Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 83/10

Graziella Sant Cassia KI Nru. 336364M Mark Anthony Debono KI Nru. 202451M Nadia Tabone KI Nru. 456553M f' isimhom u bħala kuraturi ta' ommhom: Eileen Debono KI Nru 590230M (appellati)

vs

Jonathan Zammit KI Nru. 188175M (appellant)

21 ta' Frar 2017

1. **Permezz ta' din il-kawża qed jintalab l-<u>iżgumbrament</u> tal-inkwilin mill-fond mikri lilu abbażi tal-allegat ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja u wkoll abbażi tal-allegat nuqqas tal-inkwilin li jżomm il-fond fi stat tajjeb.**

2. <u>Fir-rikors tagħhom</u> ippreżentat fit-12 ta' Ġunju 2010 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera r-rikorrenti spjegaw illi jikru l-fond lill-intimat, iżda huwa kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja in kwantu mhux qed jużah għal skopijiet residenzjali. Żiedu illi in oltre għamel ħsara konsiderevoli fih u naqas milli jżommu fi stat tajjeb. Għaldaqstant talbu lill-Bord sabiex jawtorizzahom jieħdu lura l-pussess tal-fond u tordna lill-intimat jiżgombra mill-fond.

3. <u>Fir-risposta tiegħu</u> tal-25 ta' Novembru 2010 l-intimat qal li qatt ma kien hemm ftehim espress li l-fond kellu jintuża għal skop ta' residenza, u li fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti għal numru ta' snin kienu jafu x' użu kien qed isir mill-fond u għalhekk jiġi li huma aċċettaw taċitament l-użu li kien qed isir minnu.

4. <u>Fid-deċiżjoni tiegħu tat-12 ta' Novembru 2015</u>, il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tar-rikorrenti u kkundanna lill-intimat jiżgombra minnu fi żmien xahar. Bl-ispejjeż kontrih.

5. L-intimat appella mis-sentenza permezz ta’ rikors li ppreżenta fl-20 ta’ Novembru 2015.

6. Ir-rikorrenti ppreżentaw tweġiba fejn qalu għal liema raġunijiet l-appell kellu jiġi miċħud.

7. **L-aggravji tal-konvenut appellant Jonathan Zammit huma dawn:**

(a) *Dwar l-allegazzjoni ta’ sidien il-kera li l-fond ma baqax jintuża għal skop ta’ abitazzjoni:*

- Għalkemm huwa minnu li l-fond inkera sabiex jintuza bħala r-residenza tiegħu, matul is-snin huwa beda jużah ukoll għall-ħażna ta’ merkanzija u dan il-fatt kien magħruf mir-rikorrenti. Jargumenta illi fiċ-ċirkostanzi, ladarba baqgħu jaċċettaw il-kera jiġi li huma taċitament aċċettaw l-"*użu addizzjonali"* li kien qed isir mill-fond.

- Fir-rigward tal-fatt li l-indirizz uffiċjali tiegħu mhux dak tal-fond in kwistjoni, ma jagħmel l-ebda differenza għall-każ.

- Mhux rilevanti l-fatt li s-servizzi tad-dawl u l-ilma inqatgħu mill-fond, għaliex b’ daqshekk ma jfissirx li wieħed ma jistax juża l-fond biex jistrieħ ftit għal sagħtejn jew tlett sigħat. Jargumenta illi l-fatt tal-qtugħ ta’ dawn is-servizzi m’humiex prova li l-fond m’għadux jintuża għall-abitazzjoni.

(b) *Dwar l-ilment li l-fond ma nżammx fi stat tajjeb:*

- Ma ġie ppreżentat l-ebda rapport peritali u r-rikorrenti qatt ma talbu li ssir spezzjoni tal-fond minn perit arkitett imqabbad mill-Bord.
- Fit-tieni lok id-deposizzjoni tiegħu u ta’ Joseph Zammit jikkontradixxu din l-allegazzjoni. Kienet biss il-gallarija li kellha xi ħsara iżda b’daqshekk ma jfissirx li l-post kollu huwa fi stat ħażin.

