MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta’ Mejju, 2024

Appell Inferjuri Numru 51/2015 LM

Odette Camilleri (K.I. 798749M)
(‘l-appellanta’)

vs

Perit Anthony Stivala
(‘l-appellat’)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Odette Camilleri (K.I. nru. 798749M)** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellanta’], mis-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa ’l quddiem ‘il-Bord’], fil-11 ta’ Lulju 2023 [minn issa ‘is-sentenza appellata’], fejn ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimat il-**Perit Anthony Stivala** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellat’].

Fatti

2. Permezz tar-rikors tagħha quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegat li hija tikri lill-intimat il-fond 9/8 Old Bakery Street, Valletta [minn issa 'il-fond'], bil-kera ta' €655.53 li jitħallsu kull tliet xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti qalet li l-intimat kien qiegħed jissulloka l-fond mingħajr ma kellu ebda dritt jagħmel dan, bi ksur ta' waħda mill-kundizzjonijiet tal-ftehim lokatizju bejn il-partijiet. Ir-rikorrenti għalhekk talbet lill-Bord jawtorizzaha li ma ġġeddidx il-kirja tal-fond favur l-intimat, u sabiex dan jiġi ordnat jiżgombra mill-fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss mill-Bord.

3. L-intimat wieġeb li preliminarjament, ir-rikorrenti għandha turi li hija s-sid tal-imsemmi fond, u li hija ħallset id-debita taxxa fuqu. Qal li huwa ma jaqbilx mat-talbiet tagħha għaliex mhuwiex minnu li huwa qiegħed jissulloka l-imsemmi fond. Qal li filwaqt li r-rikorrenti tiċċita l-klawsola enumerata (vi) tal-iskrittura lokatizja tal-11 ta' Diċembru, 1973, hija tonqos milli tiċċita l-klawsola enumerata (iv) tal-istess skrittura, li tgħid li *"Il-konjugi Camilleri qegħdin jawtorizzaw lil Stivala biex jissulloka l-post fuq imsemmi".* Qal li huwa għadu jirċievi l-posta reġistrata f'dan il-fond, fost affarijiet oħra.

Is-Sentenza Appellata

4. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-11 ta' Lulju, 2023, il-Bord iddeċieda li jiċħad it-talba tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidra

Illi din hija talba mir-rikorrenti għall-iżgumbrament minħabba li kien hemm allegatament ksur tal-ftehim bil-miktub bejn il-partijiet kif ukoll qed jiġi allegat li l-intimat ma baqax jagħmel użu mill-fond.

Il-Bord iqis li l-ewwel u qabel kollox għandu jindirizza l-kwistjoni ta' non-uso *mill-inkwilin. L-intimat jisħaq li kien għadu juża l-uffiċċju ta' kultant, tant li kellu l-*letter box *f'ismu hemm u kien jirċievi l-korrispondenza. Min-naħa l-oħra r-rikorrenti tgħid li dan il-post kien issullokat minn żmien ilu u l-fatt li xi kultant kien imur jittawwal u kellu l-*letter box *fil-binja ma jfissirx li ma kienx abbanduna l-post u li ma kienx qed jużah.*

Fis-sentenza ċitata mir-rikorrenti ***Alan Kyle vs Mary La Rose*** *(App. Ċivili Nru. 60/2001) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili per Onor. Imħallef Philip Sciberras intqal:*

"... tajjeb li jiġi mfakkar illi hija ġurisprudenza kostanti illi n-non-użu għal żmien twil hu parifikat għall-kambjament fid-destinazzjoni. Ġie però ukoll deċiż bosta drabi oħra illi waqt li n-non-użu jista' jammonta skont iċ-ċirkustanzi għall-użu divers jew ksur tal-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni, dan il-prinċipju mhuwiex assolut u ma joperax awtomatikament iżda f'kull każ għandhom jitqiesu ċ-ċirkostanzi tiegħu. Ara Edward Spiteri vs Dr. Kalċidon Zammit M.D. Appell, 16 ta' Diċembru, 1968. Hu fil-fatt insenjament siewi dak prefiss mir-Ricci (Corso Teoretico-Pratico di Diritto Civile, Vol. VII para.98 paġ. 173) jiġifieri li "*non qualunque abuso ... Della cosa locata, o qualsiasi cambiamento nella sua destinazione darà senz'altro al locatore il diritto ottenere la risoluzione del contratto, ma quell'abuso o quell'uso diverso della cosa locata che secondo le circostanze il magistrato stimerà meritevole di tale cauzione.* Tagħlim dan ribadit u sostnut fid-deċiżjoni fl-ismijiet 'Michele Gauci vs Angelo Agius, Appell, 25 ta' Frar, 1977, fejn proprju minnha ġiet meħuda s-silta appena ċitata."

