MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tad-29 ta' Settembru, 2011

Citazzjoni Numru. 362/2008

Antonio Ruggier (I.D. 0823230M)

kontra

Milica Micovic bhala amministratur tal-eredita` ta` Charles Sant Fournier (I.D. 539646M)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors mahluf prezentat fl-14 ta` April 2008 li jaqra hekk –

1. Illi prezentement l-attur jippossjedi l-fondi numru 53 u 54, St. John Street, Valletta, b`titolu ta` zewg lokazzjonijiet separati, versu l-kera annwali ta` tliet mija u

disgha u erbghin Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€349.41), ekwivalenti ghal mija u hamsin Liri Maltin (Lm150.00), pagabbli fit-18 ta` April ta` kull sena bil-quddiem ghal dak li jirrigwarda l-fond 53, St. John Street, Valletta ; u ta` mija u wiehed u hamsin Euro u wiehed u erbghin centezmu (€151.41), ekwivalenti ghal hamsa u sittin Lira Maltin (Lm65.00) pagabbli fit-28 ta` Frar ta` kull sena bil-quddiem, ghal dak li jirrigwarda l-fond 54, St. John Street, Valletta ;

2. Illi l-kirjiet hawn fuq imsemmija kienu originarjament jappartjenu lil Oreste Grech, li miet fil-5 ta` Dicembru 1957 (certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala DOK. A) ;

3. Illi sussegwentement dawn il-kirjiet ghaddew, permezz ta` testment fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cachia tal-21 ta` Ottubru 1957 (hawn anness u mmarkat bhala DOK. B) f`idejn oht l-imsemmi Oreste Grech u cioe` f`idejn Emma Grech li wkoll mietet nhar l-10 ta` Novembru 1997 (certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala DOK. C) ;

4. Illi mal-mewt ta` l-imsemmija Emma Grech, il-kirjiet in kwistjoni, ghaddew f`idejn <u>l-attur</u> odjern permezz ta` testment fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat ;

5. Illi l-konvenuta ntavolat proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, permezz ta` rikors numru 34/2007, <u>kontra iben l-attur odjern</u>, fejn, filwaqt illi ssottomettiet illi <u>iben l-attur odjern</u>, ossija Kenneth Ruggier, ilu ma jhallas il-kera ghall-fond ossija 54, St. John Street, Valletta, sa mit-28 ta` Frar tas-sena 2003, talbet l-awtorizzazzjoni tal-Bord sabiex ma ggeddidx il-lokazzjoni tal-fond surriferit u li konsegwentement jordna <u>lill-istess iben l-attur odjern</u> jivvaka l-fond u jirritornah fil-pussess battal fi zmien qasir u perentorju ;

6. Illi l-Bord li Jirregola l-Kera, permezz ta` sentenza moghtija nhar il-5 ta` Dicembru 2007, laqa` t-talbiet tal-konvenuta odjerna kif dedotti u ordna lil iben l-attur odjern sabiex jivvaka l-fond ossija 54, St. John Street, Valletta, u jirritornah bil-pussess battal lill-istess konvenuta odjerna fi zmien xahar mid-data ta` l-imsemmija sentenza ;

7. Illi, inoltre, l-istess konvenuta ntavolat proceduri ohra quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, permezz ta` rikors separat bin-numru 36/2007, kontra l-istess iben l-attur odjern, fejn, filwaqt illi ssottomettiet illi iben l-attur odjern ilu ma jhallas il-kera tal-fond ossija 53, St. John Street, Valletta, sa mit-18 ta` April tas-sena 2003, talbet l-awtorizzazzjoni tal-Bord sabiex ma ggeddidx il-lokazzjoni tal-fond suriferit u li konsegwentement jordna lill-iben l-istess attur odjern jivvaka l-fond u jirritornah fil-pussess battal fi zmien qasir u perentorju ;

8. Illi l-Bord li Jirregola l-Kera, permezz ta` sentenza moghtija nhar it-12 ta` Dicembru 2007, laqa` t-talbiet tal-konvenuta odjerna kif dedotti u ordna lill-iben l-attur odjern sabiex jivvaka l-fond u jirritornah bil-pussess battal lill-istess intimata odjerna fi zmien xahar mid-data ta` l-imsemmija sentenza ;

9. Illi in segwitu tas-sentenzi suriferiti moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera, l-konvenuta ntavolat zewg Mandati ta` Zgumbrament, wiehed (487/08OMS) fuq il-fond ossija 53, St. John Street, Valletta, u l-iehor (488/08LM) fuq il-fond ossija 54, St. John Street, Valletta – liema Mandati gew milqugha mill-istess Bord nhar l-4 ta` April 2008 u huma ezegwibbli biss fil-konfront ta` Kenneth Ruggier, iben l-attur odjern ;

10. Illi madankollu huwa pjuttost lampanti illi kemm il-proceduri ntavolati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kif ukoll il-Mandati ta` Zgumbrament suriferiti huma monki stante li iben l-attur odjern ma ghandu l-ebda

relazzjoni guridika ma` l-konvenuta, billi l-kirjiet vigenti fuq l-istess fondi jappartjenu esklussivament lill-esponent biss ;

11. Illi effettivament il-kera kollha dovuta fir-rigward taz-zewg fondi in kwistjoni, kienet giet debitament offruta lill-konvenuta, permezz ta` zewg cekkijiet fl-10 u fil-15 ta` Ottubru 2007 izda, ghall-insaputa tal-esponent, dawn iz-zewg cekkijiet ma gewx imsarrfa – tant illi l-esponent b`cedola pprezentata kontestwalment mal-proceduri qieghed jiddepozita l-kera kollha dovuta taht l-awtorita` tal-Qorti kompetenti ;

12. Illi l-esponent ghandu kull interess illi jigu kkonfermati t-titoli ta` kera validi skond il-ligi illi l-esponent igawdi fuq iz-zewg fondi separati, meritu tal-kawza odjerna.

Ghaldaqstant, tghid il-konvenuta, ghaliex m`ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna :

1. Tiddikjara illi l-attur igawdi titoli ta` kera validi skond il-ligi fuq il-fondi numru 53 u 54, St. John Street, Valletta.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attur u l-elenku ta` dokumenti esebiti.

Rat ix-xhieda bl-affidavit tal-attur dwar il-mertu ta` din il-kawza (fol 25 sa 31) bid-dokumenti li kienu hemm

annessi (fol 32 sa 36), kif ukoll ix-xhieda bl-affidavit ta` Kenneth Ruggier (fol 37 sa 41) dwar l-istess mertu.

Rat id-digriet tas-27 ta` Frar 2009 (fol 82 sa 89) fejn din il-Qorti diversament presjeduta, wara li kienet tal-fehma li l-intimata ghandha tinghata l-opportunita` biex twiegeb it-talba tar-rikorrent fir-rikors guramentat tieghu, laqghet it-talba tal-intimata biex tiggustifika l-kontumacja taghha u tatha ghoxrin gurnata mid-data tad-digriet biex tipprezenta r-risposta taghha.

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenuta prezentata fit-18 ta` Marzu 2009 li taqra hekk –

Illi t-talba tar-rikorrent hija legalment infondata, u ghandha kwindi tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent, ghar-ragunijiet segwenti –

1. Illi r-rikorrent ghandu qabel xejn jipprova dak li qieghed jallega, ossia li jgawdu t-titolu li qieghed jivvanta ;

2. Illi ma tezisti ebda lokazzjoni fuq il-fondi 53 u 54, St. John Street, Valletta, u wisq anqas lokazzjoni favur ir-rikorrent ;

3. Illi l-unici kirjiet li kien hemm kienu jsejhu lil Kenneth Ruggier, u llum dawn gew itterminati b`sentenzi tal-Bord li Jirregola l-Kera, li ormai ghaddew in gudikat ;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-pretensjonijiet li issa qed iressaq, inkluz dina l-kawza, juru l-qerq u mala fede tar-rikorrent, li kwindi ma jistax jigi ritenut inkwilin a skapitu tal-esponenti;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuta, il-lista tax-xhieda ndikati minnha u l-elenku ta` dokumenti esebiti.

Rat id-dokumenti (fol 162 sa 170) li kienu esebiti mill-attur man-nota tieghu tas-26 ta` Ottubru 2009 (fol 161).

Semghet id-deposizzjoni tal-konvenuta fl-udjenza tas-26 ta` Ottubru 2009.

Rat id-dokumenti (fol 184 sa 187) li kienu esebiti mill-attur man-nota tieghu tat-13 ta` Jannar 2010 (fol 183).

Semghet ix-xhieda in kontroezami tal-attur u d-deposizzjoni ta` Kenneth Ruggier fl-udjenza tat-23 ta` Marzu 2010.

Semghet ix-xhieda in kontroezami tal-konvenuta fl-udjenza tal-21 ta` Ottubru 2010.

Kompliet tisma` l-kontroezami tal-konvenuta fl-udjenza tat-18 ta` Jannar 2011.

Illi wara li kien konkjuz definittivament il-gbir tal-provi tal-partijet fl-udjenza tat-18 ta` Jannar 2011, din il-Qorti semghet is-sottomissjonijiet finali fl-udjenza tal-21 ta` Marzu 2011.

Rat id-digriet taghha tal-21 ta` Marzu 2011 fejn din il-Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

Il-kawza tal-lum hija dikjaratorja.

Bl-istanza tieghu, l-attur qieghed jitlob lil din il-Qorti sabiex tghid li huwa jiddetjeni l-fondi 53 u 54, Triq San Gwann, Valletta, b`titolu ta` lokazzjoni.

Ghalkemm ma ghamel l-ebda talba ohra, huwa evidenti li l-iskop tal-attur huwa sabiex dak li kien deciz kontra ibnu Kenneth Ruggier, b`zewg sentenzi dwar l-istess fondi mill-Bord li Jirregola l-Kera, jibqa` ma jaghmilx stat <u>fil-konfront tieghu</u>.

Fis-sustanza, din hija l-azzjoni attrici.

Din il-Qorti tibda biex tghid li mhijiex kompetenti biex tissindaka dak deciz mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-vertenzi li kellu quddiemu u li ghalihom ghamel riferenza l-attur fil-premessi tar-rikors mahluf. Certament pero` huwa kompetenza ta` din il-Qorti li tippronunzja ruhha dwar it-talba tal-attur u cioe` jekk l-attur ghandux titolu validu ta` lokazzjoni ghall-istess fondi li kienu l-mertu tal-proceduri fil-Bord li Jirregola l-Kera. *Del resto* il-konvenuta ma tat l-ebda eccezzjoni ta` inkompetenza ta` din il-Qorti. Jew ta` *res judicata*. Li dan allura ma jfisser xejn hlief li din il-Qorti hija, ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, kompetenti sabiex tiddeciedi dwar il-fondatezza o meno tal-istanza attrici.

Ikkunsidrat :

Kontra l-pretensjoni attrici, il-konvenuta ssostni li ghaliha l-inkwilin kien Kenneth Ruggier. Kien hu li jhallas il-kera u lilu kienet tinterpella sabiex ihallas il-kera.

Il-konvenuta tghid illi kien Kenneth Ruggier li kien imexxi n-negozju fil-hanut (ara fol. 173). Qatt ma rat lill-attur odjern f`hajjitha (ara fol. 178). Tixhed illi l-attur qatt ma kellimha. (ara fol. 201).

Min-naha tieghu, l-attur jistqarr illi l-hanut kien jitmexxa minnu u minn ibnu Kenneth.

Ighid hekk –

‘*kont immur jien qisu bejn id-disa` u nofs hekk u noqghod sas-siegha, dejjem kont immur kuljum kwazi kont immur. U filghaxija kien ikompli jmexxieh it-tifel u gieli kont immur anki jien imma mhux dejjem’* (ara fol. 203).

Kenneth Ruggier jikkorrabora l-verzjoni ta` missieru meta jixhed -

‘*… kont inkun hemmhekk immur niftah, naghlaq, niehu hsieb ix-xoghol li jrid jidhol, l-advertisement, l-affarijiet ta` barra. Il-papa tieghi huwa ragel kbir, jien dejjem ghintu kont hemmhekk’.*

Mistoqsi in kontroezami min kien jiehu hsieb il-hlas tal-kera, l-attur wiegeb li dak kien isir mit-tifel tieghu Kenneth Ruggier u l-Accountant Josie Muscat izda l-aktar it-tifel (ara fol. 204). Isostni illi huwa qatt ma awtorizza lil ibnu Kenneth Ruggier sabiex jipprezenta ruhu bhala l-inkwilin (ara fol. 208).

Minghajr ma ghandha ghalfejn tidhol fl-irqaqat u fid-dettall tal-provi li tressqu, jirrizulta mill-kumpless tal-provi li Kenneth Ruggier kien effettivament imexxi n-negozju li kien isir fiz-zewg fondi.

In kontroezami, Kenneth Ruggier jixhed hekk (ara fol 220) -

Avukat: Issa fit-tieni pagna ta` l-affidavit tieghek inti tghid ukoll 'Barra minn hekk missieri dejjem ried li jinzamm kontinwament infurmat b`dak kolu li jkun qieghed jigri', mela l-papa tieghek ghadu kif xehed illi ma kiex jaf bil-kawzi ta` l-izgumbrament u sar jaf bihom biss meta mar il-Marixxall sabiex jizgombra, spjegalna daqxejn.

Xhud: Iva ghax jinea meta rcevejt din tal-Qorti qbadt ghamilt cekk mort impustajtu l-ufficcju tieghu, ma qghadt nghidlu xejn.

Avukat: Mort impustajtu l-ufficcju tieghu, ta` min ?

Xhud: Ta` sid il-kera Republic Street, u minghalija li b`hekk waqa` kollox jien. U jien infatti mbaghad ghidt lil missieri meta rcevejna l-ittra ta` zgumbrament, ghax jien minghalija la jien tajtha c-cekkijiet tfisser li l-kawza waqghet, m`inix xi wiehed midhla tal-Qorti jew xi avukat inkun naf dawn l-affarijiet.

Avukat: Jigifieri lilu m`ghidtlu xejn fuq il-kawzi ?

Xhud: No qatt.

Dwar it-titolu, il-konvenuta tixhed hekk a fol 232 -

Jiena sirt amministratrici fl-1990 u naf li kien Oreste Grech, kif qal your client, qabel zmieni. Preciz id-data ta` Oreste Grech ma nafx, pero` naf li l-ufficcju jiena min-1990 u r-records kollha mort lura hafna ghoxrin sena, m`hemmx ittra wahda minghand il-familja ta` Antonio

Ruggier jew Kenneth Ruggier jghidulna min kienu l-eredi ezatti.

Meta kienet domandata x`kienet taghmel bhala amministratrici meta ssir taf li inkwilin ikun miet, il-konvenuta wiegbet hekk -

Jigu l-eredi s-soltu meta xi hadd imut, jigu jew id-desk verbalment jew jiktbu, naf ghax naghmilha anki ghall-kumpannija ohra ikbar minn din, u jghidu jiena writt, jiena dan miet missieri, dan mietet ommi u jiena nghidilhom jekk joghgbok gibu jew certifikat minn nutar min ghamel it-testment, jew it-testment stess biex turini min huma l-eredi.

`Il quddiem fix-xhieda taghha, il-konvenuta kompliet hekk –

Avukat: ….naqblu illi l-kawza fil-fatt saret kontra Kenneth Ruggier personalment ?

Xhud: Iva hawn jidher Kenneth Ruggier.

Avukat: Jigifieri saret kontra Kenneth Ruggier personalment. Issa ha nirreferik ghal Dokument MM3 li din hija wahda mill-ittri ufficcjali li inti ghidtilna li kont tipprezenta ghaliex Kenneth Ruggier ma kienx ihallas il-kera, u dik saret kontra min?

Xhud: Lil Kenneth Ruggier ghan-nom u in rapprezentanza ta` l-eredi ta` Oreste Grech.

Avukat: Sewwa jigifieri inti kont tinterpella lil Kenneth Ruggier ghan-nom u in rapprezentanza ta` l-eredita` biex ihallas, pero` mbaghad il-kawza ta` zgumbrament ghamiltha kontrih personalment, naqblu?

Xhud: Hekk miktub.

U aktar -

Le jiena l-ewwel darba li saqsejt ghal definite details kienet f`ittra registrata ghax fit-2002 il-pagamenti saru rregolari. Allura jiena mort il-hanut personalment biex nigbor din il-kera ghax il-kera kienet fuq dan il-hanut, u meta saqsejt ghal eredi ta` Oreste Grech kien hemm xi tfajla u tatni lil Kenneth Ruggier. Kenneth Ruggier ghidtlu jiena Milica Micovic amministratrici Estate Charles Sant Fournier, min hu l-eredi ta` Oreste Grech ?

Ikkunsidrat:

Jirrizulta bhala fatt li fil-bidu iz-zewg fondi in kwistjoni kienu mikrija ghal skop kummercjali lil Oreste Grech li miet guvni fil-5 ta` Dicembru 1957 (ara c-certifikat tal-mewt tieghu a fol. 164). Mhux kontestat li l-uzu tal-fondi baqa` kummercjali anke meta miet l-imsemmi Grech. L-eredi universali ta` Oreste Grech kienet ohtu xebba Emma Grech skond testment tal-31 ta` Ottubru 1957 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia (ara fol. 162 u 163). Mal-mewt ta` Oreste Grech, il-lokazzjoni taz-zewg fondi ghaddiet, bis-sahha tad-disposizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta` Malta, a favur ta` Emma Grech, li kienet taqa` fit-tifsira ta` *kerrej* ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Jirrizulta li Emma Grech baqghet xebba u mietet fl-10 ta` Novembru 1997 (fol 167). L-uzu tal-fondi baqa` kummercjali. Bis-sahha ta` testment tal-5 ta` Awissu 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat (fol 165 u 166) Emma Grech istitwiet bhala eredi universali taghha lill-attur odjern. Jirrizulta pruvat illi Emma Grech kienet l-inkwilina u baqghet tokkupa l-fondi fid-data tal-mewt taghha meta mbaghad it-titolu ghadda *jure successionis* a favur tal-attur bis-sahha tad-disposizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta` Malta fejn l-eredi tal-inkwilin ghandhom id-dritt jirreklamaw ir-rilokazzjoni li ghaliha kien intitolat l-inkwilin awtur taghhom.

Argument li ressqet il-konvenuta fis-sottomissjonijiet finali taghha kienet li l-attur irrinunzja tacitament ghall-kirja.

Fil-fehma ta` din il-Qorti, dan l-argument mhux sostenibbli. Jekk kien hemm rinunzja tacita tal-kirja mill-attur, kellu jirrizulta a favur min saret dik ir-rinunzja. Ma rrizultax li l-fondi rrivertew ghand is-sid ghaliex is-sid baqa` jaccetta l-kera minghand *the heirs of Oreste Grech.* Jekk ir-rinunzja saret a favur ta` Kenneth Grech, allura kellu jkun hemm accettazzjoni tas-sid. Li propju mhuwiex il-kaz. Ghaliex is-sid ma rrikonoxxa lil hadd hlief *the heirs of Oreste Grech* u rrizulta li l-unici li setghu jirreklamaw il-kirjiet bhala eredi ta` Oreste Grech kienu fl-ewwel lok Emma Grech u wara l-mewt taghha l-attur.

Apparti dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tghid li ghalkemm huwa minnu li inkwilin jista` validament jirrinunzja ghal lokazzjoni, u li ghal din ir-rinunzja ma hemm bzonn tal-ebda formalita` jew awtorizzazzjoni, fl-istess waqt tghid li sabiex rinunzja tkun tghodd trid tkun cara, volontarja, konsapevoli u univoka. Kif inghad fis-sentenza riportata fil-Kollez. Vol.XVI.I.90 - *"la rinunzia non si presume e dev'essere concludentemente provata ; se e` tacito, deve sorgere da un fatto chiaro ed evidente, che include necessariamente la intenzione di rinunziare, e che non possa prestarsi ad altra interpretazione, o ingenerarequalche dubbio sulla intenzione del rinunziante"*

Din il-Qorti m`ghandhiex il-prova konklussiva ta` rinunzja tal-inkwilinat mill-attur a favur ta` Kenneth Ruggier bl-accettazzjoni tas-sid tal-fondi in kwistjoni.

Ghalhekk l-argument tal-konvenuta huwa respint ghaliex Kenneth Ruggier *de proprio* qatt ma kien l-inkwilin tal-fondi in kwistjoni.

Argument iehor tal-konvenuta kien li ladarba Kenneth Ruggier agixxa bhala mandatarju jew *prestanome* tal-attur, dan tal-ahhar kellu obbligi x`jissoddisfa. Inkluz l-obbligu li jekk Kenneth Ruggier kien imharrek u zgumbrat b`sentenza ta` qoerti jew tribunal, dak il-pronunzjament gudizzjarju kien ighodd ukoll ghall-attur abbazi tal-principji tal-mandat.

Din il-Qorti ma taqbel xejn ma` dan l-argument.

Ma hemmx prova konklussiva li Kenneth Ruggier kien *prestanome* ta` missieru. Ghalhekk il-gurisprudenza citata mill-konvenuta mhijiex rilevanti ghall-fattispece tal-kaz in ezami.

Jekk Kenneth Ruggier seta` kien mandatarju ta` missieru ghaliex kien ihallas il-kera, dak ma jfissirx li l-proceduri gudizzjarji istitwiti kontra Kenneth Ruggier *de proprio,* kif jirrizulta li kien il-kaz, kienu jaghmlu stat anke fil-konfront tal-attur.

Fir-realta` il-kawzi saru kontra Kenneth Ruggier *de proprio* ghaliex il-konvenuta dehrilha li huwa kien l-inkwilin. Mhux ghax seta` kien mandatarju ta` haddiehor ; li kieku kien hekk, kienet taghti indikazzjoni ta` dan fiz-zewg kawzi.

Hemm imbaghad l-Art.1866 tal-Kap.16 li kien jipprekludi azzjoni kontra Kenneth Ruggier bhala mandatarju meta l-mandat tieghu kien prezenti f`dawn il-Gzejjer.

Mill-provi jirrizulta manifest li l-attur la kien parti fil-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u lanqas fl-atti tal-Mandat ta` Zgumbrament. Ghaldaqstant it-tezi tal-attur li s-sentenzi tal-Bord ma jaghmlux stat fil-konfront tieghu

issib gustifikazzjoni fil-ligi. Il-bazi legali ta` din il-konkluzjoni tinstab fl-**<u>Art.237 tal-Kap.12</u>** li jiddisponi : *Is-sentenza ma tista` tkun qatt ta` hsara ghal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz ta` l-awturi jew ta` rapprezentanti legittimu tieghu, ma jkunx parti fil-kawza maqtugha b` dik is-sentenza* - regola fondamentali li tirrifletti l-massima - *res inter alios acta vel judicata aliis nec nocere nec prodesse potest*. Fuq l-istess binarju jinghad li l-Mandat ta` Zgumbrament ma jistax jigi ezegwit kontra min mhux indikat fl-istess mandat. Dan il-principju gie applikat mill-Qorti tal-Appell Kummercjali fil-kawza "**<u>Chatlani vs Grixti</u>"** [1991] Vol.LXXV.II.605 fejn kien deciz li mandat ta` zgumbrament mahrug kontra l-inkwilin originali ma setax jigi ezegwit kontra s-sub-inkwilin li ma kienx indikat f` dak il-mandat u li kien *res inter alios acta* f` dawk il-proceduri.

Il-konvenuta qeghda tghid li kienet il-vittima ta` qerq u malafede da parti tal-attur. Jekk dik hija l-pretensjoni tal-konvenuta, allura kien jispetta lilha l-oneru li tipprova l-qerq u l-malafede tal-attur fil-konfront taghha.

Fis-sottomissjonijiet finali taghha, il-konvenuta taghmel enfasi fuq l-*bona fides* bhala l-bazi tal-obbligazzjonijiet kontrattwali.

U hekk hu. Pero` l-*bona fides* tghodd ghall-kontraenti kollha.

Wara li qieset l-kumpless tal-provi, din il-Qorti tghid li mhijiex sodisfatta li l-konvenuta ghamlet il-prova sal-grad rikjest mil-ligi li l-attur wera malafede fil-konfront taghha jew qarraq biha.

Din il-Qorti tghid li l-vicenda ta` dan il-kaz kienet kostellata minn zbalji cari ta` gudizzju. *Lascia molto a desiderare* l-amministrazzjoni tal-eredita` konvenuta, bla ma din il-Qorti qeghda timputa necessarjament htija

direttament jew specifikament lill-konvenuta. Bejn il-mewt ta` Oreste Grech u ta` ohtu Emma Grech ghaddew aktar minn erbghin (40) sena. Eppure r-ricevuti tal-kera sa qabel kienu istitwiti l-proceduri fil-Bord li Jirregola l-Kera baqghu jinhargu a favur ta` *the heirs of Oreste Grech.* Il-konvenuta jew l-amministraturi li pprecedewha m`ghandhom l-ebda jedd jimputaw malafede lil haddiehor meta huma stess baqghu anke sa zminijiet ricenti ma jaggornawx l-atti tal-propjeta` gestita minnhom. Il-konvenuta tista` targumenta - ladarba Kenneth Ruggier ma kienx l-inkwilin u kienu qeghdin johorgu ricevuti f`ismu ghall-eredi ta` Oreste Grech ghala ma sssemma xejn mal-amministrazzjoni tal-eredita` konvenuta. Dak seta` kien nuqqas da parti tieghu pero` mhux bilfors ifisser li kien hemm qerq jew malafede da parti ta` missieru li ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi rrizulta li kien l-inkwilin.

Min-naha taghha, il-konvenuta jekk qeghda tghid li ma kenitx taf min kienu l-eredi ta` Oreste Grech, kellha fl-istess waqt toroq miftuha quddiemha sabiex thares l-interessi taghha. Jekk naqas min kellu jghaddilha r-ricerki testamentarji, kellha toroq ohra miftuha quddiemha sabiex issir taf b`mod awtonomu min kienu l-eredi, procedura li kienet anqas komplikata fil-kaz tal-lum ladarba rrizulta li l-eredi kienu testati. L-incertezza tal-konvenuta tittraspari anke mill-mod kif qieset lil Kenneth Ruggier – daqqa in rappresentanza ta` eredita` u daqqa personalment. Il-konvenuta baqghet ghaddejja minghajr ma daret dawra tajba madwarha meta pprezentat il-kawzi fil-Bord li Jirregola l-Kera bil-mod kif ipprezentathom. F`ebda stadju, lanqas wara li kienu decizi s-sentenzi mill-Bord li Jirregola l-Kera, ma jirrizulta li l-konvenuta ntavolat proceduri kontra l-attur sabiex tikkontesta t-titolu minnu vantat fil-kawza tal-lum. Jidher anzi li l-attrici baqghet passiva f` dan ir-rigward.

Riferibbilment ghal argument iehor tal-konvenuta dwar ir-rwol ta` Kenneth Ruggier fil-kwistjoni kollha, din il-Qorti tghid li l-fatt illi rrizulta li kien Kenneth Ruggier li effettivament kien imexxi n-negozju mill-fondi in kwistjoni

ma kienx jinvesti lilu bit-titolu ta` lokazzjoni u fl-istess waqt jisvesti lil missieru minn dak l-istess titolu ta` lokazzjoni. Dak it-titolu ghadda *jure successionis* minn Emma Grech a favur tal-attur meta tal-ewwel mietet. U baqa` vestit fl-attur.

Kif inghad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenzi taghha (Sede Superjuri) tad-29 ta` April 1996 fil-kawza **"Portelli vs Cordina"** u (Sede Inferjuri) tal-10 ta` Jannar 2003 fil-kawza **"Sant Fourner vs Bezzina Wettinger"** - *il-ligi ma tipprojbix kerrej milli jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta` haddiehor jew li jassocja mieghu lil hadd iehor fin-negozju ta` dak il-hanut.* Trid ghalhekk tinzamm netta d-distinzjoni bejn il-kirja u n-negozju gestit fil-fond mikri (ara **"Sammut vs Debono**" – Appell Inferjuri - 18 ta` Mejju 2005). Fin-nuqqas ta` provi konvincenti li jfissru u jistabbilixxu rinunzja ta` l-inkwilin ghal-lokazzjoni, il-Qorti kellha ttendi biex tikkonserva l-kirja (ara – **"Bradshaw et vs Gatt Floridia"** - Appell Inferjuri -10 ta` Jannar 2007).

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta, tilqa` t-talba attrici kif dedotta, bl-ispejjez jibqghu kollha a kariku tal-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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