MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Appell Inferjuri Numru: 95/2010/1 LM

Maria Lourdes Beeston (K.I. 70537M)
(l-appellata)

vs.

Mizzi Antiques Limited (C 5794) u b'digriet tal-14.9.10 Dr Mark Busuttil u l-PL Peter Paul Zammit kienu nominati Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eredi ta' Giovanni Mizzi (K.I. 39926G) li miet fil-31 ta' Marzu 2009 u b'digriet tad-19.10.10 kienu estromessi l-istess kuraturi wara li l-atti kienu assunti minn Doris Mizzi bħala eredi tal-istess Giovanni Mizzi
(l-appellanti)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati, hawnhekk "l-appellanti" **Mizzi Antiques Limited** (C 5794) u b'digriet tal-14 ta' Settembru, 2010, Dr Mark

Busuttil u l-PL Peter Paul Zammit kienu nominati Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eredi ta' Giovanni Mizzi (K.I. 39926G) li miet fil-31 ta' Marzu, 2009 u b'digriet tad-19 ta' Ottubru, 2010 kienu estromessi l-istess kuraturi wara li l-atti kienu assunti minn **Doris Mizzi** bħala eredi tal-istess Giovanni Mizzi, mis-sentenza mogħtija fl-10 ta' April, 2018 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata") mill-Bord li Jirregola l-Kera (minn issa 'l quddiem "il-Bord"), li permezz tagħha l-Bord iddeċieda illi:

> *"... il-kawżali mressqa mir-rikorrenti jirriżultaw pruvati u t-talbiet tar-rikorrenti jimmeritaw li jiġu milqugħa. Għaldaqstant il-Bord qiegħed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u għall-fini ta' żgumbrament jipprefiġġi terminu ta' żmien xahar mil-lum bl-ispejjeż kontra l-intimati."*

<u>Fatti</u>

2. Il-kwistjoni bejn il-partijiet bdiet wara li r-rikorrenti, hawnhekk "l-appellata", **Maria Lourdes Beeston** wirtet il-garaxx indikat bin-numru 2, Valletta Road, Paola, liema garaxx kien suġġett għal kirja favur Giovanni Mizzi, li ġie nieqes fil-31 ta' Marzu, 2009. Il-garaxx inkwistjoni kien jintuża minn Giovanni Mizzi bħala maħżen għall-għamara antika, b'rabta man-negozju tal-antikitajiet ġestit minnu. Ir-rikorrenti istitwiet dawn il-proċeduri għaliex skont hi Giovanni Mizzi kien ċeda l-kirja inkwistjoni favur il-kumpannija Mizzi Antiques Limited, u dan mingħajr l-awtorizzazzjoni jew il-kunsens tas-sidien, u mingħajr ma Mizzi Antiques Limited ġiet rikonoxxuta fil-kirja. Ir-rikorrenti qalet

ukoll li l-inkwilini kkawżaw ħsarat konsiderevoli fil-fond, u għalhekk talbet lill-Bord li Jirregola l-Kera jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-garaxx inkwistjoni.

Mertu

3. Ir-rikorrenti istitwiet proċeduri quddiem il-Bord sabiex titlob l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond konsistenti f'garaxx indikat bin-numru 2, Valletta Road, Paola (minn issa 'l quddiem "il-fond"), li oriġinarjament kien mikri lil Giovanni Mizzi bil-kera ta' €349.91 fis-sena, pagabbli bil-quddiem. Ir-rikorrenti spjegat fir-rikors ippreżentat minnha, li Giovanni Mizzi kien ġie nieqes fil-31 ta' Marzu, 2009, u qabel mewtu Mizzi kien ipprova jittrasferixxi l-kirja inkwistjoni fuq Mizzi Antiques Limited. Ir-rikorrenti tgħid li la hi u lanqas il-ġenituri tagħha, li kienu s-sidien oriġinali ta' dan il-fond, ma rrikonoxxew jew aċċettaw li din il-kirja ddur fuq Mizzi Antiques Limited, u minkejja li kien hemm diversi tentattivi biex il-ħlas tal-kera jsir minn Mizzi Antiques Limited, din baqgħet qatt ma ġiet aċċettata mir-rikorrenti. Ir-rikorrenti qalet ukoll li l-intimati kkawżaw ħsarat konsiderevoli fil-fond inkwistjoni għaliex m'għamlux il-manutenzjoni meħtieġa, u abbażi ta' dawn il-kawżali talbet lill-Bord jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond.

4. L-intimati min-naħa tagħhom wieġbu li r-rikors promutur ma jikkonformax mal-formalitajiet stabbiliti mil-liġi, peress li r-rikorrenti ma

speċifikatx jekk hijiex qiegħda tipproċedi *ai termini* tal-artikolu 9 tal-Kapitolu 69, jew jekk hijiex qiegħda titlob li tieħu lura l-pussess tal-fond inkwistjoni, u f'każ li l-azzjoni tar-rikorrenti hija biex titlob it-terminazzjoni tal-kirja, din ma mxietx mad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69. Barra minn hekk l-intimati eċċepew li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress li mhux minnu li kien hemm ċessjoni tal-kirja li ma ġietx rikonoxxuta, u lanqas mhu minnu li saru xi ħsarat fil-fond inkwistjoni. Fit-8 ta' Ottubru, 2012 il-Bord ta deċiżjoni *in parte* dwar l-eċċezzjoni preliminari sollevata mir-rikorrenti, fejn ċaħad l-istess eċċezzjoni.