*Il-Bord jgħid mingħajr tlaqliq li l-fatt li wieħed ikollu l-*letter box *tiegħu, dejjem jekk dan hu l-każ, u li xi kultant imur jittawwal fil-fond ma jfissirx li qed jagħmel użu mill-fond fit-termini tal-ftehim. Fil-fatt f'każ ta' professjonist ieħor il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) per Onor. Imħallef Anthony Ellul fis-sentenza* ***Hilaire P. Vincenti vs Nutar Dr. Sandro Schembri Adami*** *(App. Nru. 38/2011/1) deċiż fit-23 ta' Ottubru, 2018 qalet is-segwenti:*

"Il-fatt li l-konvenut ma setax ikompli juża l-fond minħabba li għamel numru ta' snin fil-Faċilità Korrettiva ta' Kordin, mhumiex ta' għajnuna għalih. Jibqa' l-fatt li l-fond ma kienx qiegħed jużah għall-iskop għalfejn saret il-kirja. Il-fatt li jqabbad persuna kull tant żmien biex tnaddaf il-fond, ma jfissirx li b'daqshekk baqa' jużah. Dan apparti li l-persuna li suppost kienet qiegħda tnaddaf l-uffiċċju, ma tressqitx bħala xhud."*(fn. 19 ara ukoll fuq l-istess tema dak li ntqal fis-sentenza* ***Patrick Aquilina vs Carmelo***

***Farrugia** (App. Nru. 153/2010) deċiża fis-6 ta' Ottubru, 2017 mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) per Onor. Imħallef Anthony Ellul)*

Il-Bord mill-provi quddiemu huwa konvint li l-intimat abbanduna l-fond u dan biex ikun jista' jissullokah. Tajjeb ukoll li jiġi nnutat dak li xehdu r-rappreżentanti tal-kumpanniji Fogg, ċioe, li meta l-fond ġie sullokat lilhom il-Perit Stivala ma kellux aċċess għall-appartament.

Għaldaqstant, il-Bord qed jiċħad id-difiża tal-intimat li kien baqa' jagħmel użu mill-fond.

Il-Bord issa se jgħaddi sabiex jeżamina jekk kienx hemm sullokazzjoni u jekk tali sullokazzjoni setgħetx issir skont l-imsemmija skrittura privata.

Ikkunsidra:

*Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fiċ-ċitazzjoni **Awtorità Marittima vs Michelle Grech** (Ċit. Nru. 788/2005 AF) per Onor. Imħallef Anna Felice deċiża fil-5 ta' Mejju, 2016 qalet is-segwenti:*

"Din il-Qorti tqis illi biex wieħed jara sewwa x'inhi l-qagħda bejn iż-żewġ partijiet f'din il-kawża irid iħares lejn il-kundizzjonijiet tal-ftehim li sar bejniethom. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza Chev. Joseph M. Scicluna et noe *[sic!]*, deċiża fid-9 ta' Ottubru, 2003, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

Il-prinċipju *pacta sunt servanda* huwa wieħed applikat rigorosament mill-Qrati tagħna, u jekk ma tirriżultax xi ċirkostanza li, skont il-liġi, tista' twassal għat-tħassir tal-kuntratt, l-istess kuntratt irid jiġi esegwit miż-żewġ naħat."

*Imbagħad il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza **Dr. Gerald Montanaro Gauci għan-nom u in rappreżentanza ta' Sea International Limited kif debitament awtorizzat vs Alex Agius Cesareo** (Ċit. Nru. 866/95/RCP) per Onor. Imħallef Raymond C. Pace deċiża fil-31 ta' Jannar, 2002 hemm is-segwenti:*

Illi dawn il-prinċipji ġew konsistentement ribaditi mill-Qrati tagħna, inkluża minn din il-Qorti kif presjeduta tant li fis-sentenza 'Emanuel Schembri et vs Leonard Ellul et' (P.A. (RCP) 30 ta' Ottubru, 2000) u 'Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni' (P.A. (RCP) 12 ta' Lulju, 2001) ġie riaffermat li 'huwa prinċipiju ġenerali fl-interpretazzjoni tal-kuntratti li dak stabbilit fl-artikolu 1002 tal-Kap. 16 u ċioe li meta l-kliem tal-konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu taż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni.' Tal-istess portata hija s-sentenza 'Alfrida Borg vs Carmen Camilleri et' (P.A. (RCP) 2 ta' Ottubru, 2001).