- Meta fl-1993 iċ-ċens kien inqaleb għal kera, Mark Anthony kien mar fil-post u fl-ebda mument ma lmenta li l-post ma kienx fi stat tajjeb. Fir-rigward tax-xiehda tar-rikorrenti Graziella Sant Cassia, senjatament għall-parti fejn qalet li minn barra setgħet tara li l-post kien malandat, iżda li hu ma kienx ħalliha tidħol, jistaqsi: kif tista' tallega li l-post kien malandat jekk tammetti li ma daħlitx fih?

8. Sfond kronoloġiku dwar il-fond in kwistjoni: 99, Triq Cameron, Gżira:

- Fil-**11.12.1987** sar kuntratt[1] fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit li permezz tiegħu Frank Debono (missier ir-rikorrenti Graziella, Mark Anthony u Nadia aħwa Debono) ta l-post b'subċens temporanju għal 21 sena b'effett mil-01.12.1987 lil ċertu Carmela Rapinett. L-ammont ta' subċens kien ta' Lm120 fis-sena li jitħallsu b' żewġ rati semestrali ta' Lm60-il waħda pagabbli bil-quddiem. Fil-klawsola numru 6 ġie miftiehem li l-fond kellu jintuża "*eskussivament għall-abitazzjoni u taħt l-ebda ċirkostanza ma jkun jista' jiġi użat jew mikri għal użu divers*".

- Fl-**01.12.1993** permezz ta' kuntratt[2] fl-atti tan-Nutar Rosario Bonello, Carmela Rapinett ittrasferiet is-subċens temporanju li kien fadal lill-intimat. F'tali kuntratt l-istess Jonathan Zammit iddikjara li huwa kien jaf bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt tal-1987 (fosthom il-kundizzjoni li l-fond kellu jintuża "*esklussivament għall-abitazzjoni*") u obbliga ruħu li josservahom. Fil-fatt aktar 'l isfel fl-istess kuntratt huwa reġa ddikjara u kkonferma li l-post kellu jservi "*bħala l-unika residenza ordinarja tiegħu*".

- Fil-**1.12.2008** skadiet il-konċessjoni subenfitewtika ta' 21 sena. Jidher li bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2)(b) tal-Kap 158 is-sub-ċens ġie kkonvertit f'kera.

9. Fatti u verżjonijiet tal-partijiet li jirriżultaw mill-provi:

- Ir-rikorrent Mark Anthony Debono fl-affidavit tiegħu xehed illi dak iż-żmien li kienet skadiet il-konċessjoni subenfitewtika kien għamel il-verifiki tiegħu u irriżultalu li ġialdarba l-post kien mogħti lill-intimat b'(sub)ċens bħala residenza, kellu d-dritt jibqa' jokkupa l-post b' kera; "*Allura jiena aċċettajt u bdejt nieħu l-kera bir-rata ta' Lm240 fis-sena b'effett minn dakinhar*."

[1] Fol 61-63 tal-atti tal-Bord.
[2] Fol 64-67 tal-atti tal-Bord.

- Fil-fatt ir-rikorrenti Graziella Sant Cassia (nee Debono) ukoll spjegat li kienet ġiet informata li mal-iskadenza tas-subċens dan inqaleb f'kera, "*għaliex il-post kien wieħed residenzjali.*"

- Bieb ma' bieb mal-fond in kwistjoni hemm *confectionary* bl-isem "Ta' Tereza" li huwa tal-istess sid. Fil-fatt ir-rikorrent xehed[3] illi wara li miet missieru beda jiġbor il-kera ta' dan il-ħanut hu[4].

- L-intimat Jonathan Zammit fix-xiehda tiegħu[5] spjega li dan in-negozju ta' *confectionary* huwa ġestit minn kumpanija li l-azzjonisti tagħha huma missieru, Bastjan Zammit, u z-ziju tiegħu Joseph Zammit. Spjega li huwa mhux azzjonista iżda huwa impjegat bħala furnar.

- Joseph Zammit (iz-ziju tal-intimat) fix-xiehda tiegħu[6] spjega li huwa jħallas il-kera tal-*confectionary* lil Mark Anthony Debono. Dwar il-fond in kwistjoni xehed li meta l-intimat xtara l-kumplament taċ-ċens fl-1993, għalkemm ħadu bil-kundizzjoni li jintuża għal skopijiet ta' residenza, "*Mark Anthony Debono kien jaf li qed nużawh, bi ftehim miegħu, għan-negozju.*" Qal li l-intimat kien akkwistah biex ikun viċin tal-ħanut u biex iqiegħed xi oġġetti konnessi man-negozju. Qal ukoll li huma jużaw il-fond in kwistjoni "*biex nistrieħu wara nofsinhar biex inkunu viċin tal-ħanut.*"

- Joseph Zammit xehed ukoll li fiż-żmien meta l-fond in kwistjoni inqaleb b'kera Mark Anthony Debono kien daħal fil-fond u nonostante li ra li kien hemm affarijiet konnessi mal-ħanut baqa' jaċċetta l-kera. Din il-verżjoni pero` ġiet miċħuda mill-istess Mark Anthony Debono. Meta fix-xiehda tiegħu Mark Anthony Debono ġie mistoqsi jekk qattx daħal fil-post in kwistjoni, huwa irrisponda fin-negattiv.

- Dwar l-istat tal-fond Joseph Zammit ikkonferma li l-gallarija tal-fond in kwistjoni hija fi stat ħażin iżda jsostni li l-fond jinsab fi stat tajjeb ħlief li għandu bżonn tibjida.

- L-intimat in kontro-eżami ma jiċħadx li l-fond ingħata esklussivament għal skop ta' residenza. Fil-fatt qal li sas-sena 1998 kien jużah bħala r-residenza tiegħu, pero` ammetta illi wara tali data ma baqax jokkupah bħala tali; "*Jiena żżewwiġt fis-sena 1998 u minn dik id-data ħadd ma għex f' dan il-post.*" Iddikjara li r-residenza tiegħu hija f' Edgar Bernard Street, il-Gżira.

[3] Xiehda tal-attur Mark Anthony Debono tal-25.04.2013, fol 44-48 tal-atti tal-Bord.
[4] Ara riċevuti tal-kirja relattivi għall-fond in kwistjoni u wkoll għall-confectionary, fol 38 u 39 tal-atti tal-Bord.
[5] Xiehda tal-konvenut Jonathan Zammit tas-16.01.2014, fo 53-54 tal-atti tal-Bord.
[6] Xhieda ta' Joseph Zammit tad-29 ta' Novembru 2012, fol 35-37 tal-atti tal-Bord.

Żied, "*Il-fond in kwistjoni nużawh biex norqdu naqra fih, peress illi l-ħinijiet tal-furnar huma ħinijiet twal, pero` ħadd ma jgħix f' dan il-fond.*"

- Ir-rikorrenti Graziella Sant Cassia (nee Debono) xehdet li meta kienet marret biex tittawwal fuq il-post u kkonstatat li ma kienx qed jintuża għal skopijiet ta' abitazzjoni, fil-fatt rat li fil-gallarija kien hemm kaxxi tal-luminata, u milli setgħet tara minn barra il-post kien jidher malandat. Kontro-eżaminata kkonfermat li l-fond in kwistjoni ratu biss minn barra u rat li l-gallarija kienet tidher mhux mantenuta. Qalet li Joseph Zammit, iz-ziju tal-intimat, qatt ma ħalliha tidħol pero` qalet li hu stess "*ikkonferma miegħi li l-fond mhux qed jużawh bħala residenza iżda qed jużawh bħala store.*" Hija ċaħdet li ħuha Mark Anthony Debono kien qalilha li daħal fil-fond in kwistjoni.