5. Il-Bord sema' diversi xhieda, fosthom dik tar-rikorrenti li spjegat li l-fond kien ġie assenjat lilha wara l-mewt tal-ġenituri tagħha, u fiż-żmien meta dan il-garaxx ġie fil-pussess tagħha, dan kien mikri lill-Kaptan Giovanni Mizzi. Ir-rikorrenti qalet li fis-sena 1993 il-Kaptan Mizzi kien talab biex l-irċevuta tal-kera tibda tinħareġ f'isem Mizzi Antiques Limited, iżda ommha ma riditx tiffirma irċevuta bħal din. Qalet li konsegwenza ta' dan Giovanni Mizzi dam madwar sentejn ma jħallasx il-kera dovuta minnu, u minkejja li kien hemm żmien meta il-kera bdiet tiġi ddepożitata fil-Qorti, hija qatt ma ġibdet il-flus depożitati. Ir-rikorrenti spjegat ukoll kif kull darba li hija tgħaddi minn quddiem dan il-garaxx, setgħet tara li dan tħalla mitluq u abbandunat.

Desmond Mizzi, iben Giovanni Mizzi, xehed li dan il-fond minn dejjem intuża bħala maħżen għall-antikitajiet imma dan il-fond qatt ma serva bħala ħanut. Dan ix-xhud qal li ma jafx jekk il-fond kienx inkera lil ommu jew lil missieru jew

inkella lil Mizzi Antiques Limited, għaliex l-intimati huma sprovvisti mill-ktieb tal-kera li nżamm mir-rikorrenti. *F'affidavit* li kien sar minn Giovanni (John) Mizzi fil-21 ta' Diċembru, 2000, dan spjega li l-fond kien mikri lil martu Doris Mizzi għan-nom ta' Mizzi Antiques Limited, u dan il-fond minn dejjem intuża bħala maħżen għall-affarijiet antiki. Giovann Mizzi spjega li l-kera oriġinarjament kienet ta' LM100 (mitt Lira Maltin), u meta s-sidien tal-fond kienu għollew il-kera għal LM150 (mija u ħamsin Lira Maltin), huwa kien aċċetta dan bil-kundizzjoni li l-kera tinqaleb f'isem il-kumpannija Mizzi Antiques Limited. Qal li minkejja li huwa kellu dan il-ftehim mas-sid oriġinali tal-garaxx, Carmelo Pace, wara li dan ġie nieqes, martu u wliedu baqgħu jirrifjutaw li jirrikonoxxu li bejn il-partijiet kien hemm dan il-ftehim.

Doris Mizzi, fl-*affidavit* tagħha qalet li hija fundatriċi tan-negozju bl-isem 'Mizzi Antiques', u li l-fond kien inkera mingħand Carmelo Pace bil-ħsieb li jintuża bħala maħżen għan-negozju ġestit minnha. Din ix-xhud qalet li meta Carmelo Pace kien talab żieda fil-kera annwali li kienet titħallas mill-intimati, ir-raġel tagħha kien laħaq ftehim ma' Pace sabiex l-irċevuta tal-kera tibda tinħareġ f'isem Mizzi Antiques Limited. Din ix-xhud qalet li wara l-mewt ta' Carmelo Pace, ir-raġel tagħha bagħat il-flus tal-kera flimkien mal-ktieb tal-kera lill-eredi ta' Pace, iżda l-ktieb tal-kera baqa' ma ġiex ritornat lilhom. Hija spjegat li kien minħabba f'hekk li l-kera bdiet tiġi ddepożitata l-Qorti permezz ta' ċedoli.

Joseph Tabone, *financial controller* tas-soċjetà intimata bejn is-snin 1992 u 2007, fix-xhieda tiegħu qal li l-fond kien mikri lis-soċjetà intimata, sabiex

jintuża bħala maħżen. Dan ix-xhud ikkonferma li r-rikorrenti qatt ma aċċettaw li l-kera titħallas minn Mizzi Antiques Limited.

Il-Periti Membri tal-Bord Alan Saliba u Elena Borg Costanzi aċċedew fil-fond u fir-relazzjoni tagħhom spjegaw li l-fond inkwistjoni jikkonsisti f'garaxx kbir b'saqaf għoli, u minn dak li raw huma deher li f'dan il-garaxx ma kienu saru l-ebda interventi ta' manutenzjoni għal diversi snin. Il-Membri Tekniċi rrelataw li apparti s-sadid mal-bieb tal-garaxx, jidher li hemm *spalling* fil-konkrit tas-saqaf, fejn saħansitra jidhru partijiet sostanzjali mix-xibka li hija msadda, filwaqt li rriżultalhom li l-ħitan tal-garaxx għandhom bżonn manutenzjoni, u f'partijiet oħra ta' dan il-fond hemm perkolazzjoni ta' ilma.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

6. Permezz ta' sentenza mogħtija fl-10 ta' April, 2018, il-Bord laqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u pprefiġġa terminu ta' xahar biex l-intimati jiżgumbraw mill-fond, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi f'din il-kawża r-rikorrenti qiegħda titlob l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond u dan minħabba (1) ċessjoni tal-kirja mill-inkwilin Giovanni Mizzi favur is-soċjetà Mizzi Antiques Limited, u (2) l-inkwilin għamel ħsara konsiderevoli fil-fond.

L-intimati jeċċepixxu (1) in-nullità tar-rikors, u (2) it-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u konfliġġenti ma' xulxin.