Illi bl-aktar mod espliċitu ġie ritenut li 'il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratt jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u tiġi osservata. Pacta sunt servanda'. (*A.C. 5 ta' Ottubru, 1998 – 'Gloria mart Jonathan Beacom et vs l-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines').*

Tkompli tgħid dik il-Qorti:

"Illi intqal anke fis-sentenza 'General Cleaners Company Limited vs Attorney General et' (P.A. (RCP) 29 ta' Novembru, 2001) li 'Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruħhhom ċar jew posterjorment għall-kuntratt jintervjeni avveniment li kellu bħala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx ġiet preveduta u li kien hemm bżonn li tiġi maqtugħa u din għandha tiġi primarjament interpretata skont l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu ħadu parti fil-kuntratt u li tidher ċara mill-kumpless tal-konvenzjoni' (Vol. XXIV, P.I, p 27) (Ikkwotata fis-sentenza Beacom vs Spiteri – ibid, Susanne Xuereb vs Gilbert Terreni – P.A. RCP, 12 ta' Lulju, 2001, Anton Spiteri vs Alfred Borg – P.A. RCP, 30 ta' Novembru, 2000. Emanuel Schembri vs Leonard Ellul – P.A. RCP 30 ta' Ottubru, 2001).

Illi għalhekk jirriżulta, u din anke r-ratio tal-liġi (art. 1004 tal-Kodiċi Ċivili) illi l-interpretazzjoni li trid tingħata, meta klawsola tista' tfisser ħaġa u oħra, din għandha tinftiehem dik il-ħaġa li biha jista' jkun hemm xi effetti milli dik il-ħaġa li biha ma seta' jkun hemm ebda effett. Dispożizzjoni li tirrifletti l-prinċipju 'in dubiis interpretatio capienda est, ut disposition potius valeat quam pereat.*' (fn. 20 ara l-insenjamenti u r-referenzi li hemm ukoll fis-sentenza* ***Mark Scicluna et vs Mary Anne Massa et.*** *Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Rikors Nru. 638/2017 FDP) fis-17 ta' Ġunju, 2021 per Onor. Imħallef Francesco Depasquale).*

Barra minn hekk fis-sentenza ***Salvu Fenech et vs Malta Dairy Products Limited*** *(Ċit. Nru. 1561/1997/1) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ottubru, 2003 per Onor. Imħallef Raymond C. Pace intqal:*

Illi dan iwassal għall-prinċipju ieħor li jirritjeni li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in bona fede u li ma jobbligawx biss dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha tali obbligazzjoni. (Joseph Francis Depares nomine vs John O'Dea nomine – A.Ċ. 25 ta' Ġunju, 1996).

Illi l-konsegwenza ta' kull ftehim għalhekk hija li l-obbligazzjonijiet iridu jiftiehmu li jagħmlu sens (jekk jista' jkun buon sens) u l-kuntratti għandhom ikunu interpretati in buona fede (Carmel Mifsud vs Joseph Spiteri et – P.A. (WG) 30 ta' April, 1987).

Imbagħad fil-kawża ***AIC Joseph Barbara vs Antonia Anastasi, Appell Ċivili, tat-28 ta' Frar, 1997*** *intqal:*

"Hu għalhekk li l-**ġurisprudenza hi konkordi li ma timponix sanzjoni tal-iżgumbrament f'dawk il-każijiet fejn id-dispost tal-liġi ma jkunx ġie osservat bi preċiżjoni jew fejn iċ-ċirkostanzi jkunu tali li l-inkwilin ikun legalment iġġustifikat fl-inosservanza tal-obbligi kontrattwali tiegħu."** (*fn. 21 Hilda Debrincat vs Mario Farrugia – 14.7.2004. Ikkwotata b'approvazzjoni fil-ktieb – Massimarji tal-Imħallef Philip Sciberras – it-Tieni Volum: Dritt Sostantiv per Onor. Imħallef Grazio Mercieca, paġna 824).*

Ikkunsidra:

Il-Bord wara li qara u fela għal diversi drabi l-kuntratt bejn l-intimat u l-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti iqis li ma nġabux provi biżżejjed mir-rikorrenti li f'xi perijodu l-post ma kienx qed jintuża bħala uffiċċju. Żgur li ma hemmx kontestazzjoni li l-Perit Stivala kien qed jużah bħala uffiċċju meta kien qed jeżerċita l-professjoni tiegħu mill-imsemmi fond. Żgur li ma hemmx kontestazzjoni li Dr. Depasquale kemm fil-kariga tiegħu bħala avukat kif ukoll bħala direttur ta' xi kumpanniji konnessi miegħu juża l-appartament bħala uffiċċju. Lanqas ma hu konvint il-Bord li meta l-fond kien mikri għand il-Fogg u l-kumpanniji relatati miegħu, l-appartament ma kienx qed jintuża ukoll bħala uffiċċju. Hu veru li l-uffiċjali li xehdu tal-Fogg jgħidu li kellhom arkivju fil-fond però jgħidu wkoll li kienu jtellgħu xi klijenti, għalkemm jikkonċedu li mhux daqstant frekwenti, biex ikellmuhom fuq negozju. Fil-fehma tal-Bord ladarba l-frekwenza mhix remota allura wieħed jista' jikkonkludi serenament li ma kienx hemm kambjament fl-użu tal-fond kif titlob il-liġi. Dan kollu qed jingħad in vista tal-klawsola numerata v) tal-kuntratt.