- L-intimat stess jikkorrobora x-xiehda ta' Graziella Sant Cassia illi l-gallarija hija fi stat ħażin: "…*hemm ħsara iżda fil-gallarija li hija mherrija peress illi hija tal-injam…*" Pero jsostni li l-ġebla hija fi stat tajjeb.

- Ir-ritratti a fol 84 sa 89 juru l-istat ħażin tal-gallarija, u wkoll xi kaxxi tal-luminata fiha.

- Michael Buttigieg, impjegat mal-Water Services Corporation, fix-xiehda tiegħu[7] b'referenza għall-fond in kwistjoni qal li s-servizz tad-dawl inqala' fis-17 ta' Mejju 1999, filwaqt li s-servizz tal-ilma inqala' fis-6 ta' Awwissu 2004. Mir-riċerki li għamel irriżultalu li l-konvenut Joseph Zammit għandu servizz ta' dawl u ilma reġistrat fuq fond ieħor f' Triq Edgar Bernard, Gżira.

- Emeriziana Agius, impjegata bħala Assistant Principal fid-Dipartiment tal-Kummissjoni Elettorali[8] qalet li l-intimat ilu rreġistrat fuq 184, St Rita, Flat No 4, Triq Edgar Bernard, Gżira sa mir-Reġistru Elettorali ta' April 2008 (ara wkoll dokument a fol. 18).

- George Saliba, Assistent Direttur fl-Uffiċċju Elettorali xehed li fuq l-indirizz tal-fond in kwistjoni (99, Cameron Street, Gżira) m'hemm l-ebda persuna reġistrata.

10. Konsiderazzjoni:

Din il-qorti, wara li eżaminat il-provi, wara li rat in-noti tas-sottomissjonijiet taż-żewġ kontendenti, wara li rat is-sentenza appellata u wara li qieset l-

[7] Xiehda ta' Michael Buttigieg tat-18.06.2012, fol 33 u tergo, fl-atti tal-Bord.
[8] Xiehda ta' Emeriziana Agius tat-02.05.2011, fol 15-16, fl-atti tal-Bord.

aggravji tal-konvenut appellant u r-risposta relattiva tal-atturi appellati, tosserva:

(i) Fl-2008 meta skada s-subċens temporanju tal-fond in kwistjoni ġie kkonvertit f'kera favur il-konvenut abbażi tar-raġuni li l-intimat kien qed jokkupah bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Ghall-qorti hu evidenti li sidien il-kera fehmu li l-intimat kien qiegħed igħix fil-fond, u dan kien li wassalhom biex jaccettawh bħala inkwilin. Fil-fatt il-kera li bdiet tithallas kienet €560 kull sena, li hu d-doppju ta' €280 li l-intimat kien iħallas meta kellu s-subenfitewsi.

(ii) Fir-<u>rikors tal-appell</u> jingħad li għalkemm il-fond inkera lill-intimat għal skop ta' abitazzjoni, matul is-snin beda jagħmel *"użu addizzjonali"* minnu in kwantu beda jużah "*ukoll*" għall-ħażna tal-merkanzija relatata mal-ġestjoni tal-ħanut. Dan assolutament mhux minnu. <u>Mill-provi jirriżulta inekwivokabilment li l-l-intimat effettivament ilu s-snin ma jużal-fond bħala r-residenza tiegħu</u>**.**

(iii) L-intimat <u>stess</u> fix-xiehda tiegħu jammetti li sa mill-1998 ma baqax jabita fih u li jabita invece f' post ieħor, ukoll il-Gżira, fejn huwa fil-fatt reġistrat uffiċjalment. Dan ifisser li meta s-subċens inqaleb f' kera fl-2008, kien diġa ilu 10 snin ma jabitax fil-fond in kwistjoni. Jirriżulta wkoll li sal-2008 lanqas dawl u ilma ma kien għad hemm fih;

(iv) Mix-xiehda ta' <u>Joseph Zammit</u>, iz-ziju tal-intimat, ukoll jirriżulta li l-intimat ma jabitax fil-post iżda jintuża għall-ħażna tal-merkanzija u biex ikollhom fejn jistrieħu wara nofsinhar;

(v) Għalhekk kuntrarjament għal dak li jsostni l-intimat, il-post mhux qed jintuża ***<u>"ukoll"</u>*** għall-ħażna tal-merkanzija, iżda qed jintuża **<u>biss</u>** biex fih jinżammu xi kaxxi tal-luminata u biex jistrieh xi ftit. Ovvjament il-fatt li jista' jkun hemm okkazzjonijiet meta l-intimat imur jistrieħ fil-fond, ma jfissirx li qiegħed jużah bħala residenza;

(vi) Fir-rikors tal-appell l-intimat jargumenta illi minkejja l-fatt li, "*kien ben magħruf*" mill-appellati li huwa kien qed jagħmel "*użu addizzjonali*" mill-fond, baqgħu jaċċettaw il-kera u għalhekk "*taċitament*" aċċettaw l-użu addizzjonali li kien qed isir mill-fond. Il-qorti m'hijiex tal-fehma li hemm biżżejjed provi li tista' twassalha biex tikkonkludi li kien kunsens taċitu tas-sidien li tinbidel id-destinazzjoni.

(vii) Fl-ewwel lok, kif diġa ġie spjegat, hawnhekk non si tratta ta' "*użu addizzjonali*", iżda invece ta' użu kompletament divers. L-intimat mhux juża l-fond bħala residenza u sabiex jaħżen xi oġġetti konnessi ma' negozju. Il-fond qiegħed jintuża biss biex fih jinżammu xi oġġetti relatati ma' negozju u biex jieħu "*siesta*". Saħansitra fil-fond lanqas m'hemm is-servizz ta' dawl u ilma. L-intimat stess xehed, "*Il-fond in kwistjoni nużawh biex norqdu naqra fih, peress illi l-ħinijiet ta' furnar huma ħinijiet twal **pero' ħadd ma jgħix f'dan il-fond***"[9]. Tant ma jintużax bħala residenza li l-istess intimat xehed, "*Oltre fridge u sodda ghall-użu pesonali dan il-fond għandu wkoll ġewwa fih xi kaxxi tal-luminata u affarijiet oħra konnessi mal-ġestjoni tal-ħanut*". Post li jintuża bħala residenza ma jkollux biss fridge u sodda. Imbagħad in kontro-eżami qal: "*Jiena fil-fatt għext f'dan il-post meta ma kontx miżżewweġ. Jiena żżewwiġt fis-sena 1998 u minn dik id-data ħadd ma għex f'dan il-post*".

(viii) Fit-tieni lok ma ġiex pruvat li meta r-rikorrenti bdew jaċċettaw il-pagamenti tal-kera, kienu jafu li l-intimat kien qieghed juza l-fond ghal skop differenti. Kif rajna, Mark Anthony Debono xehed li r-raġuni għaliex fl-2008 beda jaċċetta l-kera kien għaliex minn verifiki li għamel kien irriżultalu li ġialdarba d-dar in kwistjoni kienet mogħtija lill-intimat b'(sub)ċens bħala residenza ordinarja, l-intimat kellu d-dritt jibqa' jokkupa l-post b' kera. Ir-rikorrenti Graziella Sant Cassia spjegat li

[9] Fol. 53.

kienet ġiet informata li t-titolu ta' subċens seta' jinqaleb f' titolu ta' kera abbażi tal-fatt li l-post kien wieħed residenzjali.

(ix) Għalkemm Joseph Zammit (iz-ziju tal-intimat) xehed li Mark Anthony Debono kien daħal fil-fond fiż-żmien li bdiet il-kirja u ra li kien hemm affarijiet konnessi man-negozju tal-ħanut, dik il-verżjoni hi kontradetta mill-istess Mark Anthony Debono. In oltre, l-verżjoni tal-istess Joseph Zammit m'hijiex korraborat b'xi provi oħra.

(x) Barra l-ewwel pagament ta' kera li għamel l-intimat meta ġie rikonoxxut bħala l-kerrej f'Diċembru 2008 (kif ikkonferma Mark Anthony Debono fl-affidavit tiegħu), jidher li għamel żewġ pagamenti oħra ta' kera. Skont ir-riċevuti li ġew esebiti, huwa ħallas €280[10] bil-quddiem għall-perjodu ta' bejn l-1 ta' Ġunju 2009 u l-31 ta' Diċembru 2009, u €280 oħra bil-quddiem għall-perjodu ta' bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Mejju 2010. Ma jidhirx li saru pagamenti ta' kera oħra (għallinqas ma ġewx ippreżentati riċevuti oħra). Imbagħad propjru fit-12 ta' Lulju 2010 sidien il-kera ppreżentaw il-kawża.

(xi) Ma jirriżultax pruvat li f' xi żmien bejn Diċembru 2008 u Jannar 2010 (f' liema perjodu sidien il-kera aċċettaw tlett pagamenti ta' kera) kienu jafu bil-bdil tal-użu tal-fond. Għalkemm Graziella Sant Cassia xehdet li kien iz-ziju tal-konvenut stess li qalilha li l-fond ma kienx qed jintuża għal skopijiet residenzjali, ma jirriżultax meta sar dan id-diskors. U għalkemm l-istess rikorrenti xehdet li meta ħarset lejn il-post minn barra rat il-kaxxi tal-luminata fil-gallarija ma jirriżultax meta rathom u dan fih innifsu ma jfissirx li kellha tifhem li l-fond ma baqax jintuża bħala residenza u minflok kien qed jintuża bħala maħżen.

(xii) Saħansitra mill-provi rriżulta li l-intimat m'għandux negozju, iżda hu mpjegat bħala furnar (ara deposizzjoni tiegħu a fol. 53). Mela jekk il-

[10] L-ekwivalenti ta' Lm120.

fond qiegħed jintuża bħala maħżen, dan hu fir-rigward tan-negozju ta' haddieħor u mhux tal-intimat. Dan ifisser li l-intimat qiegħed jippermetti lil terzi li jpoġġu affarijiet fil-fond. Għalhekk anke bażat fuq din iċ-ċirkostanza tfalli d-difiża tal-intimat. Fond jinkera lill-inkwilin għat-tgawdija tiegħu u mhux ta' ħaddieħor.

(xiii) Fiċ-ċirkostanzi għalhekk din il-qorti sejra tieqaf hawn. Mhux il-każ li teżamina l-aggravju relatat rigwardanti l-allegazzjoni li l-appellant naqas milli jżomm il-fond fi stat tajjeb.

(xiv) <u>Ladarba</u> l-fond in kwistjoni inkera lill-intimat bħala residenza u jirriżulta li mhux qed jużah għal tali skop, u <u>ladarba</u> l-allegazzjoni tal-intimat - li nonostante li sidien il-kera kienu jafu bl-użu li kien qed isir mill-fond baqgħu jaċċettaw il-kera - ma tirriżultax pruvata, <u>it-talba tar-rikorrenti hi ġustifikata</u>.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell tal-intimat u tikkonferma s-sentenza appellata. L-intimat ghandu jiżgombra mill-fond oġġett tal-kawża mhux iktar tard mill-20 ta' Marzu, 2017.

L-ispejjeż kollha huma a karigu tal-appellant.

Anthony Ellul.