MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2004

Appell Civili Numru. 143/1999/1

Anthony Farrugia, Carmelo *sive* Charles Farrugia, Dolores *sive* Doris Zammit mart Alfred Zammit, Alfred Debono u Alfred Farrugia

vs

Alfred, Carmelo *sive* Charles ahwa Farrugia f' isimhom proprju, kif ukoll bhala diretturi ghan-nom u in rappreżentanza tas-socjeta` "Invicta Limited"

Il-Qorti,

Fl-10 ta' Marzu, 2004, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond ossia store bla numru jismu “Hansa” sottopost ghall-fond jismu “Maria Dolores”, liema garage jinsab fi Triq il-Qawsalla, l-Msida, gia Santa Venera u jmiss mit-tramuntana ma’ Triq il-Qawsalla u mill-punent u mill-lvant ma’ beni tal-aventi kawza tal-ahwa Spiteri;

Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimati versu l-kera ta’ erba’ mitt Lira Maltin (Lm400.00) fis-sena;

Illi dan il-fond abbusivament qieghed jigi wzat u okkupat mis-socjeta’ intimata “Invicta Limited”, liema fatt jammonta ghal sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja minghajr il-kunsens espress ta’ l-esponenti;

Illi l-imsemi fatt jikkostitwixxi wkoll non uzu mill-persuni li kienu intitolati ghall-lokazzjoni u dan stante li l-garaxx in kwistjoni qed jigi eskluzzivament uzat mis-socjeta’ fuq imsemmija ad eskluzzjoni tal-intimati Farrugia li lilhom huwa mikri il-fond de quo – dan ifisser li l-persuna li llum qeghda tokkupa dan il-fond ma hiex il-persuna li kellha skond il-Ligi tgawdi l-lokazzjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu takkordalu t-talba taghhom u tawtorizzhom jirriprendu l-pussess tal-garaxx bla numru jimsu “Hansa” sottopost ghall-fond jismu “Maria Dolores”, liema garage jinsab fi Triq il-Qawsalla, l-Msida, gia Santa Venera u jmiss dan il-garage mit-tramuntana ma’ Triq il-Qawsalla u mill-punent u mill-lvant ma’ beni tal-aventi kawza tal-ahwa Spiteri, u li jigi ordnat l-izgumbrament tal-intimati mill-fond in kwistjoni.

Ra r-risposta

Illi l-allegazzjonijiet kontenuti fir-rikors huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk it-talba rikorrenti ghandha tigi michuda, bl-ispejjez.

Sema x-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal ta

Ikkunsidra,

1. Il-fond/mahzen in kwistjoni inkera minn missier ir-rikorrenti, Grezzju Farrugia lil Publius Farrugia missier l-intimati bil-kera ta’ mitejn u hamsin lira Maltija (Lm250) fis-sena jithallsu kull tlett xhur bil-quddiem. Grezzju Farrugia gie nieqes fl-1986. Halla warajh lil martu li giet nieqsa fl-1996. Publius Farrugia miet fid-29 ta’ Jannar 1991. Il-partijiet minkejja li jgibu l-istess kunjom ma jigux minn xulxin hlief li r-rikorrent Carmelo sive Charles Farrugia hu mizzewweg lin-neputija tal-mejjet Publius Farrugia.

2. Ir-rikorrenti, sidien tal-fond qed isejsu t-talba taghhom fuq il-kawzali ta’ sullokazzjoni jew cessjoni, jigifieri li l-kirja li kienet tghajjat lill-intimati Farrugia personalment giet mghoddija mill-intimati lis-socjeta’ “Invicta Ltd” li taghha huma diretturi l-intimati imsemmija.

3. Il-Bord ghandu jifhem li s-socjeta’ “Invicta Ltd” tharrket bl-iskop illi proceduralment id-decizjoni taghmel gudikat fil-konfront taghha ukoll u b’hekk jigi evitat li toqghod issir kawza fil-konfront taghha f’kaz ta’ ezitu favorevoli ghar-rikorrenti.

4. It-tieni paragrafu tar-rikors jirreferi ghall-intimati <u>kollha</u> li qed jikru bil-kera ta’ <u>Lm400</u> fis-sena. Dan jikkozza mal-bqija tar-rikors billi r-rikorrenti qed jghidu li m’ghandhomx x’jaqsmu ma’ Invicta Ltd” u lil Farrugia Alfred u Farrugia Charles <u>personalment</u> kienu jikrulhom bil-<u>Lm250</u> fis-sena. Fir-rikors jghidu inter alie li “dan il-fond abuzivament qieghed jigi uzat u okkupat mis-socjeta’ intimata “Invica Ltd”.

5. Mir-ricevuti esebiti minn naha intimata jirrizulta li mid-9 ta’ April 1973 – 9 ta’ April 1986 jidher bhala kerrej Publius Farrugia u bhala sid Grezzju Farrugia li kien

jiffirmahom. Mid-9 ta' April 1986 sal-10 ta' Lulju 1991 l-ircevuti baqghu isiru fuq Publius Farrugia bil-firma ta' Alfred Farrugia (wiehed mir-rikorrenti). Mill-10 ta' Lulju 1991 sal-10 ta' Jannar 1993 l-ircevuti huma fuq A & C Farrugia ffirmati minn Alfred Farrugia. Wara, jigifieri mill-10 ta' Jannar 1993 sad-9 ta' Ottubru 1996 l-ircevuti huwa fuq "Invicta Limited" u bil-firma ta' Alfred Farrugia. Hemm 'ricevuta' ohra fuq Invicta Ltd ghaz-zmien 10/10/96 – 9/1/97 li m'hiex iffirmata.

6. Ir-ricevuta ghaz-zmien 10/4/91 – 10/7/91 saret fuq Publius Farrugia minkejja li dan miet fid-29 ta' Jannar 1991. Il-kera ta' qabel lahaq hallasha.

7. Wara l-mewt ta' Publius Farrugia zdiedet il-kera. Fuq il-ktieb baqa' jidher l-istess ammont li kien jithallas b'cekk, iz-zieda bdiet tithallas bi flus kontanti. Mistoqsi mill-Bord ghaliex il-hlas kien isir hekk ir-rikorrent Alfred Farrugia li hu l-fac totum iwiegeb

"ghax qabel lilhom hux, ghax jaqbel lilhom u qabel lili ukoll, fl-istess hin ghall-ommi ukoll, it-tnejn li huma".

8. In kontro-ezami fost hafna affarijiet ir-rikorrent Alfred Farrugia jghid li l-ftehim il-gdid sar mieghu <u>personali</u> (fol 55).

9. Il-Bord ihossu moralment konvint li wara l-mewt ta' Publius Farrugia r-rikorrenti Alfred Farrugia, li kien inkarigat biss li jigbor il-kera, ftiehem ma' l-intimati li ssir kirja gdida din id-darba fuq Invicta Limited bil-kera ta' erba' mitt lira Maltija (Lm400) fis-sena. Dan hu ftehim <u>gdid</u> ghal kollox u ghalhekk ma saret l-ebda sullokazzjoni jew cessjoni. Iz-zieda fil-kera bdiet tithallas bi flus kontanti biex tahbi x'gara. Kien wara li sar kollox li l-imsemmi rikorrent gharraf lil hutu b'dak li kien gara u hutu intebhu x'kien ghamel. L-intimati ghamlu l-parti taghhom ghal 'flus mohbija'. Ir-ricevuti fuq A & C Farrugia ma jbiddlu xejn minn dak li gara.

10. Dan kollu jissuggerixxi l-applikazzjoni tal-principju "ex turpetudine non oritur actio" u ghalhekk ir-rikorrenti ma

jistghux jippretendu issa li jinvokaw is-support tal-ligi meta huma stess ……kienu kompartecipi (App Mill-Bord "Genovese et vs Schembri", 16/12/02 – dejjem sa fejn applikabbli).

11. Haga stramba li l-imsemmi Alfred Farrugia jidher bhala rikorrent. Fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimati tissemma fis-sewwa 'azzjoni zbaljata skond il-ligi'.

12. Il-kazi msemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, li saru kontra l-familja ta' l-intimati, kellhom fattispecie ohra u jidher li qed jissemmew biss ghall-fatti u mhux ghal xi punti legali. F'dan il-kaz saret kirja gdida.

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija t-talba tar-rikorrenti qed tigi michuda; billi l-affarijiet graw kif graw l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partjiet."

L-ilment principali tar-rikorrenti kontra s-sentenza tal-Bord hu bazat fuq l-aggravju illi l-Bord naqas li jaghmel apprezzament xieraq tal-provi;

F' aggravju ta' din ix-xorta l-ewwel osservazzjoni *di rigore* hi dik ormaj pacifika. Gie difatti deciz illi "gie konstantement ritenut illi l-apprezzament tal-fatti mill-Qorti ta' l-ewwel grad ma ghandux normalment jigi disturbat mill-Qorti ta' kompetenza superjuri u li dan ghandu jsir biss f' dawk il-kazijiet fejn ic-cirkostanzi jkunu tali li jikkonvincu l-Qorti ta' revizjoni li l-apprezzament ta' l-ewwel Qorti kien tant zbaljat li altrimenti tkun ser tigi krejata ingustizzja u dan ghaliex hu car illi l-ewwel Qorti kellha opportunita` li tisma' x-xhieda *viva voce* u kienet f' qaghda ferm aktar favorevoli biex tifforma opinjoni obbjettivament korretta tal-kredibilita` o meno taghhom. Vantagg li l-Qorti ta' Appell generalment m' ghandhiex." – "**Prokuratur Legali Joseph Galea *et* -vs- Edwin Borg**", Appell, 28 ta' Gunju 2001;

Dan premess, l-appellanti jirpozaw it-talba taghhom tar-ripreza tal-fond adibit bhala *store* fuq il-bazi tal-kawzali illi l-intimati nkwilini ssullokaw jew cedew il-kirja lill-kumpanija taghhom Invicta Limited, u dan ad insaputa taghhom;

Huwa fatt illi socjeta` ghandha personalita` guridika distinta u separata minn dik ta' l-inkwilin u allura hija haga totalment differenti minn punto di vista legali. Ifisser allura illi jekk kirja tigi trasferita minn fuq inkwilin personalment ghal fuq socjeta` kummercjali, u dan kontra l-volonta` esplicita ta' sid il-fond, dan jaghti lok ghall-akkoljiment tat-talba li ssir minn dan is-sid ghar-ripreza tal-fond mikri. Fuq dan il-punt il-gurisprudenza hi konkordi. Ara b' ezemplari "**Phyllis Ebejer *et* -vs- Joseph Aquilina**", Appell, 10 ta' Jannar 1995; "**Rustica Ltd -vs- Neville Gatt**", Appell, 27 ta' Ottubru 2000;

Issa m' hemmx dubbju illi l-ligi specjali thares b' disfavur lis-sullokazzjonijiet jew trasferimenti tal-kirja meta dawn isiru bla kunsens tas-sid. Hu prezunt li l-ligi dan taghmlu ghaliex tqis li hu legittimu l-interess tas-sid li ma jhallix lill-kerrej tieghu jispekula u jaghmel profitt minn hwejgu minghajr l-awtorizzazzjoni tieghu;

Kif bosta drabi ritenut, "meta fil-kawzali ta' talba hi allegata kontravvenzjoni tal-ligi jew ta' l-obbligu legali ta' l-inkwilin u hi avanzata bhala piena jew sanzjoni ta' dik il-kontravvenzjoni hu necessarju biex it-talba tigi milqugha illi r-rikorrenti jipprova li tassew jirrikorru l-elementi kollha ta' dik il-kontravvenzjoni" - "**Theresa Chircop -vs- Salvino Attard**", Appell, 31 ta' Jannar 1966;

Issokta jigi precizat illi "hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u cjoe li l-inkwilin bla kunsens tieghu ssulloka l-fond jew ceda l-kirja tieghu. U tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita`. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lil gudikant ghal konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi d-drittijiet lilu kompetenti bhala kerrej u li kien ghadda dawk id-dirttijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil

haddiehor" – "**Concetta Theuma -vs- Reverendu Dun Gwann Mercieca**", Appell, 10 ta' Frar 1996;

Dan precizat, mhux kontestat illi f' dan il-kaz il-kirja kienet saret lil Publius Farrugia personalment. Ara xhieda ta' Charles Farrugia (fol. 12). Mhux kontestat lanqas li wara l-mewt ta' dan il-kirja ghaddiet fuq uliedu, werrieta tieghu. Fil-fatt ir-ricevuti bdew jinhargu f' isem Alfred u Carmelo Farrugia. Ara xhieda ta' l-intimat Alfred Farrugia (fol. 28) u l-kopji tar-ricevuti ghall-iskadenzi mill-10 ta' Lulju 1991 sal-10 ta' Ottubru 1992. Dak li hu invece kuntrastat hu l-fatt illi l-kirja ghaddiet ghand is-socjeta` Invicta Limited. Ir-rikorrenti Charles Farrugia (fol. 12) u Alfred Debono (fol. 17) isostnu illi huma qatt ma taw permess biex il-kera ddur fuq l-imsemmija kumpanija;

Kontra din l-asserzjoni hemm pero` skond ir-rizultanzi processwali x-xhieda ta' l-intimati Alfred Farrugia (fol. 28), dik tar-rikorrenti Alfred Farrugia (fol. 46) u, fuq kollox, ir-ricevuti esebiti dimostrattivi tal-fatt illi l-kirja tal-fond ghaddiet ghand il-kumpanija, u li dan it-trapass sar bil-kunsens ta' sid il-fond;

Bhala prova li kien hemm cessjoni huwa accettat illi l-pussess fattwali tal-lokazzjoni ghaddiet minn idejn l-inkwilini f' idejn is-sullokatrici ossija s-socjeta` (Ara **Kollez. Vol. LI P I p 287**). Kwantu ghall-prova illi tali cessjoni saret bil-kunsens espress tas-sid din il-Qorti hi sodisfatta illi f' dan il-kaz dan il-kunsens gie moghti fil-mument meta ntlahaq qbil dwar l-awment fir-rata tal-kera. Ir-rikorrenti Charles Farrugia (fol. 61) jistqarr illi wara l-mewt ta' missieru, ommu kienet uzufruttwarja u allura l-probabilita` hi li kienet din li accettat, bil-pjena konoxxenza ta' binha Alfred Farrugia, li l-awment propost ikun allaccjat mal-kondizzjoni illi tigi rikonoxxuta s-socjeta` Invicta Limited minflok l-inkwilini personalment;

F' cirkostanzi bhal dawn, id-dekadenza tad-dritt imposta mil-ligi [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] intiza biex tipprotegi

lill-inkwilin, ma ghandhiex facilment tigi akkolta, u, anzi, jokkorri li wiehed ghandu jkun ferm rigoruz fl-interpretazzjoni u l-applikazzjoni taghha. Kif irriteniet il-Qorti fis-sentenza riportata a **Vol. XXXI P I P 110**, “anke jekk jezisti dubbju fl-interpretazzjoni, dak id-dubbju ghandu jmur favur il-kerrej, li minhabba dik l-interpretazzjoni l-ohra jista’ jigi jitlef il-pussess tal-fond”;

Jekk kif ritenut mill-Bord, u din il-Qorti taqbel mieghu, sar ftehim gdid ta’ kera bejn l-uzufruttwarja, binha Alfred Farrugia u l-intimati, terminat l-uzufrutt, ir-rikorrenti appellanti, *qua* eredi proprjetarji, jekk ma riedux jaccettaw jew jirrikonoxxu l-kirja maghmula mill-uzufruttwarja ommhom dawn kellhom il-mezzi idonei biex jimpunjaw dik il-kirja jekk ovvjament jokkorru dawk id-determinati cirkostanzi ghal daqshekk taht il-ligi komuni. Imma ma setghux jinqdew b’ din il-procedura odjerna in kwantu fuq il-fatti pervenuti l-Bord ma setax jaghtihom il-permess biex jiehdu taht idejhom il-pussess tal-fond.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi rigettat u s-sentenza appellata tal-Bord, konfermata bl-ispejjez ta’ din l-istanza kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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