Il-Bord jemmen li la r-rieda tal-kontraenti kienet ċara permezz tal-klawsola numru iv), ossia li Camilleri, iswed fuq l-abjad kienu qed jagħmluha ċara daqs il-kristall li huma kienu qed jawtorizzaw sa mill-1973 li l-intimat seta' 'jissulloka l-post imsemmi' *u li din il-klawsola qatt ma ġiet riveduta minnnhom fil-mori ta' ħajjithom allura hu leċitu li wieħed jemmen li kienu kuntenti biha u li sa minn dak iż-żmien huma kienu u baqgħu jawtorizzawh sa mewthom. Il-fatt li l-partijiet daħħlu klawsola oħra vi) ftit 'l isfel minn klawsola tant impenjattiva bħal dik tas-sullokazzjoni fejn Stivala obbliga ruħhu li* 'jagħti l-post kollu kemm hu battal' *meta joħroġ, ma jbiddel xejn f'moħħ il-Bord li dan seta' jagħmel tali sullokazzjoni u semmai meta hu jew dawk sullokati minnu joħorġu b'mod definittiv mill-fond hu kellu l-obbligu li jħalli l-appartament battal. Dan l-obbligu dunque, fil-fehma ta-Bord għadu jrid jiskatta ladarba meta Stivala ħareġ mill-*

appartament, kera l-appartament lil terzi kif joħroġ b'mod mill-aktar ċar mill-provi prodotti tul dawn il-proċeduri.

Decide:

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jiċħad it-talba tar-rikorrenti għar-ripreża tal-imsemmi fond u għall-iżgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond numru 9/8, Old Bakery Street, Valletta.

Spejjeż ta' dawn il-proċeduri huma a karigu tar-rikorrenti Odette Camilleri."

L-Appell

5. Fir-rikors tal-appell imressaq mir-rikorrenti fis-27 ta' Lulju, 2023, hija talbet lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza tal-Bord tal-11 ta' Lulju, 2023 fl-ismijiet premessi, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat, u tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti.

6. L-appellanta spjegat li l-ġenituri tagħha kienu krew il-fond lill-appellat permezz ta' skrittura privata tal-11 ta' Diċembru, 1973, sabiex l-appellat juża l-fond bħala l-uffiċċju tiegħu. Qalet li l-appellat kien issulloka parti mill-fond lill-Perit David Pace, li ukoll kien jagħmel użu mill-fond sabiex jeżerċita l-professjoni tiegħu. Qalet li l-Perit Pace ħareġ mill-fondfl-2002, filwaqt li fl-2003, hija indunat li l-Perit Stivala kien ħareġ mill-fond u saret taf li kien mar jaħdem x'imkien ieħor. L-appellanta qalet li hija kienet indunat ukoll li fl-entrata tal-blokk twaħħlet tabella bl-isem 'Stivala Estates'. Qalet ukoll li minkejja li l-appellat xehed li wara li ħareġ il-Perit Pace mill-fond, dan beda jintuża minn mart l-appellat Alice Stivala u minn oħtu Alice Borg Olivier, biex minn hemm jinġabru xi ċnus dovuti lil Stivala Estates u lil Stivala Estates Limited, dawn qatt ma tressqu biex jixhdu, u għalhekk mhemm l-ebda prova ta' dan. L-appellanta qalet li fl-1 t'Awwissu, 2005, l-appellat issulloka l-fond lis-soċjetajiet Fogg International Agencies Ltd u

Fogg International Insurance Brokers Ltd, u wara l-fond ġie ssullokat lill-Avukat Antonio Depasquale u lil Dr Deborah Delceppo, li wara xi żmien kienet telqet mill-fond.

7. L-appellanta qalet li l-klawsola enumerata (iv) tal-iskrittura privata hija marbuta mal-klawsola enumerata (vi), li tgħid li meta Stivala joħroġ mill-post, huwa jkun obbligat li jagħti l-fond battal lura lis-sid kollu kemm hu. Qalet li dawn il-klawsoli ma jistgħux jiġu interpretati b'mod separat, iżda jridu jiġu interpretati flimkien sabiex jiġi stabbilit x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet meta dan il-fond ingħata b'titolu ta' lokazzjoni. L-appellanta qalet li l-ġenituri tagħha kienu krew il-fond lill-appellat sabiex jużah bħala uffiċċju ta' perit, u sabiex jaġevolawh ftit dak iż-żmien, kienu ippermettewlu li jikri parti mill-fond lill-Perit Pace biex ukoll jeżerċita l-professjoni tiegħu mill-fond, minkejja li dawn it-tnejn ma kinux jaħdmu flimkien. L-appellanta qalet li din kienet l-intenzjoni tal-partijiet meta kkontrattaw. Qalet li din is-sitwazzjoni baqgħet teżisti bejn l-1973 sal-2002, meta l-Perit David Pace ma baqax jeżerċita l-professjoni ta' perit mill-fond, u mar jaħdem f'uffiċċju ieħor. Qalet ukoll li fil-mument li l-Perit Stivala ħareġ mill-fond, skattat il-klawsola enumerata (vi), li tgħid li jekk il-Perit Stivala joħroġ mill-fond, il-fond irid jiġi ritornat lura lis-sidien tiegħu. L-appellanta qalet li minflok irritorna ċ-ċwievet lura lis-sidien, l-appellat issulloka l-fond lis-soċjetajiet Fogg Insurance Ltd u Fogg Insurance Agency Ltd, u sussegwentement meta dawn ħarġu mill-fond, issulloka l-fond lill-Avukati Antonio Depasquale u Deborah Delceppo. L-appellanta saħqet li fil-mument li l-appellat ħareġ mill-fond, huwa ma kellu l-ebda jedd jissullokah.

