fuq Reuben Gauci fl-1999 u kellu servizz tat-telefon stallat fuq ismu f'Jannar 2001. Kopja tal-karta tal-identita' tieghu mahruga fi Frar 2002 turi ukoll li kien qieghed jirrisjedi f'dan il-fond;

Rapprezentant tal-Water Services Corporation ikkonfermat illi s-servizz tad-dawl u l-ilma fil-fond in kwistjoni kien registrat fuq isem Mario Gauci sat-22 ta' Lulju 1999 u wara dik id-data inqaleb fuq Reuben Gauci;

Rapprezentant tas-socjeta' Maltacom pls ikkonferma ukoll illi fuq talba ta' Reuben Gauci kien stallat servizz tat-telefon f'dan il-fond f'Jannar 2001. Servizz li kellu Mario Gauci inqaleb fuq talba tieghu ghal fuq Reuben Gauci izda din il-linja kienet mnehhija fuq talba ta' dan l-ahhar f'Dicembru 2002;

Rapprezentant iehor tal-Water Services Corporation xehed illi l-konsumatur registrat ghal servizz domestiku ta' dawl u ilma fil-fond 6, Vestru Xaghra, Ghawdex huwa fuq Mario Gauci;

Mario Gauci jghid illi ilu registrat bhala residenti Ghawdex mill-1987. Huwa jaqbel ma' dak kollu li qal Joseph Busuttil fl-affidavit [a fol 47] hlief fuq il-punt numru hamsa hemm elenkat u cioe li rrefera ghal Reuben Gauci bhala huh ghaliex dan huwa fil-fatt t-tifel ta' huh. Jghid illi mill-1996 sas sena 2003 kien imur fil-fond in kwistjoni madwar darba kull xahrejn u "beda diehel hu [Reuben]" (fol 108) u l-kera kien ihallasha Reuben u ma kienx jaf li r-ricevuta tohrug fuq Mario. Izda f'seduta ohra (fol 114) jghid li wara li l-kera "kienet fuq in-nannu Egidio Gauci mbaghad qlibtha fuqi … anyway kienet inqalbet fuqi iva". Fix-xhieda tieghu missier Reuben Gauci, jghid li l-kera kien johrogha Reuben u jmur biha hu (missieru) ghaliex peress illi joqghod ir-Rahal l-Gdid kien akar vicin tal-Marsa

fejn kien isir il-hlas. Punt interessanti kien sollevat mill-istess xhud meta jghid illi f'Jannar 2001 kien kiteb lill-amministrattur Joseph Busuttil sabiex jaqleb il-kera fuq Reuben Gauci, haga din li kkonfermaha l-istess Busuttil fl-affidavit tieghu put numru hamsa;

Reuben Gauci xehed huwa kien joqghod man-nanna tieghu u l-kera kienu jhalsuha bejnithom u li r-ricevuta dejjem harget fuq zijuh Mario. F'Dicembru 2003 l-amministratur kien qabel li l-kera idur fuq Reuben Gauci u kien talbu *cheque* u kopja tal-karta tal-identita' tieghu u ta' Mario Gauci u dawn intbaghtu lil Busuttil li izda baqa' qatt ma wiegebx. Dan ic-cheque qatt ma ssarraf ;

Il-gara ta' Gauci xehdet illi ilha tghix f'dik il-blokka appartamenti mindu twieldet ghal dawn l-ahhar 28 sena u tiftakar lill-konjugi Gauci jghix hemm "kien hemm Mario u kien hemm Reuben imbaghad" (fol 125). Tghid ukoll illi meta mietet in-nanna, Reuben kien ilu hemm;

