MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF ANTON DEPASQUALE

Seduta tat-8 ta' Ottubru, 2003

Appell Civili Numru. 117/1997/1

Philip Mallia

vs

Nazzarena Meli

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ipprezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tieghu r-rikorrent, wara illi ppremetta illi huwa jikri lill-intimata l-fond adebit bhala mahzen f'Guzè Flores Square, Qormi, u dan versu l-kera ta' Lm36 fis-sena, l-ahhar skadenza ghalqet fid-29 ta' Settembru, 1996; illi l-intimata u/jew zewgha qabilha ssullokaw u/jew cedew il-fond *de quo* lil terzi minghajr il-kunsens tar-rikorrent; illi inoltre l-fond ma ghadux jigi adebit ghall-iskop li ghalih inkera u b'hekk sar ksur tal-kondizjonijiet lokatizji u tibdil fid-destinazjoni tieghu; illi wkoll sar ksur tal-kondizzjonijiet

tal-kirja billi ma saretx manutenzjoni xierqa tal-fond; talab sabiex dak il-Bord joghgbu jawtorizzah jirriprendi pussess tal-fond *de quo* u dan billi jigi prefiss lill-intimata terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament taghha minnu; bl-ispejjez;

Rat ir-risposta ta' l-intimata illi permezz taghha eccepiet:
1) Preliminarjament il-gudizzju mhuwiex integru stanti li hi mhiex l-unika eredi tal-mejjet zewgha Francis Meli, l-kerrej originali, izda gew nominati ukoll bhala eredi tieghu t-tfal kollha u cioè Raymond, David, Mary Grace mart Joseph Dimech u Francis u ghalhekk kellhom jigu elenkati bhala intimati fir-rikors odjern;

2) Illi subordinatament u fil-mertu mhuwiex minnu li sar xi sullokazzjoni u/jew cessjoni tal-fond *de quo* lil terzi minghajr il-kunsens tar-rikorrent. Dan il-fond dejjem gie uzat minn Francis Meli, illum mejjet, bhala mahzen in konnessjoni man-negozju tieghu liema negozju illum huwa mmexxi mill-eredi tieghu;

3) Illi l-fond gie mikri bhala mahzen, dejjem gie uzat bhala mahzen u ghadu jigi uzat bhala mahzen u ma sar ebda tibdil fid-destinazzjoni tieghu, u dan skond kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors;

4) Illi l-fond *de quo* jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni kif jirrikjedi l-iskop li ghalih jinkera, u dan skond kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors;

Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu;

Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn;

Rat is-sentenza tas-sebgha (7) ta' Novembru, 2001 illi permezz taghha l-Bord li Jirregola l-Kera ddecieda hekk:
"Billi l-ewwel kawzali tirrizulta l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrent u jawtorizzah jirriprendi pussess tal-fond uzat bhala mahzen f'Guzè Flores Square Qormi; ghall-fini ta' l-izgumbrament jipprefiggi t-terminu ta' tlett (3) xhur m'illum; l-ispejjez jithallsu mill-intimata.";

u dana wara illi kkonsidra hekk:
“3.a. Il-Bord ser jghaddi ghat-taghlim tal-gurisprudenza fuq kazi li jixbhu lil dak li ghandu quddiemu.

“Fis-sentenza taghha tas-7 ta’ Ottubru 1996 l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell in re ‘Cutajar vs Schembri’ qalet li

‘L-art 9 tal-Kap 69 ma hux limitat ghac-cessjoni kif kontemplata fil-Kodici Civili, izda jikkolpixxi kull forma ta’ trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid u ma jaghmel ebda distinzzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissusisti it-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-artikolu 9’

“b. ‘Is-sid li jallega sullokazzjoni irid jipprova li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond. Din il-prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilità. Jehtieg li tkun cara u kredibbli sal-punt li twassal lill-gjudikant ghall-konvinciment morali’ (Gatt vs Facciol, App. mill-Bord, 10/1/00, Portelli noe et vs Cordina et, App. 29/4/96; Theuma et vs Mercieca, App. 20/2/96). ‘Il-ligi ma tipprojbiex illi l-kerrej jiggestixxi hanut mikri lilu permezz ta’ haddiehor, jew li jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozju ta’ dak il-hanut’ (Zammit et vs Camilleri, App. mill-Bord 29/10/98)

“c. Hanut gestit minn ditta hu haga u hanut gestit minn socjetà b’personalità guridika destinata [*recte*: distinta] u separata minn dik ta’ l-inkwilin hija haga totalment differenti minn punto di vista legali (Ebejer vs Aquilina, App. Civ, 10/1/95; Quintano, App. Civ. 20/5/94);

“d. Dwar kunsens espress/tacitu/akkwiexxenza

‘Il-ligi precizament biex tevita l-kwistjonijiet u suppozizzjonijiet ta’ approvazzjoni u kunsens tacitu, trid li l-kunsens ghas-sullokazzjoni jkun espress. Li kieku l-ligi kienet trid li s-semplici kunsens tal-lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anki tacitu, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad li l-kunsens mehtieg kien il-kunsens espress …

Il-fatt li l-ligi trid espressament il-kunsens espress jeskludi l-kunsens tacitu' (Ellul vs Buttigieg Vol. XXXIV A - 1 - 168, 12/5/50)

"e. F' 'Beck vs Cassar Demajo' gie ritenut

'Naturalment, dan il-kunsens ma hemmx bzonn jinvesti ebda forma sagramentali; però espress jehtieg li jkun, ghad illi prova ta' l-ghoti tieghu, meta jigi affermat, jista' jittiehed anki min cirkostanzi." (Vol. XLII - 1 - 66; ara wkoll 'Grech vs Farrugia et' App. mill-Bord, 4/4/97)

"4. Il-partijiet jaqblu li l-kerrej originali kien Francis Meli. L-intimata tecepixxi preliminarjament illi

"l-gudizzju mhuwiex integru stanti li hi m'hiex l-unika eredi tal-mejjet zewgha Francis Meli, l-kerrej originali, izda gew nominati ukoll bhala eredi tieghu t-tfal kollha u cioè Raymond, David, Mary Grace mart Joseph Dimech u Francis u ghalhekk kellhom jigu elenkati bhala intimati fir-rikors odjern."

"5. Din l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha billi skond il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta il-kirja mal-mewt tal-kerrej tghaddi fil-persuna ta' l-armla. (l-istess eccezzjoni kienet inghatat in re 'Grech vs Farrugia', deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-4 ta' April 1997.) (ara wkoll Gera de Petri noe vs Abela et, App. mill-Bord 24/4/98)

"6. Il-fond inkera bhala 'store' madwar tletin (30) sena ilu lil Francis Meli personalment li kien jiggestixxi hidma kummercjali permezz tad-ditta Francis Meli (fol 26). Fl-1986 twaqqfet Meliton Group Limited li tigbor fiha Meliton Limited, Ray Davidson Limited u d-ditta Francis Meli. F'xi zmien Francis Meli ghadda l-ismha tieghu u kollox lit-tlett uliedu subien. Qabel l-ismha kienu f'ismu u f'isem uliedu.

'<u>Mistoqsija</u>:

'X'gara mill-pozizzjoni ta' l-ismha fil-kumpanija (Meliton Group Ltd), kien hemm xi tibdil.'

‘Twegiba:

‘Biz-zmien il-papà kiber, jigifieri hassu li kien qieghed jikber u ta’ x-share li kellu hu, hallieh lit-tlett subien.’

‘Mistoqsija:

‘Meta tghid hallih lit-tlett subien, xi tfisser?’

‘Twegiba:

‘Ippasjah fuqna jigifieri.’