8. B'riferiment għat-tieni kawżali tat-talbiet tagħha, l-appellanta qalet li l-appellat kiser il-kundizzjoni enumerata (vi) tal-iskrittura privata tal-11 ta' Diċembru, 1973, li tgħid li meta l-appellat joħroġ mill-fond huwa jrid jirritornah kollu kemm hu battal. Qalet li fl-2003 il-fond tħalla battal u ma kienx qiegħed jintuża, u għalhekk fl-2003, skatta l-obbligu fuq l-appellat li jirritorna ċ-ċwievet tal-fond lura lilha. Qalet li minkejja li l-appellat jgħid li ħalla *letter box* fil-fond fejn kien jirċievi l-korrispondenza tiegħu, l-imsemmija klawsola (vi) kienet tgħid li ladarba joħroġ mill-fond, l-appellat kellu jikkonsenja ċ-ċwievet lura lis-sidien, u jirritorna l-fond battal, inkluż il-*letter box.* Qalet li meta hija kienet tmur fil-fond sabiex tara x'kien qiegħed jiġri, fl-2003 kienet sabet li l-Perit Stivala kien qala' t-tabella tiegħu mill-fond, u minflokha kien waħħal it-tabella ta' Stivala Estates. L-appellanta qalet li meta imbagħad il-fond inkera lil Fogg Insurance Agencies Ltd u lil Fogg Insurance Brokers Ltd, l-użu tal-fond kollu kemm hu, inkluż l-użu tal-*letter box* għadda f'idejn dawn il-kumpanniji, tant hu hekk li d-diretturi tagħhom xehdu li meta huma krew il-fond, l-appellat ma kellu l-ebda aċċess għall-fond. L-appellanta qalet li fil-kuntratt ma' dawn il-kumpanniji, ma kien hemm l-ebda klawsola li tgħid li l-appellat irriserva d-dritt li jibqa' jagħmel użu mil-*letter box* fil-fond, u lanqas ma ġie ppruvat li kien hemm xi ftehim bejn dawn it-terzi u l-appellat li jibqa' jirċievi l-korrispondenza fil-*letter box* tal-fond. L-appellanta żiedet tgħid li meta ħarġu dawn il-kumpanniji mill-fond, l-appellat issulloka l-fond lil Dr Antonio Depasquale u lil Dr Deborah Delceppo, u din id-darba daħħal klawsola li tgħid li huwa kellu dritt iżomm *letter box* fil-parti komuni tal-binja. L-appellanta qalet li l-appellat daħħal din il-klawsola għaliex dak iż-żmien hija kienet bdiet tirrifjuta l-ħlas tal-kera. Qalet ukoll li kien Dr

Depasquale nnifsu li ammetta li isem il-Perit Stivala fuq il-*letter box* żdied wara li kienu bdew dawn il-proċeduri.

9. L-appellanta spjegat li waqt il-kontro-eżami tiegħu l-Perit Stivala ammetta li huwa jirċievi l-korrispondenza relatata mal-professjoni tiegħu fir-residenza tiegħu f'Ħ'Attard, u fil-*letter box* fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, huwa jirċievi korrispondenza ta' Stivala Estates Ltd, li għandha personalità ġuridika differenti minn tiegħu. Qalet ukoll li l-Bord ċaħad id-difiża tal-appellat li huwa baqa' jagħmel użu mill-fond biex jeżerċita l-professjoni tiegħu, u iddikjara li kien abbandunah. Qalet li l-Bord iddikjara li meta wieħed jagħmel użu mill-fond biex kultant imur jittawwal fih, ma jfissirx li l-fond qiegħed jintuża skont it-termini tal-ftehim. Qalet li minkejja li l-Bord laqa' l-premessa tagħha li l-fond kien ġie abbandunat fl-2003, dan ma kellux ifisser li l-appellat kellu d-dritt jissulloka l-fond wara din id-data, għaliex il-klawsola enumerata (vi) tal-ftehim tistipula li jekk l-inkwilin joħroġ mill-fond, huwa jkun obbligat jirritorna l-fond battal kollu kemm hu. Qalet li ladarba l-appellat ħareġ mill-fond u dan safa battal, skattat l-klawsola enumerata (vi), li tgħid li huwa kien obbligat jirritorna ċ-ċwievet lill-appellanta.

10. L-appellanta qalet li l-kawża trid tiġi deċiża fuq is-sitwazzjoni kif kienet fl-2003, meta kemm il-Perit David Pace kif ukoll l-appellat kienu ħarġu kompletament mill-fond, u qalet li f'din is-sitwazzjoni legali ma kien hemm l-ebda triq oħra ħlief li jiġu milqugħin t-talbiet tagħha, għaliex meta Stivala abbanduna l-fond fl-2003, dan ma kellu l-ebda dritt li jissullokah.

11. L-appellanta qalet li fil-każ in eżami kien hemm ukoll bidla fid-destinazzjoni tal-fond, u dan għaliex meta saret is-sullokazzjoni favur Fogg

Insurance Agencies Limited u Fogg Insurance Brokers Limited, il-fond ma baqax jintuża bħala uffiċċju, iżda kien qed jintuża bħala arkivju għall-*files.*

Ir-Risposta tal-Appell

12. L-appellat wieġeb li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma. Qal li l-appellanta qiegħda tressaq biss aggravju wieħed fir-rikors tal-appell tagħha, u dan sar f'tentattiv biex jiġi attakkat l-apprezzament tal-provi li sar mill-Bord. L-appellat qal li din il-Qorti m'għandhiex tiskarta l-evalwazzjoni tal-provi li għamel il-Bord, u d-diskrezzjoni li uża l-Bord m'għandhiex tiġi disturbata. Qal li fl-iskrittura privata li huwa ffirma mal-awtur fit-titolu tal-appellanta, imkien ma ġie speċifikat x'użu għandu jsir mill-fond mikri lilu, u dan minkejja li l-appellanta tibbaża l-pożizzjoni tagħha fuq il-premessa li dan il-fond inkera lilu sabiex jintuża bħala uffiċċju ta' perit. Qal li l-iskrittura ta' lokazzjoni imkien ma tispeċifika x'użu għandu jsir mill-fond in kwistjoni, u l-asserzjoni tal-appellanta li l-fond kellu jintuża bħala uffiċċju ta' perit, mhijiex ibbażata fuq konsiderazzjonijiet ta' fatt jew ta' dritt. L-appellat qal li huwa prinċipju stabbilit li meta l-kliem f'kuntratt ikun ċar, min jinterpreta l-kuntratt għandu joqgħod għal dawn il-kliem, u mhux jirrikorri għal konġetturi. Qal li m'hemmx dubju li l-kliem użat fl-iskrittura huwa ċar biżżejjed, u ma jeħtieġ l-ebda interpretazzjoni. Qal li sa mill-bidunett tal-kirja fl-1973, is-sidien tal-fond riedu li dan jintuża bħala uffiċċju, u mhux speċifikament bħala uffiċċju ta' perit, u dan tant huwa minnu, li l-awturi fit-titolu tal-appellanta kienu anki taw il-kunsens espress tagħhom għas-sullokazzjoni tal-fond.

13. B'riferiment għal dik il-parti tar-rikors tal-appell tal-appellanta fejn din qalet li meta l-fond kien mikri lil Fogg Insurance Agencies Ltd u Fogg International Insurance Brokers Ltd, dan ma kienx qiegħed jintuża bħala uffiċċju, iżda għall-ħażna ta' *files* antiki, l-appellat qal li uffiċċju huwa post tax-xogħol fejn professjonisti jew impjegati jaħdmu minn post ċentralizzat, post minn fejn persuna twettaq il-kompiti, l-impjieg, jew teżerċita l-professjoni tagħha, u l-użu ta' uffiċċju mhux neċessarjament jissarraf f'bieb miftuħ għall-eżerċizzju ta' professjoni partikolari. Qal li f'dan il-fond kien hemm *board room* fejn kienu jiltaqgħu r-rappreżentanti u l-impjegati tal-kumpanniji li l-fond inkera lilhom, u minkejja li parti mill-fond kienet tintuża għall-ħażna ta' xi *files* li ma jintużawx kuljum, b'daqshekk ma jfissirx li l-fond ma kienx qiegħed jintuża bħala uffiċċju.