Missier Reuben, Albert Gauci spjega kif ibnu baqa' joqghod fil-fond wara li ghamel zmien jghix hemm biex izomm kumpanija lin-nanna. Illum ghandu 32 sena u kien ilu joqghod hemm minn mindu kellu 11-il sena. Minkejja li huh Mario kien joqghod hemm, dan kellu xoghol bix-*shift* u kien ghalhekk li kien dahal Reuben. Dan ix-xhud ikkonferma li hu kien inghata struzzjonijiet minn Busuttil biex jibghat *cheque* tal-kera u fotokopja tal-karta tal-identita' ta' ibnu u ta' Mario Gauci u fil-fatt hadlu dawn l-affarijiet huwa stess. Dan ix-xhud jaqbel ukoll illi l-appartament originarjament kien mikri lin-nannu tieghu u wara lil Mario Gauci izda minkejja dan, it-tifel Reuben kien itih l-flus u jinzel bihom il-Marsa biex jghaddihom lis-sidien u r-ricevuta kienet tohrog fuq Mario Gauci.

Dawn il-fatti juru illi din kienet kirja xi ftit anomala ghaliex filwaqt illi s-sidien jirrikonoxxu illi l-fond kien mikri lill-missier u omm Mario Gauci, l-ircevuta tal-kera kienet tohrog fuq l-istess Mario Gauci. Dan necessarjament jimplika illi Reuben Gauci qatt ma setgha jkun intitolat biex ikompli jirrisjedi fil-fond ghaliex ma jirrintrax fid-definizzjoni ta' kerrej wara l-mewt tan-nanna tieghu skond l-artikolu 2

tal-Kap 69 ghaliex il-kerrej kien Mario Gauci u Mario Gauci telaq minn din ir-residenza u mar jghix post iehor. Ghalhekk filwaqt illi s-sidien jirrikonoxxu lil Mario Gauci bhala l-kerrej, haga din ukoll accettata minn Reuben Gauci peress li kien ihallas hu u r-ricevuta tohrog fuq Mario Gauci, ma jistghax issa jinvoka li hu membru tal-familja tal-mejta nanna tieghu ghaliex din ma kienitx l-inkwilina skond il-ligi. Jibqa' l-fatt izda illi Reuben Gauci xorta wahda kien qieghed jirriesjedi f'dak il-fond. Minn dak li sema' l-Bord ma jirrizultax illi kien hemm sullokazzjoni jew cessjoni: Fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet **Rita Pirotta vs Simon u Anne-Marie konjugi Carbonaro App 17.11.2004** kien ritenut "legalment ma setax kien hemm cessjoni vera u proprja tal-kirja in kwantu fis-sens strett tal-Kodici Civili jinsab kontemplat illi gjaladarba c-cessjoni hija bejgh ta' kreditu, ta' jedd jew ta' azzjoni (Artiolu 1469), dak il-Kodici jesigi "*ad validitatem*" li c-cessjoni ssir bil-miktub (Artikolu 1470), oltre li jrid ukoll ikun hemm korrispettiv li hu rekwizit essenzjali ta' kull xorta ta' bejgh u ta' assenjazzjoni. Dan jghodd ukoll ghac-cessjoni ta' kirja billi, kif deciz, "*la cessione d'affitto soggiace alle regole relative alla cessione dei diritti in generali e quindi dev'essere fatta in iscritto*" (Kollez. Vol XVI P II p 140)";

Oltre dan, kien ukoll ritenut fl-istess sentenza illi " ma jistghax ikun dubitat illi huwa lecitu li l-kerrej jirrinunzja ghall-kirja favur persuna ohra. Gja f'sentenza ohra precedenti ghal dik citata mill-ewwel Qorti kien ritenut illi "inkwilin li jipprezenta persuna ohra lil sid il-kera biex dan jirrikonoxxija bhala inkwilina gdida tieghu minfloku ma jaghmilx cessjoni ta' l-inkwilinat, imma semplicement dikjarazzjoni illi huwa jrid jitlaq il-lokazzjoni" – "**Rogantino Degabrieli vs Giuzeppe Xuereb et" Qorti Civili, Prim'Awla, 7 ta' Frar 1946 (Kollez. Vol XXXII P II p 208).** Dan qed ikun sollevat minn dan il-Bord ghaliex sullokazzjoni jew cessjoni jehtieg li tkun pruvata minn minn jallegaha fi grad 'l mill-probabbli.(Ara sentenza **Josette mart Dr. Stilon et vs Anthony Agius App 11.2.2004**). Ir-rikorrenti ma nnewtralizzax l-allegazjoni tax-xhieda tal-intimat li jghidu li l-amministratur Joseph Busuttil talabhom *cheque* ghal hlas tal-kera wara li

qalilhom li kien ser jirranga dwar it-talba ta' Mario Gauci li jeqleb il-kera fuq Reuben Gauci. Ix-xhieda qalu li hu talabhom ukoll kopja tal-karta tal-identita' ta' dawn l-ahhar tnejn u l-verzjoni taghhom ghandha titqies bhala wahda veritiera mhux biss ghaliex mhux kontradetta izda ukoll ghaliex tajjeb li jkun mfakkar li l-istess Busuttil kien ipprezenta fotokpja tal-karta tal-identita' ta' Mario u Reuben Gauci u meta mistoqsi minn fejn akkwista dawk il-kopji, huwa stess ikkonferma li kienu ghaddewhomlu huma. Il-Bord ma ghandu l-ebda ezitazzjoni biex jemmen li dan il-fatt sehh kif intqal ghaliex hawn temergi l-istrategija ta' Busuttil biex jipprova li Mario Gauci kien qed jghix band'ohra u Reuben Gauci kien qed jghix fil-fond in kwistjoni. Ic-cheque, izda, baqa' ma ssarrafx u dan l-agir ghandu l-konsegwenzi tieghu. Fis-sentenza, **Joseph Pisani vs Victor Eminyan nomine App 27/4/1992** kien ritenut illi f'kaz li d-debitur jircievi *cheque* bi hlas u jibqa' ma jsarrafx dan ic-cheque minghajr ma jirritornah lura lill-offert, ghandu jitqies li dak il-hlas ikun sar. Dan kien kaz deciz mill-qorti kummercjali bejn zewg kummercjanti u deciz b'approvazzjoni mill-Onorabbli Qorti tal-Appell li qablet li huma r-regoli kummercjali, naturalment, li jirregolaw lill-partijiet u kwindi r-regoli dwar *cheques* fil-hajja kummercjali ghandhom ukoll japplikaw ghall-kwistjoni ta' morozita' bejn zewg kummercjanti. Dan il-Bord jara somiljanza bejn iz-zewg kawzi ghaliex fl-ewwel istanza kien ukoll deciz illi l-principju generali li obligazzjoni ghandha tkun onorata in *bona fede* skond il-principji tal-ligi civili u fil-kaz in dizamina, l-Bord jhoss illi meta l-amministratur talab li jithallas b'cheque ghaliex "nahseb nirrangaw" bl-iskop uniku li idahhal lid-detentur fin-nasba tal-morozita' u jottjeni kopja tal-karti tal-identita, kien saret in *mala fede.* Fil-kaz in dizamina, ifisser illi bl-azzjoni jew inazzjoni tal-amministratur taghhom, is-sidien rikorrenti kienu accettaw il-kera dovuta ghas-sena 2003 minghand Reuben Gauci bil-konsegwenza li kienu accetawh ukoll bhala l-inkwilin il-gdid tal-fond.

Ikkunsidra inoltre illi r-rikorrenti ma ressqu ebda prova dwar l-allegazzjoni taghhom li l-fond kien qed jinzamm maghluq bil-konsegwenza li dan igib mieghu bdil fid-destinazzjoni tal-fond u hsara. Il-fatt illi ma jwiegeb hadd

kull darba li cempel u acceda l-amministratur huwa spjegaabbli peress illi Reuben Gauci jahdem bhala ghalliem u ma jkunx id-dar qabel il-hamsa kif spjega missieru, oltre l-fatt li f'dik l-epoka kien ghamel zmien tlett gimghat imsiefer.

Ghal dawn il-motivi, ll-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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