“7. Francis Meli gie nieqes fit-22 ta’ Lulju 1996 (fol 56). Kien irrizenja minn Direttur tal-kumpanija fil-31 ta’ Dicembru 1994 (fol 42). Jista’jkun li Meli halla kollox f’’dejn uliedu meta telaq minn direttur, jigifieri fil-31 ta’ Dicembru 1994.

“8. Il-kera tal-fond jidher fuq il-kotba tal-kumpanija ‘Meliton Group Ltd’ bhala kirjiet ohra u jithallas mill-Kumpanija. Minn naha intimata hemm tahwida shiha dwar il-hlas tal-kera. Ix-xhud Raymond Meli li jaf l-affarijiet tieghu u hu direttur tal-kumpanija mistoqsi dwar il-mod tal-hlas tal-kera jghid:

‘Ma nafx jekk hux minghand il-mummy jew inkella toffri l-flus lilna u naghmlulha cekk. Ma nafx nghidlek, wahda minnhom.’ (fol 27)

Il-Bord qed jistrieh fuq ix-xhieda ta’ l-*accountant* tal-kumpanija u fuq id-dokumenti prezentati mill-istess intimata. Qabel is-silta fuq migjuba Raymond Meli kien stqarr li:
‘il-kera kienet tithallas minghand id-daddy u issa qed tithallas minghand il-mummy’ (fol 23)

“9. Wara l-mewt ta’ Francis Meli li kieku l-affarijiet saru sew il-kirja kienet tghaddi f’idejn l-intimata. Izda llum l-intimata ma ghandhiex ismha. (ara xhieda ta’ Raymond Meli meta xehed it-tieni darba (seduta 13 ta’ Settembru 2000; fol 94). Uliedha baqghu jaghtuha ‘Certu flus biex

tkompli tghix tajjeb' (fol 94). Ma jistax ikun hemm dubju li llum l-armla m'ghanda xejn f'idejha. Il-fond, il-kirja u l-ftit negozju (tassew zghir) mill-fond qieghed f'idejn il-kumpanija Meliton Group Ltd. L-armla ma ghanda l-ebda sogru fin-negozju u lanqas tippretendi li ghandha dritt ghall-kirja. Tghid biss li 'ghandi dritt nghix tajjeb' (fol 326 [*recte*: 36]). L-intimata ghalkemm la taf taqra u lanqas tikteb taf l-affarijiet taghha, tidhol jew ma tidholx il-Belt (xhieda ta' l-intimata a fol 35)

"10. Jirrizulta li Francis Meli ghadda l-kirja lil Meliton Group Limited. Il-kirja kienet f'ismu u ghaddieha lis-socjetà. F'xi zmien, aktarx fl-1994 hu abbanduna l-kirja ghal kollox f'idejn uliedu. Beda jintuza cheque book iehor (fol 96) minn dak iz-zmien u mhux minn meta miet Francis Meli. Tant hu hekk li meta gie nieqes il-kirja m'ghaddietx f'isem martu imma baqghet f'idejn uliedu. L-armla ma ghanda x'taqsam xejn mal-kirja. Il-Bord qed jaghmilha cara li qed jirreferi ghall-kirja u mhux ghall-avvjament (li ghadda wkoll) billi l-gurisprudenza taghmel distinzjoni bejniethom. (ara Zammit et vs Camilleri et, App. 29/10/98). Minn naha intimata, fuq il-pedana tax-xhieda, sar minn kollox biex jinheba kollox. It-tahwid u l-kontradizzjonijiet huma lampanti. F'dan il-kaz il-kirja giet mghoddija (assigned) u dak li tghid l-abili difensur ta' l-intimata fit-trattazzjoni ma jirrizultax. Minn naha intimata jsiru hafna tifsiriet li kif jitmexxa n-negozju, jaghtu dettalji fit-tul. Kif xehdu izda dan it-tifsir ma tantx jidher li hu minnu. Id-ditta Francis Meli/F.M. ma baqghetx tiffunzjona qrib l-1986 meta giet iffurmata l-kumpanija. Baqa' biss l-isem.

"11. Kif imxiet il-kawza il-Bord jifhem li tqajmet il-kwistjoni tal-kunsens tas-sid. Waqt it-trattazzjoni l-avukat ta' l-intimata lealment ammettiet li n-naha l-ohra ippruvat li l-kera kien jithallas mis-socjetà. L-argument kompla li tali hlas ta' kera bl-ebda mod ma jfisser cessjoni jew sullokazzjoni. Fix-xhieda David Meli fil-15 ta' Novembru 2001 (fol 117) jghid:
Mistoqsi jekk is-sid qattx informajnieh li l-kirja minn fuq missieri ghaddiet f'isem il-kumpanija Meliton Group Limited, ma nafx nghid, niccekkja'

Mistoqsi mill-Bord: 'Minn x'hiex tista' tkun taf?'

Iwiegeb

'Mill-kera li nkunu bghatnielu'

"12. Fis-seduta ta' wara (25 ta' Jannar 2001) jirrizulta li x-xhud ma gab ebda dokumenti. Jghid li l-fond kien fuq missieru u ghalhekk huma l-ahwa qatt ma talbu lis-sid li l-kirja tigi fuqhom.

"Ghalhekk ma jistax jinghad li s-sid b'xi mod kien jaf b'dak li kien qed jigri.

"L-ewwel kawzali kif imfisser fil-paragrafu ghaxra ta' din is-sentenza qed tirrizulta.

"13. La ser jilqa' t-talba fuq din il-kawzali l-Bord mhux ser jidhol fuq il-kawzali l-ohra ta' ksur ta' kundizzjonijiet tal-kirja minhabba bdil fid-destinazzjoni."

Rat ir-rikors ta' appell ta' l-intimata illi permezz tieghu, ghar-ragunijiet fih esposti, talbet illi dina l-Qorti joghgobha tilqa' l-appell taghha, thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata u b'hekk tilqa' t-talbiet ta' l-appellant (*sic*), bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat;

Rat ir-risposta ta' l-appellat illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottometta illi l-appell interpost ghandu jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimata appellanti;

Trattat l-appell;

Ezaminat l-atti tal-process;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji ta' l-intimata appellanti kontra s-sentenza appellata huma s-segwenti:

1. Illi, ghalkemm fis-sentenza appellata l-Bord li Jirregola l-Kera ghamel riferenza ghas-sentenza *Zammit et vs Camilleri* (App. 29/10/98) illi fiha jinghad: "Il-ligi ma tipprojbix illi l-kerrej jiggestixxi hanut mikru lilu permezz ta' haddiehor jew li jassocja mieghu lil haddiehor fin-negozju ta' dan il-hanut", xorta wahda waslet ghall-konkluzjoni illi gie pruvat illi kien hemm sullokazzjoni tal-kirja, liema konkluzjoni hija zbaljata;

2. Illi, fi kliem ir-rikors ta' appell, "… biex tigi awtorizzata r-ripreza tal-fond, r-rikorrent appellanti ried jipprova li l-inkwilin zvesta ruhu mill-inkwilinat u abbanduna l-kirja";

3. Illi, la darba "…jirrizulta … li ma saret ebda skrittura ta' sullokazzjoni u/jew cessjoni tal-lokazzjoni bejn l-intimata u terzi", "… il-Bord ma messu qatt wasal ghal-konkluzjoni li wasal ghaliha fis-sentenza li minnha qed isir dan l-appell";

Ikkunsidrat:

Illi l-ewwel aggravju mhux fondat ghaliex mill-provi prodotti ma jirrizulta b'ebda mod pruvat la illi l-inkwilin qed jiggestixxi l-fond lokat permezz ta' haddiehor u anqas illi l-inkwilin "assocja mieghu lil haddiehor fin-negozju" ghar-rigward ta' l-istess fond. Dak illi jirrizulta, invece, huwa illi l-kirja saret favur Francis Meli, illi tieghu l-intimata hija l-armla, illi meta fl-1986 giet kostitwita s-socjetà Meliton Group Limited in-negozju gestit minn Francis Meli sar parti mill-assi ta' din is-socjetà, tant illi l-*accounts* ta' dan in-negozju jigu registrati ma' dawk tas-socjetà (ara kontro-ezami ta' Raymond Meli, fol. 101-102), illi originarjament l-imsemmi Francis Meli kienu wiehed mix-*shareholders* ta' l-imsemmija socjetà, illi, f'hajtu, l-istess Francis Meli ittrasferixxa l-imsemmi *shareholding* tieghu lit-tlett (3) uliedu u illi l-intimata ma ghandha ebda *shareholding* fl-istess socjetà. Jirrizulta, ghalhekk, illi f'xi mument l-inkwilin Francis Meli ma kellu ebda interess fin-negozju gestit fil-fond in kwistjoni. Altru milli kienu qed "jiggestixxi [l-]hanut mikri lilu permezz ta' haddiehor" jew "assocja mieghu lil haddiehor fin-negozju";

Ikkunsidrat:

Illi in sostenn tat-tieni (2) aggravju taghha l-intimata qalet hekk fil-paragrafu enumerat 7 tar-rikors ta’ appell:
“Jekk wiehed jezamina l-korp tax-xhieda, jasal ghall-konkluzjoni li dan [jigifieri illi “l-inkwilin zvesta ruhu mill-inkwilinat u abbanduna l-kirja”] zgur ma giex ppruvat, anzi gie ppruvat l-oppost, li l-mahzen dejjem baqa’ jigi uzat ghall-istess skop li ghalih inkera.”

Dina l-Qorti ma tistax issegwi l-linja ta’ argumentazzjoni ta’ l-appellanti ghaliex, fis-sentenza appellata it-talba tar-rikorrent giet milqugha ghaliex irrizulta illi l-intimata - jew ahjar l-awtur taghha - issullokat jew cediet il-kirja lil terzi u mhux ghaliex irrizulta illi kien hemm kambjament tad-destinazzjoni tal-fond. Apparti dan, dina l-Qorti taqbel mal-konkluzjoni raggjunta mill-Bord li Jirregola l-Kera illi l-imsemmi Francis Meli “… abbanduna l-kirja ghal kollox f’idejn uliedu”. Ghal dawn ir-ragunijiet, anqas it-tieni (2) aggravju ta’ l-intimata appellanti ma huwa fondat;

Ikkunsidrat:

Illi, kwantu ghat-tielet (3) aggravju, l-intimata, la fir-rikors ta’ appell u anqas b’xi mod iehor ma uriet ghaliex, peress “… li ma saret l-ebda skrittura ta’ sullokazzjoni u/jew cessjoni tal-lokazzjoni bejn l-intimata u terzi”, il-Bord li Jirregola l-Kera ma messux kkonkluda illi kien hemm sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja. Tenut kont ta’ dan, dina l-Qorti ma tara ebda raguni ghaliex ghandha tvarja din il-konkluzjoni ta’ l- imsemmi Bord bazata fuq apprezzament korrett minnu maghmul tal-provi prodotti u fuq l-iskorta ta’ dak illi rriteniet dina l-Qorti fis-sentenza ta’ l-ghaxra (10) ta’ Jannar, 2000 fil-kawza fl-ismijiet *Gatt vs. Facciol*, citata fil-paragrafu enumerat 3.b. tas-sentenza appellata. Ghalhekk, anqas it-tielet (3) aggravju ta’ l-appellanti ma jista’ jigi milqugh;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad l-appell ta’ l-intimata appellanti u billi tikkonferma s-sentenza appellata, b’dan illi ghall-fini ta’ l-

izgumbrament it-terminu ta’ tlett (3) xhur ghandu jibda jiddekorri mil-lum;

Tordna illi l-ispejjez ta’ din l-istanza jigu sopportati kollha mill-intimata appellanti.

< Sentenza Finali >

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