14. L-appellat irrefera għall-parti tar-rikors tal-appell fejn l-appellanta qalet li huwa kien ħareġ mill-fond fl-2003, u qal li dan mhuwiex dak li jirriżulta mill-atti. Qal li huwa prinċipju bażilari tad-dritt li min jallega jrid jipprova, u għalhekk kien jinkombi fuq l-appellanta li tipprova l-allegazzjoni tagħha. Qal ukoll li dan l-appellanta m'għamlitux, tant hu hekk li l-fond dejjem kien u baqa' jiġi użat bħala uffiċċju, oriġinarjament minnu bħala Perit, imbagħad minn oħtu in konnessjoni max-xogħol tal-kumpannija Stivala Estates Limited, li ilha rreġistrata f'dan l-indirizz minn qabel is-sena 1998, u li tagħha l-appellat huwa direttur, azzjonist, rappreżentant u segretarju. Fir-rigward tas-sullokazzjoni, l-appellanta tgħid li lo-awturi tagħha ippermettew lill-appellat jikri parti minnu lil perit ieħor sabiex jaġevolawh fil-ħlas tal-kera. Imma din l-allegazzjoni ma ssib l-ebda konfort fl-atti proċesswali. Qal li l-klawsola enumerata (iv) tal-iskrittura ta' lokazzjoni, tgħid b'mod ċar li l-konjugi Camilleri kienu qegħdin jawtorizzawh jissulloka l-imsemmi fond, u huwa evidenti li l-appellanta qiegħda tipprova timponi fuqu limitazzjoni

li ma tirriżultax mill-iskrittura msemmija. Qal li l-awturi fit-titolu tal-appellanta lilu tawh il-jedd li jissulloka l-fond, u l-iskrittura la tgħid li l-fond jista' jiġi sullokat *in parte,* u lanqas li l-fond jista' jiġi biss sullokat lil perit ieħor. Kompla jgħid li kien jinkombi fuq l-appellanta l-oneru tal-prova li huwa verament ħareġ mill-fond, liema prova hija nieqsa. Qal li minkejja li l-appellanta qiegħda targumenta li ladarba huwa ħareġ mill-fond, huwa kellu l-obbligu li jirritornah battal, dan l-argument ma jreġix għaliex imur kontra l-klawsola enumerata (iv) tal-iskrittura lokatizja, li lilu tagħtih il-jedd li jissulloka l-fond mingħajr limitazzjoni. Qal li l-klawsola enumerata (vi) għandha tinftiehem biss bħala li qiegħda tirreferi għal ċirkostanza fejn l-appellat, jew dawk li l-fond ikun sullokat lilhom, ikunu abbandunaw jew telqu l-fond. Qal li huwa la qatt abbanduna u lanqas telaq il-fond, u dejjem baqa' jagħmel użu minnu bħala l-uffiċċju tiegħu, u sussegwentement issullokah kif kellu jedd jagħmel skont l-iskrittura lokatizja.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

15. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellanta fir-rikors tal-appell tagħha, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellat.

L-Aggravju: [Deċiżjoni żbaljata minħabba fil-mod kif ġew ikkonsidrati t-tliet kawżali li fuqhom l-appellanta sejset it-talbiet tagħha]

16. L-appellanta tgħid li hija ħassitha aggravata bis-sentenza appellata fejn il-Bord ċaħad it-talbiet tagħha għall-iżgumbrament tal-appellat mill-fond, u għar-ripreża tal-fond mill-appellanta, li hija s-sid attwali tal-fond, u dan għaliex fil-

fehma tagħha hija rnexxielha tipprova għas-sodisfazzjon tal-Bord kemm li hemm ksur tal-ftehim bil-miktub bejn l-appellat u l-ante-kawża tagħha, kif ukoll għaliex l-appellant mhuwiex juża l-fond għall-iskop li għalih inkera lilu. L-appellanta tgħid li l-Bord kien korrett meta qies li l-appellat abbanduna l-fond biex jissullokah. Qalet li però kellu jirriżulta lill-Bord li l-klawsola enumerata (iv) tal-iskrittura lokatizja hija marbuta mal-klawsola enumerata (vi), li tgħid li meta l-appellat joħroġ mill-fond, dan irid jirritornah battal lura lis-sidien tiegħu. L-appellanta ssostni li ladarba jirriżulta li l-appellat ħareġ mill-fond fl-2003, dakinhar skatta l-obbligu impost fuqu li jirritorna ċ-ċwievet tal-fond lura lis-sidien tiegħu, u l-appellat seta' jissulloka l-fond biss sakemm huwa kien għadu qiegħed jagħmel użu minnu, u mhux wara li kien abbandunah. L-appellanta saħqet li l-appellat kellu obbligu jirritorna l-fond bil-*letter box* fih, u ma kellu l-ebda dritt jibqa' jagħmel użu mill-fond sabiex jirċievi l-korrispondenza fih, meta huwa kien issullokah lil terzi. L-appellanta qalet li l-fond inkera lill-appellat sabiex jużah bħala uffiċċju, u għalhekk id-destinazzjoni tal-fond inbidlet meta dan beda jintuża bħala arkivju tal-*files* fiż-żmien meta kien issullokat lil Fogg Insurance Agencies Ltd u lil Fogg Insurance Brokers Ltd.

17. Il-Qorti tirrileva li l-qofol tal-kwistjoni kollha bejn il-partijiet hija l-iskrittura lokatizja datata l-11 ta' Diċembru, 1973 esebita in atti, bejn Helen mart Pasquale Camilleri u Pasquale Camilleri min-naħa l-waħda, u mill-Perit Anthony Stivala fuq in-naħa l-oħra. Tirrileva li l-klawsola enumerata (ii) tal-ftehim, tispeċifika li l-kirja saret għal perijodu ta' sentejn *di fermo* li jibdew jiddekorru mill-15 ta' Jannar, 1974, u jekk il-Perit Stivala jkun irid joħroġ mill-fond wara li jgħaddi dan il-perijodu inizjali, huwa għandu jagħti avviż ta' terminazzjoni bil-miktub ta' tliet xhur. Il-klawsola enumerata (iv) tal-ftehim imbagħad tgħid li l-

konjugi Camilleri qegħdin jawtorizzaw lill-Perit Stivala jissulloka l-fond, filwaqt li l-klawsola enumerata (vi) tgħid li meta Stivala joħroġ mill-fond, huwa għandu l-obbligu li jagħti l-fond kollu kemm hu battal.

18. Il-Qorti tqis li l-klawsoli stipulati fl-iskrittura lokatizja tal-11 ta' Diċembru, 1973 bejn il-konjuġi Camilleri u l-appellat għandhom jinqraw fl-ispirtu tal-kumplament tal-ftehim. Il-Qorti mhijiex sejra tidħol fil-mertu tal-obbligu impost fuq l-inkwilin li jagħti l-*congedo* f'każ li jkun irid jinħall mill-kirja f'kull żmien wara li jgħaddi t-terminu *di fermo* impost fuqu, li jirriżulta li dan qatt ma ngħata. Il-fatt li l-ftehim jirregola wkoll b'liema mod għandha tiġi kkomputata l-kera dovuta fis-snin ta' wara li jgħaddi l-perijodu *di fermo* stipulat fil-ftehim, għandu jfisser li l-klawsoli tal-ftehim lokatizju, għandhom jiġu interpretati bħala li japplikaw għaż-żmien kollu li matulu l-appellat jibqa' fil-kirja tal-fond in kwistjoni, u mhux biss għall-perijodu li matulu l-fond kien mikri *di fermo*. Dan ifisser li l-Perit Stivala kien awtorizzat jissulloka l-fond f'kull żmien tal-kirja, u minn imkien ma jirriżulta li l-Perit Stivala seta' jissulloka l-fond biss meta huwa jkun qiegħed jagħmel użu mill-fond bħala inkwilin, kif tallega l-appellanta. Jirriżulta mill-atti li l-appellat issulloka l-fond lil terzi wara li ma baqax jagħmel użu mill-fond, kif kellu kull dritt li jagħmel. Il-Qorti tqis li l-Bord għandu raġun jgħid li l-obbligu tal-appellat li jirritorna l-fond battal kien għadu ma skattax, u dan għaliex huwa għadu qiegħed jeżerċita d-dritt tiegħu *ai termini* tal-iskrittura lokatizja tal-11 ta' Diċembru, 1973 li jissulloka l-fond. Il-Qorti tqis ukoll li hija għal kollox immaterjali kull konsiderazzjoni dwar jekk l-appellat baqax jagħmel użu mil-*letter box* li hemm fil-fond, u dan għaliex huwa kien qiegħed jaġixxi pjenament entro l-limiti tad-drittijiet tiegħu, meta ssulloka l-fond lil terzi, anki jekk huwa personalment ma baqax jagħmel użu mill-fond.

19. L-appellanta ssostni li kellu jibqa’ jsir użu mill-fond bħala uffiċċju, u tgħid li mill-provi jirriżulta li meta l-fond kien mikri lil Fogg Insurance Agencies Limited u lil Fogg Insurance Brokers Limited, dan kien qiegħed jintuża bħala maħżen. Il-Għad li mill-provi jirriżulta li dak iż-żmien parti mill-fond kien qiegħed jintuża minn dawn iż-żewġ soċjetajiet bħala arkivju sabiex jinżammu fih l-*files* tagħhom, il-Qorti tqis li minħabba f’hekk ma jistax jingħad li kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond, għaliex mhuwiex ikkontestat li l-fond kien qiegħed jintuża wkoll minn dawn is-soċjetajiet sabiex jiltaqgħu ma’ xi klijenti tagħhom. Fil-ftehim lokatizju imkien ma jingħad li l-fond għandu jintuża bħala uffiċċju ta’ perit jew esklussivament bħala uffiċċju ta’ perit, u minn dak li rriżulta mill-provi, il-fond dejjem intuża bħala uffiċċju u għall-ebda skop ieħor. In vista ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet għalhekk il-Qorti ttikkonkludi li m’hemm xejn x’jiġi ċċensurat fis-sentenza appellata, u għalhekk tqis li l-aggravju tal-appellanta mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta’ u tiddeċiedi dwar dan l-appell, billi tiċħad l-aggravju mressaq mill-appellanta, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur