MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' April, 2012

Appell Civili Numru. 15/2004/1

Rikors Numru: 15/2004
Adrian Salomone, Joanna Bonello Ghio, Ferdinand Grech, Vanessa Salomone Said, Jeremy Salomone, Anna Galea, Maria Dolores D'Agatha, Adrian Ellul, Joseph Ellul, Antoinette Pullicino, Elizabetta sive Betta Ellul, Andre Bianchi.

vs

Mario Gauci u Ufficju Kongunt

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Illi fit-30 ta' Mejju 2011 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi: -

"Il-Bord.

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi huma proprjetarji flimkien mal-Ufficcju 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 Ufficcju Kongunt ghat-talbiet tar-rikorrenti, liema intimat huwa kopropretarju 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 skont id-dokumenti JBB1 sa 17 juru li dan sehh mill-1991 sal-2002. F'dan il-perjodu omm u missier l-intimat 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 wkoll illi Mario Gauci halla r-residenza tieghu u beda jghix f'Ghawdex. 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 attwali 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 tal-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 wkoll 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 wkoll 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 lil 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 jistax issa jinvoka li hu membru tal-familja tal-mejta nanna tieghu ghaliex din ma kenitx l-inkwilina skont 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 jistax 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 tal-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 wkoll 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 ghad-dewhomlu 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 skont 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 jdahhal 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 spjegabbli 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 tliett gimghat imsiefer.

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

Rat ir-rikors tal-appell ta' Adrian Salomone et datat 17 ta' Gunju 2011 fejn talab lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnu mressqa tilqa' l-appell tieghu u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimat Mario Gauci appellat.

Rat li dan l-appell kien gie appuntat ghas-smigh ghas-seduta tas-17 ta' Novembru 2011.

Rat illi minkejja li l-intimat Mario Gauci gie notifikat bir-rikors tal-appell baqa' ma pprezenta l-ebda risposta.

Rat ir-risposta tal-appell tad-direttur tal-ufficju kongunt datata 22 ta' Lulju 2011 a fol 9 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-17 ta' Novembru 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Stefano Filletti ghall-appellat Ufficju Kongunt, Dr. Edward DeBono ghall-appellanti u Dr. Simon Micallef Stafrace ghall-appellat Mario Gauci. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghas-26 ta' April 2011.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz id-decizjoni tal-Bord li jiregola il-kera fl-ismijiet premessi datata 30 ta' Mejju 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appell odjern huwa fis-sens li gie ppruvat li l-fond kien mikri lil Mario Gauci li ma baqax jghix fl-istess fond, u minfloku beda jghix Reuben Gauci tant li dan *inter alia* biddel is-servizzi tat-telefon fuqu mill-1999, u la darba l-istess Mario Gauci mhux membru tal-familja, skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 2 tal-Kap. 69 mela allura s-sidien ma kienux obbligati li jirrikonoxxuh bhala kerrej u fil-fatt qatt ma irrikonoxxewh bhala tali u ghalhekk jidher li effettivament Mario Gauci ceda l-fond in kwistjoni lil Reuben Gauci minghajr il-permess tas-sidien, u ghalhekk it-talbiet attrici kellhom jigu milqugha.

Illi din il-Qorti thoss li mill-provi prodotti jirrizulta ppuvat li l-inkwilin Mario Gauci ma baqax juza l-istess fond ghar-residenza tieghu tant li mar joqghod Ghawdex, u wkoll li ceda l-uzu tal-istess fond lil Reuben Gauci b'mod esklussiv fis-sens li kien dan l-istess Reuben Gauci li beda jghix fl-istess fond u allura hemm prova univoca u kredibbli sal-punt li twassal lil din il-Qorti, u fil-verita' lil kull Qorti, li l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u kien l-istess Mario Gauci li ghadda tali drittijiet, komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil imsemmi Reuben Gauci. B'hekk gie ppruvat li l-inkwilin b'mod reali ma zammx ghalih il-kirja u li konsegwentement ma kienx ihossu dwarha responsabbli ghall-oggett lokat verso s-sid jew sidien, u dan huwa kollu konsistenti ma' dak li gie deciz fis-sentenzi **"Concetta Theuma et vs Rev. Dun Gwann Mercieca"** – A.C. – 20 ta' Frar 1996; u **"Joseph Fenech Clarke vs Alfred Borg et"** – A.C. – 30 ta' Mejju 1997).

Illi hawn issir riferenza ghas-sentena **“Richard Borg et vs Emanuel Degiorgio et”** (P.A. (G.C.D.) – 8 ta’ Frar, 2002) fejn gie osservat li:-

“Il-qorti ghandha thares mhux lejn il-forma ta’ barra izda lejn it-tifsira tassew tan-negozji guridici. Jekk issib illi l-kerrej effettivament qata’ r-rabta mal-fond mikri ghax ceda n-negozju, ghalkemm mhux ukoll formalment il-kiri, lil terzi, mela ghandha ssib ukoll illi effettivament, ghalkemm mhux formalment, ceda l-kiri wkoll. Dan ma jfissirx illi kerrej ma jistax iqabbad lil haddiehor bhala institur biex imexxilu n-negozju, izda n-negozju, bir-riskji u l-beneficcji tieghu, ghandu jibqa’ tal-kerrej. Jekk in-negozju jghaddih lil haddiehor, tkun biss interpretazzjoni artificjali u formalistika li tghid li mieghu ma ghaddiex ukoll l-interess fil-kiri tal-fond fejn dak in-negozju jkun gestit.”

Illi din l-istess Qorti fis-sentenza hawn citata abbraccjat il-hsieb tal-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet **“Judas Thaddeus Cassar versus Paul Tabone”** (A.C. – 17 ta’ Gunju, 1999) u sostniet li:-

“Sakemm jibqa’ stabbilit l-interess personali ta’ l-intimat fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit, u jirrizulta wkoll element ta’ kontroll fuq il-gestjoni, ma tista’ tirrizulta ebda sullokazzjoni.”

Illi din il-linja ta’ hsieb giet akkolta wkoll sussegwentement mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza ricenti “**Maltese Cross Company Limited vs Mark u Rita konjugi Schembri et”** (A.C. – 3 ta’ Frar, 2009) u mis-sentenza **“Dr. Anthony Rutter Giappone nomine vs Arcades Limited”** (P.A. (RCP) – 26 ta’ Marzu 2009) li irritjenew ukoll illi:-

“Il-Qorti ghandha thares mhux lejn il-forma ta’ barra izda lejn it-tifsira tassew tan-negozji guridici bejn l-inkwilin u t-terz biex effettivament tikkonsidra x’rabta fadallu, jekk fadallu, l-inkwilin mal-fond mikri. Jekk minn din l-analizi l-Qorti issib li l-kerrej effettivament qata’ r-rabta mal-fond mikri ghax ceda n-negozju, ghalkemm mhux ukoll formalment il-kiri, lil terzi, mela ghandha ssib ukoll illi

effettivament, ghalkemm mhux formalment, ceda l-kiri wkoll."

Illi kif inghad fid-decizjoni **"Vincent Curmi nomine vs Joseph Zammit"** (A.I.C. (PS) – 7 ta' Lulju 2005) sabiex fond jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali tal-ligi jehtieg li dan jibqa' jigi uzat bhala tali mill-kerrej stess u l-prova li dan ma ghadux il-kaz tista' ssir b'kull mezz li tipprovdi l-ligi u dan hekk gara. Jirrizulta f'dan il-kaz li minghajr il-kunsens espress tas-sidien tali fond gie cedut minn Mario Gauci ghal ghand Reuben Gauci, tant li l-istess Mario Gauci ma baqqhalu l-ebda interess fl-istess fond, u gie wkoll ippruvat li huwa saqsa lis-sidien sabiex jirrikonoxxu lil Mario Gauci bhala l-inkwilin il-gdid tal-istess ambjenti, izda s-sidien irrifjutaw li jaghmlu dan, u allura f'dan il-kaz ma hemmx il-kunsens espress tas-sidien, izda c-cahda ghal tali kunsens, u l-fatt li xorta wahda jirrizulta li l-istess inkwilin ceda l-istess fond lil Reuben Gauci jfisser li hemm vjolazzjoni ta' dan id-divjet li tippreciza l-ligi specjali li jgib il-konsegwenza li s-sid ghandu d-dritt li ma jgeddidx il-kirja u jinvoka l-isfratt ta' l-inkwilin. Dan kollu kien jinkombi fuq l-appellanti bhala sidien li jippruvawh u fil-fatt din il-Qorti thoss li ma hemmx dubju li dan gie ppruvat ghaliex il-persuna li baqghet tuza l-fond kienet biss Reuben Gauci, u jista' jinghad li Mario Gauci abbanduna l-istess fond (**"Victoria Mifsud vs Joseph Falzon"** – A.I.C. (PS) – 7 ta' Frar 2007).

Illi huwa minnu li l-Qorti tat-tieni istanza bhala regola ma tindahalx fl-apprezzament tal-provi li jkun ghamel l-ewwel tribunal, izda din ir-regola mhux assoluta, specjalment meta din il-Qorti tkun konvinta li altrimenti tkun ser tigi kkawzata ngustizzja manifesta. Dan isehh, meta bhal dan il-kaz, jitnissel fiha konvinciment morali li l-provi huma tali li ma kienux u ma jistghux iwasslu ghall-konkluzjoni li ghaliha kien wasal l-ewwel tribunal, u ghalhekk f'dan il-kaz din il-Qorti bhala Qorti ta' revizjoni hija obbligata li tiddelibera s-sentenza taghha fuq il-kaz ta' fatt kif fil-fehma taghha tkun tirrizulta provata, anke jekk dan ifisser li jkollha fil-process tiskarta dawk il-fatti li s-sentenza appellata tkun additat bhala provanti jew ippruvati **("Emily**

Stivala et vs George Pisani" – A.C. – 6 ta' Ottubru 2000).

Illi dak li inghad fir-rigward tad-decizjoni tal-Bord meta saret riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet **"Rita Pirotta vs Simon Carbonaro et"** (A.I.C. (PS) – 17 ta' Novembru 2004) kien qed jirreferi ghal dak li hemm dispost fl-**artikolu 1614 tal-Kap. 16** u ghall-kirja li ma kienitx taqa' taht il-**Kap. 69.** bhal ma huwa f'dan il-kaz fejn hemm riferenza ghal nuqqas ta' kunsens espress meta l-inkwilin hemm indikat jissulloka l-istess fond jew jittrasferrixxi l-kiri minghajr il-kunsens tas-sid u allura la darba jirrizulta li kerrej ceda l-istess fond lil dak li l-ligi tikkonsidra bhala terz, u dan isir minghajr il-kunsens espress tas-sid, mela allura japplikaw id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 9 tal-Kap. 69.** F'dan il-kaz, hekk sehh u l-fatt li gie pprezentat *cheque* minn Reuben Gauci sabiex ihallas il-kera, u dan ic-cekk qatt ma ssaraf, ifisser li fl-ebda stadju s-sidien ma rrikonoxxew lill-istess bhala l-inkwilin il-gdid, ghaliex tali promessa ta' hlas permezz ta' cekk qatt ma giet accettata mis-sidien, u ghalhekk anke fuq dan il-punt l-appell odjern jidher li huwa fondat u ghalhekk l-appell qed jigi milqugh.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi tilqa' l-appell tal-appellanti Adrian Salomone et datat 17 ta' Gunju 2011 fis-sens hawn deciz, b'dan li din il-Qorti qed tirrevoka d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **"Adrian Salamone et vs Mario Gauci et" (Rikors Numru 15/2004) ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u ghalhekk tawtorizza lir-rikorrenti appellanti jirriprendu l-pussess tal-fond u ghal dan l-iskop din il-Qorti qed tipprefiggi terminu qasir u perentorju ta' tletin gurnata mid-data ta' din is-sentenza sabiex l-istess intimat Mario Gauci jizgumbra mill-istess fond 43/1, South Street, Valletta.**

Bl-ispejjez kollha kontra l-appellat Mario Gauci.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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