Illi dan il-Bord ġia ta sentenza dwar l-eċċezzjoni preliminari tan-nullità tar-rikors promutur u dan fit-8 ta' Ottubru 2012 li tinsab a folio 24 tal-proċess.

Għalhekk issa se jgħaddi sabiex jikkunsidra l-mertu tal-kawża.

*Illi fir-rigward tal-ewwel kawżali mill-provi prodotti ma hemmx dubju li bħala fatt il-kera ma baqgħetx titħallas mill-inkwilin oriġinali iżda bdiet titħallas mis-soċjetà intimata. Dan ma hux kontestat bejn il-partijiet u huwa konfermat mill-intimati u xhieda prodotti minnhom, senjatament l-*affidavits *ta' John Mizzi u ta' Dolores Mizzi* a folio *65 tal-proċess. Ir-rikorrenti però qatt ma aċċettaw tali kera mingħand is-soċjetà intimata u qatt ma rrikonoxxew tali trasferiment u lill-istess soċjetà fil-kirja tant li s-soċjetà intimata bdiet tiddepożita l-kera fil-Qorti. L-intimati jgħidu li kien sar ftehim maż-żewġ rikorrenti sabiex il-kirja tiġi ttrasferita f'isem is-soċjetà intimata. Dan huwa komdu u konvenjenti ħafna għall-intimati stante illi s-sid oriġinali Carmelo Pace kien ġia nieqes meta saru l-*affidavits *fuq imsemmija ta' John Mizzi u ta' Dolores Mizzi u għalhekk l-istess Carmelo Pace li miegħu jingħad li sar il-ftehim tat-trasferiment tal-kirja ma setax jikkontesta tali allegazzjoni.*

Illi l-intimati ma pproduċew l-ebda riċevuta tal-kera sabiex isostnu din id-dikjarazzjoni tagħhom. Jgħidu li l-ktieb tal-kera inżamm mir-rikorrenti u b'xhieda ta' dan jippreżentaw ittra mibgħuta mill-Avukat Dr Porsella Flores għan-nom tar-rikorrenti.

Illi huwa tassew inverosimili li persuna/i midħla tan-negozju bħall-intimati kienu se jħallu l-ktieb tal-kera minn idejhom, formanti l-unika prova ta' tali allegat trasferiment u dan mingħajr ma jżommu kopja tal-istess. Għandu jingħad ukoll illi mhux l-ewwel darba li ktieb tal-kera jinżamm in duplikat, wieħed f'idejn is-sid u bla dubju ta' xejn u aktar importanti jinżamm wieħed mill-inkwilin. Hawn ukoll il-Bord isib ferm stramb li l-inkwilina oriġinali Dolores Mizzi u żewġha ma mxewx b'dan il-mod.

*Illi huwa rilevanti wkoll illi l-istess John Mizzi għamel dan l-*affidavit *meta lanqas biss kien għad hemm xi ħjiel ta' tali proċeduri. Dan ikompli jafferma l-fehma tal-Bord li fil-fatt tali ftehim għat-trasferiment tal-kirja f'isem is-soċjetà intimata qatt ma sar iżda l-istess intimati ħasbu f'mezz biex jilqgħu għall-possibilità ta' kawża ta' żgumbrament.*

*Illi in oltre din l-allegazzjoni li l-kera kienet ġiet trasferita f'isem is-soċjetà intimata minn missier ir-rikorrenti hija kategorikament miċħuda mir-rikorrenti fl-*affidavit *tagħha* a folio *32 tal-proċess. Il-verżjoni mogħtija mir-rikorrenti hija ferm aktar verosimili u minkejja l-possibilità li jsirilha l-kontroeżami, a kuntrarju tal-*affidavit *ta'*

John Mizzi mressaq mill-intimati meta l-istess John Mizzi kien ġia miet, ir-rikorrenti ma ġietx kontro-eżaminata.

Illi min jallega jrid jipprova u għalhekk kien jinkombi lill-intimati li jġibu prova ċara u inkontestata ta' tali trasferiment tal-kirja, liema prova fil-fehma tal-Bord ma nġabitx.

Illi t-tieni kawżali hija dik illi l-inkwilin għamel ħsara konsiderevoli fil-fond. Illi r-rapport tal-Periti Membri tal-Bord a folio *139* et sequitur *tal-proċess u r-ritratti annessi miegħu jitkellmu waħedhom. Jirriżulta ampjament u kjarament illi ma saret l-ebda manutenzjoni tal-fond mikri fis-snin li l-fond ilu mikri lill-intimata Dolores Mizzi. Illi l-ħsara jirriżulta li hi kawża ta' nuqqas ta' manutenzjoni tul is-snin u l-istess rapport jgħid li 'l-ħsara li hemm f'dan is-saqaf tidher li ilha sseħħ ħafna snin.' Illi l-istess rapport jikkontradiċi dak li xehdu x-xhieda mressqa mill-intimati, li saħansitra ddikjaraw li għalkemm il-faċċata tal-fond tidher mitluqa, il-fond minn ġewwa jinsab f'kundizzjoni tajba. Dan ikompli jsaħħaħ il-fehma tal-Bord li x-xhieda mressqa mill-intimati mhix ta' min joqgħod fuqha.*

Għal dawn ir-raġunijiet il-kawżali mressqa mir-rikorrenti jirriżultaw pruvati u t-talbiet tar-rikorrenti jimmeritaw li jiġu milqugħa.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u għall-fini ta' żgumbrament jipprefiġġi terminu ta' żmien xahar mil-lum bl-ispejjeż kontra l-intimati."

L-Appell

6. L-intimati appellanti ppreżentaw l-appell tagħhom fit-30 ta' April, 2018, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

"... tirrevoka s-sentenza appellata mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-10 ta' April 2018 fl-ismijiet premessi u minflok, filwaqt li tiċħad it-talbiet kollha attriċi, tilqa' t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet fil-meritu mressqa mill-appellanta, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellata."

7. Is-soċjetà tgħid li tħoss ruħha aggravata bid-deċiżjoni tal-Bord għaliex: (i) il-Bord kien manifestement żbaljat meta kkonkluda li ċ-ċessjoni tal-kirja minn fuq Giovanni (John) Mizzi għal fuq is-soċjetà appellanta Mizzi Antiques Limited ma kinitx rikonoxxuta mis-sidien tal-fond; (ii) il-Bord kien żbaljat meta attribwixxa lill-appellanti t-tort tal-ħsara li ġiet ikkonstata mill-Membri Tekniċi tal-Bord fis-saqaf tal-maħżen, u skarta għalkollox il-konklużjoni tal-istess Membri Tekniċi li din il-ħsara ġiet ikkaġunata minħabba perkolazzjoni ta' ilma mit-terrazzin sovrastanti li huwa proprjetà tal-appellata, u li jifforma parti u għandu aċċess mid-dar tagħha. L-appellanti jsostnu li tali riżultanzi ma kellhomx iwasslu għas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament tagħhom mill-fond.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

8. Fir-risposta tal-appell tagħha l-appellata wieġbet li s-sentenza mogħtija mill-Bord hija ġusta u timmerita konferma minn din il-Qorti. B'riferiment għall-aggravji sollevati mis-soċjetà appellanta, l-appellata tgħid li l-ewwel aggravju huwa frivolu u vessatorju minħabba li r-relazzjoni tar-rikorrenti kienet biss ma' Giovanni (John) Mizzi, u qatt ma kien hemm rikonoxximent taċ-ċessjoni tal-kirja minn Giovanni Mizzi lis-soċjetà Mizzi Antiques Limited. L-appellata tgħid li l-irċevuti tal-kera dejjem ħarġu f'isem Giovanni Mizzi, u hi u l-*ante-causa* tagħha qatt ma kellhom relazzjoni ġuridika mas-soċjetà intimata. In sostenn ta' dan, l-appellata tagħmel riferiment għad-deċiżjoni bir-referenza 81/95, li turi li fid-19 ta' Ġunju, 1996, kien sar rikors minn Maria Pace, omm l-appellata, armla

minn Carmelo Pace, kontra John Mizzi u mhux kontra Mizzi Antiques Limited, u minn dan l-att għandu jirriżulta ppruvat li mhux minnu li Carmelo Pace tul ħajtu kien aċċetta li l-kirja inkwistjoni għandha tinqaleb għal fuq il-kumpannija Mizzi Antiques Limited. L-appellata tagħmel ukoll riferiment għall-osservazzjoni li għamel il-Bord li Giovanni Mizzi kien għamel *affidavit* dwar il-kirja inkwistjoni meta lanqas biss kien għad hemm l-ebda ħjiel dwar il-proċeduri odjerni, u tgħid li l-oneru tal-prova tat-trasferiment tal-kirja fuq Mizzi Antiques Limited jinkombi fuq l-appellanti li għandhom jipprovaw l-allegazzjoni li huma għamlu.

B'riferiment għat-tieni aggravju sollevat mill-appellanti, l-appellata tgħid li mir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord jidher ċar li l-garaxx inkwistjoni mhux miżmum fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Mill-aċċess li sar jirriżulta wkoll li fil-garaxx inkwistjoni jidher li hemm il-ħmieġ li tħalla jakkumula matul is-snin. Barra minn hekk l-appellata sostniet li x-xhieda kollha li taw id-depożizzjoni tagħhom quddiem il-Bord, kienu kollha univoċi fix-xhieda tagħhom, fis-sens li l-garaxx inkwistjoni kien ilu li tħalla abbandunat, u quddiem dan il-garaxx saħansitra hemm *parking bays* miżbugħin bl-abjad, li jindikaw li hemmhekk huwa permess il-parkeġġ ta' vetturi, li huma l-aktar prova ċara li dan il-garaxx mhux jintuża.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-appell imressaq mill-appellanti, u dan fid-dawl tas-sentenza appellata.

L-ewwel aggravju: *il-Bord kien manifestement żbaljat meta qal illi ċ-ċessjoni tal-kirja minn fuq Giovanni Mizzi għal fuq Mizzi Antiques Limited ma kinitx rikonoxxuta mis-sidien tal-fond de quo*

L-appellanti jgħidu li minkejja li l-appellata baqgħet issostni li qatt ma kien hemm ftehim dwar iċ-ċessjoni tal-kirja minn Giovanni Mizzi lil Mizzi Antiques Limited, kien sar ftehim bil-miktub bejn Carmelo Pace, li jiġi missier ir-rikorrenti u s-sid oriġinali tal-fond inkwistjoni, u Giovanni Mizzi, li permezz tiegħu kien hemm qbil li għandu jkun hemm awment tal-kera minn LM100 għal LM150 fis-sena, filwaqt li jkun hemm bidla simultanja fil-ktieb tal-kera b'dan illi l-kirja tiġi mdawwra f'isem is-soċjetà appellanta. L-appellanti jgħidu li d-diżgwid dwar min huwa rikonoxxut fl-inkwilinat tal-kirja inkwistjoni beda wara l-mewt ta' Carmelo Pace, li seħħet fl-1993. L-appellanti jgħidu li nqala' dan id-diżgwid mhux għax hija ppruvat iddawwar il-kirja fuq Mizzi Antiques Limited wara l-mewt ta' Carmelo Pace, imma għax wara mewtu, martu u bintu r-rikorrenti, għażlu li jwarrbu l-ftehim bil-miktub li kien sar bejn Pace u Giovanni Mizzi, liema ftehim kien rifless fil-ktieb tal-kera. Barra minn hekk, l-appellanti jgħidu li tul ħajtu Carmelo Pace kien sarraf ċekk pagabbli lilu minn Mizzi Antiques Limited f'Ġunju tal-1992. L-appellanti jgħidu ukoll li l-ktieb tal-

kera, li jikkostitwixxi l-aqwa prova dwar dak li kien ġie miftiehem bejn Carmelo Pace u Giovanni Mizzi, baqa' ma ġiex ritornat lilhom mir-rikorrenti u minn ommha, u kien fid-dawl ta' dawn il-manuvri li sew qabel ma nbdew il-proċeduri kontra l-intimati, Giovanni Mizzi kien ħass il-ħtieġa li jaħlef *affidavit* sabiex jagħti l-verżjoni tiegħu tal-fatti kif seħħew, u dan f'sitwazzjoni fejn wara l-mewt ta' Carmelo Pace, kemm martu kif ukoll bintu bdew jagħtu indikazzjoni li ma kinux qegħdin jirrikonoxxu l-ftehim tal-kera li allegatament Pace kien laħaq mas-soċjetà intimata. L-appellanti jgħidu li huwa ferm inġust għalihom li l-Bord irraġuna li għaliex huma midħla tan-negozju, huma kellhom iżżommu kopja tal-ktieb tal-kera *'in duplicate'*, u m'hemm xejn li mhux normali li Giovanni Mizzi kien flimkien ma' ċekk bil-kera dovuta jgħaddi lir-rikorrenti l-ktieb tal-kera, kull darba li kien imissu jħallas il-kera, u dan għaliex Giovanni Mizzi kellu relazzjoni ta' fiduċja ma' missier ir-rikorrenti. L-appellanti jgħidu wkoll li kienet biss il-*mala fede* tal-appellata li wasslet biex hija tilfet minn idejha l-aqwa prova li kellha sabiex tikkorrobora dak li ilha ssostni, jiġifieri li min-naħa ta' Carmelo Pace kien hemm ir-rikonoxximent ta' Mizzi Antiques Limited fil-kirja. L-appellanti jgħidu ukoll li kien minħabba li r-rikorrenti ma ridux jaċċettaw li l-ħlas tal-kera jsir minn Mizzi Antiques Limited, li hija bdiet tiddepożita il-kera l-Qorti. Is-soċjetà appellanta tgħid li minkejja n-nuqqas ta' prova konkreta, it-teżi tagħha dwar kif seħħew l-affarijiet, hija aktar kredibbli minn x'qegħdin jgħidu r-rikorrenti, u għalhekk il-Bord ma kellux jasal għall-konklużjoni li s-soċjetà appellanta ma ġietx rikonoxxuta fil-kirja mill-*aventi causa* tal-appellata. L-appellanti jagħmlu riferiment ukoll għall-fatt li omm ir-

rikorrenti fil-5 ta' Mejju, 1997 kienet bagħtet ittra bonarja lil Giovanni Mizzi fejn kienet talbet awment fil-kera għal €400, u għalhekk għandu jirriżulta li sa dakinhar omm ir-rikorrenti ma kellha l-ebda raġuni għalfejn titlob l-iżgumbrament tas-soċjetà intimata mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. L-appellanti jgħidu li mill-punto di vista legali m'hemmx lok għall-iżgumbrament tagħha mill-fond inkwistjoni, u spjegat li s-soċjetà appellanta ġiet inkorporata minn Giovanni Mizzi fis-sena 1982, u dan ma pprova jikseb l-ebda vantaġġ jew gwadann għalih b'din iċ-ċessjoni. L-appellanti jisħqu li Carmelo Pace kien aċċetta u rrikonoxxa lis-soċjetà appellanta fil-kirja, u bl-operat tal-Att X tal-2009, senjatament bl-artikolu 39(1) tal-istess Att u bil-proviso tas-subartikolu (3) tal-artikolu 1614 tal-Kap. 16, iċ-ċessjoni tal-kirja inkwistjoni ma timmeritax s-sanzjoni tal-iżgumbrament.

It-tieni aggravju: *Il-Bord kien żbaljat meta attribwixxa lill-appellanti t-tort tal-ħsara fis-saqaf tal-maħżen, billi skarta għalkollox il-konklużjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord li l-ħsara ġiet ikkaġonata mill-perkolazzjoni tal-ilma mit-terrazzin sovrastanti din il-proprjetà, liema terrazzin jifforma parti minn u għandu aċċess biss mid-dar tal-appellata*

L-appellanti jgħidu li l-Bord fil-konklużjonijiet tiegħu injora għalkollox il-konstatazzjonijiet tal-Membri Tekniċi tal-Bord li l-kaġun tal-ħsara li ġiet innotata fis-saqaf tal-maħżen inkwistjoni kienet il-perkolazzjoni tal-ilma mit-

terazzin sovrastanti li huwa proprjetà tal-appellata, u jifforma parti mir-residenza tagħha li hija adjaċenti għall-istess maħżen, u tant hu hekk li l-uniku aċċess għal dan it-terrazzin huwa proprju mid-dar tal-appellata. Is-soċjetà appellanta tgħid li minbarra din il-ħsara fis-saqaf kawża tal-imsemmija perkolazzjoni tal-ilma, il-Membri Tekniċi tal-Bord ma sabu ebda ħsara oħra fil-maħżen, għajr għall-ħsara nnutata fis-saqaf tal-injam li kienet għamlet is-soċjetà appellanta sabiex iservi għall-ħażna tal-għamara. L-appellanti sostnew li kienet l-appellata li naqset li tagħmel manutenzjoni regolari fil-proprjetà residenza tagħha, u riżultat t'hekk saret ħsara fis-saqaf sovrappost il-maħżen inkwistjoni. Konsegwentement, issostnu l-appellanti, il-Bord ma kellux jasal għall-konklużjoni li hija għandha tiġi żgumbrata mill-maħżen inkwistjoni.

<u>Konsiderazzjonijiet Legali</u>

10. Il-Qorti kkonsidrat l-ewwel aggravju tal-appellanti, li jgħid li mill-provi prodotti l-Bord kellu jasal għall-konklużjoni li Mizzi Antiques Limited kienet ġiet rikonoxxuta fil-kirja minn Carmelo Pace, is-sid oriġinali tal-fond u missier ir-rikorrenti, u kien biss wara l-mewt ta' Pace li bdew jinqalgħu l-problemi mas-sidien il-ġodda tal-fond, senjatament għaliex martu Maria Pace, u bintu r-rikorrenti, ma ridux jaċċettaw li l-kera titħallas minn u f'isem Mizzi Antiques Limited. Il-Qorti tirrileva kif ħadd mill-partijiet ma ppreżenta kopja tal-ftehim bil-miktub li kien jirregola l-kirja oriġinarjament mogħtija minn Carmelo Pace lil

Giovanni Mizzi. Bħalma lanqas ġiet ippreżentata kopja tal-ftehim bil-miktub li l-appellanti jgħidu li jeżisti u li jirrifletti l-awment tal-kera oriġinali minn mitt Lira Maltin (LM100) għal mija u ħamsin Lira Maltin (LM150) fis-sena, bil-kundizzjoni li l-kera tiġi mdawra fuq isem is-soċjetà Mizzi Antiques Limited. Permezz ta' tali kopja, il-Qorti kienet tkun f'qagħda li tista' tevalwa il-kundizzjonijiet li bihom ingħatat il-kirja tal-fond inkwistjoni, u jekk pereżempju kienx permess li jkun hemm ċessjoni tal-kirja. L-appellanti jgħidu li dan il-ftehim bil-miktub kien tniżżel fil-ktieb tal-kera, li għal xi raġuni baqa' ma ġiex ritornat lilhom mir-rikorrenti, u kien għalhekk li sfaw sprovvisti mill-aqwa prova li setgħu jġibu f'dawn il-proċeduri sabiex jipprova li s-soċjetà Mizzi Antiques Limited verament ġiet rikonoxxuta fil-kirja.

Il-Qorti qieset il-provi prodotti quddiem il-Bord sabiex tevalwa l-verosimiljanza ta' dak li qegħdin isostnu l-appellanti, fosthom dak li xehed Desmond Mizzi, wieħed mid-diretturi tas-soċjetà appellata, li xehed li huwa ma jafx jekk il-fond inkwistjoni kienx inkera lil ommu jew lil missieru jew inkella lis-soċjetà Mizzi Antiques Limited. Fl-*affidavit* ta' Giovanni Mizzi, dan qal saħansitra li l-fond kien inkera lil martu Doris Mizzi għan-nom ta' Mizzi Antiques Limited, u għaldaqstant dan Giovann Mizzi bħal donnu nnega li l-kirja inkwistjoni kienet tgħajjat lilu. Kemm Giovanni Mizzi kif ukoll martu Doris Mizzi, fix-xhieda tagħhom qalu li l-kirja ġiet imdawra fuq isem Mizzi Antiques Limited wara li Carmelo Pace kien talab awment fil-kera annwali li kienet titħallas minnhom. L-appellata min-naħa tagħha ssostni li kien biss wara l-mewt ta' missierha

Carmelo Pace li Giovanni Mizzi beda jinsisti li l-kirja inkwistjoni tibda titħallas f'isem Mizzi Antiques Limited. Waħda mid-diffikultajiet ewlenin li kellu l-Bord, u li sa ċertu punt għandha ukoll din il-Qorti, hija li fl-ebda waqt tal-kawża ma ġiet ippreżentata xi kopja tal-ftehim bil-miktub li jirregola l-kirja inkwistjoni, la dik oriġinali li saret minn Carmelo Pace, u lanqas il-modifiki li saru għall-ftehim oriġinali meta l-kera inkwistjoni ġiet awmentata. Imma l-appellanti jsostnu li dan il-ftehim kien ġie mniżżel fil-ktieb tal-kera li nżamm mir-rikorrenti wara d-diżgwid li nqala' bejn il-partijiet.

Il-Qorti tqis li quddiem dawn iċ-ċirkostanzi, u fin-nuqqas ta' prova oġġettiva, bħalma kienet tkun kopja tal-ftehim tal-kera milħuq bejn il-partijiet, id-deċiżjoni tal-Qorti trid ta' bilfors tippernja fuq il-kredibbilità tal-provi prodotti mill-partijiet fil-kawża. Il-Qorti tqis li x-xhieda prodotti mill-appellanti ma kinux konsistenti bejniethom, għax filwaqt li Desmond Mizzi, iben Giovanni Mizzi, qal li huwa ma jafx jekk il-kirja kinitx tgħajjat lil ommu, jew lil missieru, jew lill-kumpannija Mizzi Antiques Limited, Giovanni Mizzi kien qal li l-kirja inkwistjoni oriġinarjament kienet tgħajjat lil martu Doris Mizzi għan-nom ta' Mizzi Antiques Limited. Doris Mizzi, min-naħa tagħha, qalet li l-fond minn dejjem kien mikri għan-negozju ta' 'Mizzi Antiques', mingħajr ma speċifikat min kien l-inkwilin rikonoxxut fil-kirja, jekk hux ir-raġel tagħha, jew hi, jew inkella l-kumpannija Mizzi Antiques Limited.

Il-Qorti tirrileva li ma jirriżultax mill-provi li s-soċjetà Mizzi Antiques Limited xi darba ġiet rikonoxxuta fl-inkwilinat tal-fond inkwistjoni. L-appellanti jgħidu li

omm ir-rikorrenti, Maria Pace, kienet bagħtet ittra bonarja lil Giovanni Mizzi fejn talbet awment fil-kera għal €400 fis-sena, u din hija prova li l-ġenituri tar-rikorrenti qatt ma riedu jiżgumbraw lill-appellati mill-fond inkwistjoni. Il-Qorti hija tal-fehma li permezz ta' din l-ittra bonarja li omm ir-rikorrenti bagħtet lil Giovanni Mizzi f'ismu personali, kien qiegħed jiġi riaffermat li l-kirja inkwistjoni kienet tgħajjat lil Giovanni Mizzi personalment u mhux lill-kumpannija Mizzi Antiques Limited. Huwa ferm inverosimili wkoll, jekk tabilħaqq l-uniku ftehim bil-miktub li jirregola l-ftehim ma' Carmelo Pace kien jinsab fil-ktieb tal-kera, li l-intimati kienu ser jerħu minn idejhom il-ktieb tal-kera mingħajr ma jżommu almenu kopja tiegħu, jew mingħajr ma jieħdu azzjoni sabiex jassiguraw li dan il-ktieb tal-kera jiġi ritornat lilhom.

Il-Qorti qieset ukoll li s-soċjetà appellanta qiegħda ssostni li l-fatt li Carmelo Pace kien sarraf ċekk maħruġ minn Mizzi Antiques Limited fir-rigward tal-kirja inkwistjoni, għandu jikkostitwixxi l-prova meħtieġa li Carmelo Pace kien aċċetta lil Mizzi Antiques Limited fil-kirja inkwistjoni. Imma l-Qorti tirrileva li Carmelo Pace, bħala kreditur f'din ir-relazzjoni ta' sid u inkwilin, ma setax jirrifjuta l-ħlas tal-kera offrut lilu, anki jekk dan il-ħlas sar minn terza persuna, ladarba jirriżulta li dan il-ħlas kien ta' vantaġġ għad-debitur jew l-inkwilin f'din ir-relazzjoni. Però ma jistax jiġi konkluż minn dan kollu li jekk Carmelo Pace aċċetta l-ħlas permezz ta' ċekk maħruġ minn Mizzi Antiques Limited, b'daqshekk kien hemm ir-rikonoxximent tas-soċjetà intimata fil-kirja.

L-appellanti jgħidu wkoll li bl-operat tal-artikolu 39(1) tal-Att X tal-2009, u bis-saħħa tal-*proviso* għas-subartikolu (3) tal-artikolu 1614 tal-Kap. 16, iċ-ċessjoni tal-kirja inkwistjoni favur is-soċjetà intimata ma timmeritax is-sanzjoni tal-iżgumbrament tal-intimati mill-fond inkwistjoni. L-artikolu 39(1) tal-Att X tal-2009 jipprovdi illi:

> "Il-kirjiet li kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, li jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2010, jibqgħu jiġu regolati bil-liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, minbarra għal dak li jinsab fid-dispożizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, 'Fuq il-Kuntratti tal-Kiri', kif emendat b'dan l-Att kif ukoll bir-regolamenti magħmula in forza tal-emendi introdotti b'dan l-Att."

Peress li l-artikolu 1614 jinsab fit-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, dan l-artikolu tal-liġi japplika bil-mod kif ġie emendat, minkejja li l-kirja odjerna ilha li bdiet minn qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. L-artikolu 1614 jaqra hekk:

> "(1) Il-kerrej ma għandux jedd li jissulloka l-ħaġa, jew li jċedi l-kirja tagħha, jekk din is-setgħa ma tkunx ġiet miftiehma fil-kuntratt.
>
> (2) Għall-finijiet ta' dan is-subtitolu, l-għoti ta' kuntratt ta' ġestjoni jew kull forma ta' ftehim ieħor li permezz tiegħu l-inkwilin jerħi f'idejn terzi l-pussess tal-fond jew tal-kummerċ ġestit minn fond kummerċjali, għandu jitqies bħala sullokazzjoni.
>
> (3) Meta inkwilin tkun kumpannija b'responsabbilità limitata jew kull forma ta' kumpannija oħra, it-trasferiment *inter vivos* kumulattiv ta' ħamsin fil-mija tal-ishma, ukoll jekk magħmul permezz ta' aktar minn trasferiment wieħed, jew tas-setgħa jew kontroll attwali ta' ġestjoni ta' dik il-kumpannija jew tal-kummerċ ġestit mill-fond, għandu jkun meqjus bħala sullokazzjoni.
>
> Iżda, ma jkunx hekk meqjus bħala sullokazzjoni, jekk it-trasferiment ikun sar favur il-konjugi li ma jkunux separati legalment u, jew it-tifel jew tfal tas-sid tal-ishma."

Il-Qorti diġà rrimarkat li fin-nuqqas tal-aħjar prova permezz tal-produzzjoni ta' kopja tal-ftehim bejn Carmelo Pace u Giovanni Mizzi dwar il-kirja inkwisjtoni, ma jistax jiġi determinat jekk bis-saħħa tal-ftehim ta' kera, jekk kien jezisti, kienx ġie permess li jkun hemm ċessjoni tal-kirja da parti tal-inkwilin. Il-Qorti hija tal-fehma li l-artikolu 1614(3) tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax għas-sitwazzjoni odjerna, peress li f'dan il-każ ir-rikorrenti qed tallega li l-persuna li kien igawdi l-kirja, għamel ċessjoni favur kumpannija, anki jekk il-maġġoranza tal-ishma f'din il-kumpannija huma kkontrollati minnu, mingħajr il-kunsens tas-sid tal-fond. Dan mhux każ fejn l-inkwilina rikonoxxuta hija kumpannija li ttrasferiet parti mill-ishma tagħha, li hija s-sitwazzjoni kkontemplata fis-subartikolu 1614(3) tal-Kap. 16, iżda każ fejn l-inkwilin talab li kumpannija tiġi rikonoxxuta fil-kirja minfloku. Il-Qorti tqis li mill-provi ma jirriżultax li l-imsemmija talba ġiet milqugħha mis-sidien tal-fond u huwa proprju għalhekk li dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

11. Fit-tieni aggravju tagħhom l-appellanti jgħidu li l-Bord kien żbaljat meta attribwixxa lilha t-tort tal-ħsara li hemm fil-maħżen inkwistjoni, għaliex il-Membri Tekniċi tal-Bord fir-relazzjoni tagħhom ikkonkludew li ħsara inkwistjoni hija kaġonata minn perkolazzjoni ta' ilma mit-terrazzin sovrastanti, liema terrazzin jifforma parti mid-dar tar-rikorrenti u jista' jinkiseb aċċess għalih mid-dar tar-rikorrenti biss. Il-Qorti qieset li mill-provi prodotti mir-rikorrenti jirriżulta bl-aktar mod ċar li dan il-garaxx illum il-ġurnata jinsab abbandunat u qajla jintuża, tant hu hekk li quddiem il-bieb tal-garaxx hemm *parking bays* miżbugħin bl-abjad, li jindikaw li quddiem il-garaxx jista' jsir

parkeġġ ta' vetturi f'kull ħin tal-ġurnata u mingħajr ebda restrizzjonijiet. Barra minn hekk il-Qorti tirrileva li l-Membri Tekniċi tal-Bord għamlu diversi konstatazzjonijiet oħra dwar l-istat li tħalla fih il-fond, u fost affarijiet oħra, irrimarkaw li l-bieb tal-garaxx tħalla jissaddad u jidher li ilu ma jinżebagħ, is-saqaf tal-garaxx li fuqu m'hemm xejn mibni ukoll tħalla mingħajr manutenzjoni, u f'partijiet minnu hemm *spalling* tal-konkrit u anki ġiet esposta x-xibka li hija msadda, filwaqt li fil-ħitan ta' ġewwa jidher ċar li ilha ma ssir manutenzjoni. Il-Membri Tekniċi tal-Bord irrimarkaw ukoll li fil-bitħa ta' wara u fil-kamrin ta' ġo fiha tħalla jakkumula l-ħmieġ fuq diversi snin. Dan apparti l-ħsara sostnuta fis-saqaf tal-fond minħabba fil-perkolazzjoni tal-ilma mit-terrazzin tal-proprjetà tar-rikorrenti. Minn dawn ir-riżultanzi l-Qorti tikkonkludi li anki jekk hemm element ta' ħsara fil-fond minħabba nuqqas ta' manutenzjoni fil-proprjetà sovrastanti tar-rikorrenti, hemm ħsara oħra fil-fond li seħħet unikament minħabba t-traskuraġni tal-intimati, li ilhom snin ma jagħmlu l-manutenzjoni u t-tiswijiet meħtieġa f'dan il-fond. Mill-istat li tħalla fih il-fond, jidher ċar ukoll li r-rikorrenti għandha raġun tgħid li l-fond tħalla fi stat ta' abbandun u żdingar, u għalhekk dan it-tieni aggravju tal-appellanti qiegħed jiġi miċħud ukoll.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi:

1) **Tiċħad l-appell tal-appellanti;**

2) **Tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-10 ta' April, 2018, u tiddikjara li l-appellanti għandhom jiżgombraw mill-garaxx mertu tal-kawża fi żmien xahar mil-lum.**

Bl-ispejjeż ta' din l-istanza a karigu tal-appellanti u l-ispejjeż tal-ewwel istanza kif deċiżi fis-sentenza appellata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur