MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2015

Appell Civili Numru. 362/2008/1

Antonio Ruggier

v.

Milica Micovic bhala amministratur tal-eredita`

ta' Charles Sant Fournier

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat li l-attur ressaq 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 l-attur 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, kontra iben l-attur odjern, fejn, filwaqt illi ssottomettiet illi iben l-attur odjern, 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 lill-istess iben l-attur odjern 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 ir-risposta guramentata tal-konvenuta li in forza taghha tecepixxi:

“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 is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Settembru, 2011, li in forza taghha cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta, u laqghet t-talba attrici kif dedotta, bl-ispejjez jibqghu kollha a kariku tal-konvenuta;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "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 fil-konfront tieghu.
>
> "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.

"Jghid 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)."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuta li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti sabiex tilqa' dan l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, billi tichad it-talba attrici u tilqa' l-eccezzjonijiet minnha sollevati, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat;

Rat ir-risposta tal-attur li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab sabiex din il-Qorti tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti fl-intier taghha bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi jirrizulta li fil-5 ta' Dicembru, 2007, il-Bord li Jirregola l-Kera ordna l-izgumbrament ta' Kenneth Ruggier, iben l-attur, minn fond fi Triq San Gwann il-Belt Valletta. L-attur qed jallega li dik is-sentenza ma torbtux u hu m'ghandux jivvaka l-fond peress illi hu kien u ghadu l-inkwilin. Jirrizulta bhala fatt li, bid-dritt ta' successjoni, huwa l-attur li hu inkwilin tal-fond u mhux ibnu. Il-konvenuta tghid li l-attur irrinunzja tacitament ghall-kirja u/jew ibnu kien qed jagixxi bhala *prestanome* ta' missieru.

L-ewwel Qorti sabet li verament hu l-attur li hu inkwilin, u li ma saretx il-prova ta' rinunzja jew ta' mandat *prestanome*, u allura laqghet it-talba attrici.

Il-konvenuta appellat mis-sentenza u issostni li a bazi tal-provi prodotti l-eccezzjonijiet taghha kellhom jigu accettati t-talbiet attrici michuda.

Hu car li l-aggravji tal-konvenuta huma marbuta mal-apprezzament tal-fatti li ghamlet l-ewwel Qorti, apprezzament li ma ghandux jigi leggerment disturbat minn din il-Qorti, li hi Qorti ta' revizjoni, sakemm ma jirrizultax li l-analizi tal-ewwel Qorti huwa tant zbaljat li ma jistax ikun affermat a bazi tal-provi prodotti. Din il-Qorti ezaminat il-provi u ma tarax li ghandha ghalxiex tvarja il-konkluzjoni raggunta, mill-ewwel Qorti.

Hu principju, kif anke osservat l-ewwel Qorti, li biex ikun hemm rinunzja ta' kirja, iridu jirrizultaw provi cari u konkludenti. F'dan il-kaz, ma jirrizultax li l-attur irrinunzja ghal-lokazzjoni tal-fond. Hu veru li kien iben l-attur li kien imexxi n-negozju mill-fond, pero`, ma jirrizultax li kien ha l-kirja f'idejh. L-attur, bhala bniedem avvanzat fl-eta`, beda jhalli t-tmexxija tan-negozju f'idejn ibnu li, f'intervista f'pubblikazzjoni lokali, qal li xtaq "*to continue the family tradition by keeping the family business*". Fil-fatt il-kirja tal-hanut ilha f'idejn il-familja tal-attur zgur minn qabel l-1957, u b'din l-istqarrija hu kien qed jghid li kien il-hsieb tieghu li jkompli jmexxi n-negozju li bdew l-antenati tieghu. Tali stqarrija ma tfissirx, kif targumenta l-konvenuta, li kien qed jammetti li n-negozju kien tieghu. Ma jirrizultax li bejn l-attur u ibnu saret xi skrittura ta' cessjoni jew sullokazzjoni, izda biss li l-missier kien halla n-negozju f'idejn ibnu. It-tifel ovvjament, kien qed jistenna li, wara l-mewt ta' missieru, ikompli hu n-negozju, darba li thalla jitrawwem fl-istess negozju. Il-fatt, pero`, li l-iben thalla jmexxi n-negozju, la jfisser li l-missier irrinunzja <u>ghall-kirja</u>, u lanqas li saret xi cessjoni tal-istess. Min ghandu kirja ta' hanut, mhux mehtieg li jiggestixxi in-negozju hu

personalment, izda jista’ jaghmel dan tramite haddiehor, u c-cirkostanza li dan il-haddiehor ikun iben l-inkwilin stess, jimilita kontra tezi ta’ rinunzja – fin-nuqqas ta’ provi ohra. F’dan il-kaz jirrizulta wkoll li l-attur, ghalkemm beda jerhi n-negozju f’idejn ibnu, baqa’ jattendi l-hanut kull filghodu, li timilita kontra argument ta’ rinunzja.

Ma hemm ebda prova li l-attur ceda l-inkwilinat tal-fond lil ibnu. Il-fatt li kien iben l-attur li kien ihallas il-kera ma jfisser xejn ghax, skont il-ligi, kull terz jista’ jhallas id-djun tal-veru debitur. L-ircevuti tal-kirja qatt ma hargu fuq isem iben l-attur izda baqghu johorgu fuq “*the heirs of Oreste Grech*”, li kien l-ewwel inkwilin tal-hanut. Il-kirja, bis-sahha tal-ligi, ghaddiet f’idejn l-attur, (ara Artikolu 2(c) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta’ Bini) u bhala l-eredi ta’ Oreste Grech, hu gie rikonoxxut bhala inkwilin, avolja l-konvenuta ma kienetx taf minnu. Ma jirrizultawx provi cari u konkludenti li dan l-eredi qatt irrinunzja ghall-kirja, tant li accetta li l-ircevuti jibqghu johorgu fuq “ismu” fil-vesti tal-eredi tal-ewwel inkwilin.

Lanqas ma jista’ jinghad li l-konvenuta kienet certa li Kenneth Ruggier kien l-inkwilin. Il-korrispondenza li kienet tibghatlu kienet daqqa tindirizzah personalment, u daqqa bhala l-persuna li kien jirrapprezenta l-eredita`. Hu maghruf li dak li jista’ jirrapprezenta lil xi hadd, ma jkunx hu dak ix-xi hadd, u naqset il-konvenuta meta fethet proceduri kontra persuna minghajr ma

ivverifikat sew min kellu jkun il-legittimu kontradittur taghha. Hu veru li Kenneth Ruggier jista' jitqies li naqas meta ma kkontestax il-kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u halla li tittiehed decizjoni fil-kontumacja tieghu (hu jghid li ghamel dan ghax kien, fil-fatt, hallas il-kera kollha dovuta u, allura, haseb li kien waqa' kollox – hekk kien qal lil missieru meta dan sar jaf bil-proceduri ta' zgumbrament), pero`, l-konvenut f'kawza mhux tenut jaghti certa informazzjoni lill-parti l-ohra, sakemm ma jigix prodott bhala xhud u mitlub jispjega s-sitwazzjoni tieghu fil-kaz. Dan ma sarx quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, bil-konvenuta kuntenta li tiehu sentenza fil-kontumaci ta' iben l-attur.

Dwar l-allegazzjoni li iben l-attur kien qed jagixxi bhala mandatarju *prestanome* ta' missieru, din ukoll ma tirrizultax, apparti li hi eccezzjoni kontraditorja ghal dik diskussa precedentement. Li jirrizulta mill-provi hu biss li l-missier, li lahaq l-eta` tal-pensjoni, halla t-tmexxija tan-negozju f'idejn ibnu, pero`, ma jirrizultax li l-missier kien qed jinheba wara ibnu jew li l-iben assuma personalment obbligazzjonijiet li proprjament kienu tal-missier. Kenneth Ruggier, hu veru, kien ikun fil-hanut imexxi n-negozju, pero`, qatt ma assuma l-kirja fuq ismu, u sid il-kera qatt ma rrikonoxxietu bhala inkwilin. Hi baqghet tohrog l-ircevuta fuq l-eredi ta' Oreste Grech u qatt ma ghamlet ricerka biex tara dawn min huma. Hi stess tghid li bir-ricerki esebiti fl-atti kienet tinduna li l-inkwilin hu l-attur – izda ma ghamlet ebda ricerka jew indagini qabel ma fethet il-kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

L-attur u ibnu, forsi, ma kienux qed jikkoperaw bi shih mal-konvenuta, ghalkemm l-attur jghid li hu kien ipprova jitkellem mas-sidien sabiex l-ircevuti jibdew johorgu fuq ismu personalment. Jibqa' l-fatt li min jiftah kawza ghandu dmir jivverifika s-sitwazzjoni tal-materja u min hu l-veru legittimu kontradittur tieghu, u mhux jaqbad u jmexxi kontra min jara fil-hanut bhala l-gestatur tan-negozju.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuta billi tichad l-istess, u tikkonferma s-sentenza appellata tal-ewwel Qorti, bl-ispejjez kollha jithallsu mill-istess konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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