MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-13 ta' Frar, 2009

Appell Civili Numru. 74/2003/1

John *sive* Ian Salomone

vs

Charles V. Farrugia u Joseph Farrugia

Il-Qorti,

Fis-16 ta' April, 2008, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Bord
>
> Ra r-rikors promutur ta' John sive Ian Salomone li jghid hekk:
>
> "Illi huwa jikri lill-intimati (bhala eredi ta' missierhom Carmelo Farrugia), il-hanut 92 (qabel 163) Triq Manuel Dimech, Sliema, bil-kera ta'

Lm33 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, l-ewwel skadenza fis-6 ta' Jannar 2004:

Illi l-intimati:-
(a) cedew jew issollukaw lil terzi;
(b) qed jaghmlu uzu divers minn dak miftiehem u dan minghajr il-kunsens tas-sid
(c) ghamlu hsara hafna lill-fond.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbi bir-rispett illi dan il-Bord jawtorizza lill-esponenti ma jgeddidx il-kirja u jirriprendi l-pussess tal-hanut 92 (qabel 163) Triq Manuel Dimech, Sliema .

Bl-ispejjes."

Ra r-risposta tal-intimati li tghid:

Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata sew fil-fatt kif ukoll fid-dritt, billi kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza l-allegazzjonijiet kollha rikorrenti huma minghajr l-ebda bazi, u ghalhekk l-istess talba ghandha tigi michuda minn dana l-Bord bl-ispejjes kollha kontra r-rikorrenti.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrent jirrizulta li hu sid il-fond mertu tal-kwistjoni b'wirt taz-zija tieghu Alice Bugeja li hija oht ommu. Skond ftehim iskritt bejn Alice Bugeja u Charles Farrugia fl-1949 dan il-fond kien mikri lill-Carmelo Farrugia bhala hanut mill-1 ta' Jannar 1950 (ara dokument a fol 38). Oltre kondizzjonjiet ohra l-inkwilin kien projbit milli jissulloka l-hanut skond l-kundizzjoni numru 4;

Illi r-rikorrent qed jadixxi lil dan il-Bord biex jirriprendi l-pussess ta' dan il-hanut ghaliex dan ilu

maghluq mill-1991 u minn dakinhar ma accettax kera tieghu tant li l-ahhar kera li thallset kienet fl-1986 skond kopja ta' regsitru esebita. Bhala konsegwenza li qed jinzamm maghluq, dan il-hanut qed ukoll jisubixxi danni fizici. Kellu tinda li waqghet, it-tabella tieghu sovrastanti l-bieb qed taqa' u ghandha l-hgieg imdendel u hgieg imkisser. Fl-1995 l-inkwilin Charles Farrugia miet. L-ahhar darba li thallset il-licenzja tal-hanut kienet f'Dicembru 1994. Ir-rikorrent esebixxa diversi ritratti li juru l-istat hazin tal-hanut appena kienet intavolata l-kawza kif ukoll ritratti

Yvonne Pullicino xehdet illi hija toqghod tas-Sliema u hija midhla ta' Triq Manwel Dimech u tghaddi minn quddiem dan il-fond diversi drabi fil-gurnata. Zewgha kien jixtri affarijiet tal-elettriku u plumbing ukoll minn hemm izda issa l-hanut ilu maghluq zmien twil.

Il-Perit Charles Cassar xehed illi apparti li joqghod tas-Sliema u jghaddi minn quddiem il-hanut, kien inkarigat mir-rikorrent jittawwal f'dan il-fond li huwa malandat izda ma setax jidhol fih. Huwa esebixxa ritratti li ha hu stess f'Ottubru 2004.

Ir-ritratt tal-faccata tal-fond esebit mill-Perit Charles Cassar juri faccata ta' fond tassew malandata.

Joseph Farrugia, wiehed mill-intimati, xehed illi huwa direttur fis-socjeta' Carmelo Farrugia Ltd li taghmel uzu mill-fond de quo bhala hanut u bhala store. Dan ix-xhud iddikjara li l-hanut ilu ammont ta' snin ma jinfetah izda ma jafx kemm ilu hekk. Ma ghandhom ebda lavrant jew salesman adett ma' dan il-hanut izda minn hemm ma jsirx bejgh. Xi zmien ilu kienu mitluba jmorru fuq il-post mill-Ghassa tal-Pulizija ghaliex truck li kien ghadda minn hemm kien laqat il-blata tal-hanut. Dan il-hanut effettivament qed jintuza bhala store biex jitqieghdu oggetti importati u mixtrija mis-socjeta'

tax-xhud intimat minkejja li din ghandha imhazen ohra.

Rapprezentant tad-Dipartiment tal-Licenzji xehed illi Joseph Farrugia ghandu trade license biss fir-rigward tal-fond Mayfair Buildings, Rue d'Argens, Msida izda ebda licenzja fuq il-fond mertu tal-kawza.

Rapprezentant tal-Kummissarju tal-Pulizija, xehed illi l-ahhar li Carmelo Farrugia, bhala managing director tas-socjeta' Carmelo Farrugia Melfar Limited kellu licenzja numru APP/L/2/49 fuq "Electrical & Plumber 92 Manuel Dimech Str., Sliema u li din l-ahhar li kien fil-21 ta' Ottubru 1994 biex ikopri l-perjodu tas-sena 1994.

L-intimati esebew fotokopja ta' erba ritratti, wiehed minnhom datat 22/05/06 li juru l-faccata tal-hanut de quo mizbugh bil-kulur isfar. Ma kien hemm ebda dikjarazzjoni jew spjegazzjoni da parti tal-intimati li takkumpanja dawn ir-ritratti. Il-Bord b'hekk jifhem illi l-intimati riedu juru li qeghdin jaghmlu l-manutenzjoni minnhom rikjesta skond il-ligi.

Illi l-Bord kien assenja biex jassistieh lil-zewg periti membri sabiex jaghmlu access u jikkonstataw dak kollu vizibbli fil-fond in kwistjoni. L-impressjoni li hadu iz-zewg periti membri hija sommata fl-ahhar paragrafu li jghid hekk:

Jidher ovvjament car illi dan il-post m'huwiex qed jigi gestit bhala hanut fil-prattika izda qed iservi primarjament ghal skopijiet ta' magazinagg ta' oggetti konnessi ma l-elettriku (store)

Ikkunsidra:

Illi l-provi jiddemostraw illi l-inkwilini intimati kienu issolokaw jew cedew il-kirja favur Melfar Limited wara l-mewt ta' missierhom, li kien it-titolari

originali ta' din il-kirja. Joseph Farrugia stess jiddikjara illi l-kumpanija, riferibilment ghal Melfar Limited, qed taghmel uzu minn dan il-fond, mhux bhala hanut izda bhala store, u ghalhekk kull prova ohra bhal memorandum and articles of association tkun superflua. Huwa minnu, kif tajjeb qalu l-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, illi s-sid jehtieglu jressaq il-prova ta' dak kollu li jallega kif ukoll li l-kwistjoni tal-permessi wahedha m'ghandhiex tinduci lill-Bord jiddeciedi li kien hemm sullokazzjoni. Fl-ewwel lok irid jinghad illi r-rikorrenti qatt ma kien infurmat li l-fond huwa utilizzat minn socjeta' kummercjali minflok minnhom personalment. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Carmen Sant et vs John P Debono (18.5.2005)** l-Qorti kkonfermat dak li huwa gia iskritt fil-ligi u cioe' li socjeta' kummercjali hija persuna legali distinta mill-azzjonisti taghha. Fil-kaz bhal dak in dizamina dan jassumi dimensjoni importanti ghaliex jekk ikun permess cessjoni jew sullokazzjoni lil socjeta' appartenenti lil-inkwilin, is-socji jistghu talvotla ibieghu jew jassenjaw l-ismha taghhom a skapitu tas-sid u b'hekk ikunu qed jaghmlu qliegh mill-proprjeta' tieghu kontra l-volonta tieghu esperessa fil-kondizzjonijiet lokatizji, ezercizzju ukoll indesiderat u mhux permess mill-gurisprudenza nostrana. Issa, f'dan il-kaz, kull permess li kien hemm vigenti f'isem Charles Farrugia biex jiggestixxi l-hanut de quo ma thallasx aktar wara l-mewt tieghu. Is-socjeta' tal-intimati izda, hija munita bil-permessi rikjesti fir-rigward ta' fond band'ohra. Dan juri illi l-intimati kienu zvestew ruhhom mid-dritt tal-uzu tal-fond lokat meta ghaddew kollox lis-socjeta' Melfar Limited tant li anke fir-ritratti esebiti sia mir-rikorrenti kif ukoll mill-itimati tidher tabella mwahhla mal-faccata tal-fond bil-kliem "Otis Lifts" meta dan il-fond kien mikri bhala hanut uzat ghall-bejgh ta' oggetti tad-dawl u ilma. Dan huwa prova sufficjenti illi l-intimati, qua eredi ta' missierhom, ghaddew il-fond mertu tal-kawza lis-socjeta Melfar Limited u di piu' ma baqax jintuza bhala hanut

izda bhala store ghall dawk l-oggetti li ma tantx ikollhom bejgh taghhom fil-lok tal-kumpanija.

Dan jinduci ghal ezami ghat-tieni premessa li ma tehtieg ebda sforz partikolari biex tkun determinata ghaliex Joseph Farrugia stess jiddikjara illi l-fond qed jintuza bhala store ghal dawk l-oggetti li ma tantx jinbieghu fin-negozju taghhom. Minn dak dikjarat mill-intimat Joseph Farrugia li l-hanut ma ghandux jintuza bhal hanut; ix-xhieda tar-rapprezentant tal-Trade Licensing Department u tar-rapprezentant tal-Kummissarju tal-Pulizija li ma hemm ebda licenzja bhala hanut sa mill-1995 u ta' Yvonne Pullicino li dan ma baqax jintuza bhala hanut, dan l-Bord ma ghandu l-ebda ezitazzjoni jakkolji din il-premessa. Di piu' skond l-insenjament tal-Qrati taghna, dan huwa kaz fejn in-non uzo jista' jitqies bhala bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Ghalkemm dawn huma zewg stati ta' fatti distinti u wiehed mhux neccesarjament jekkwivali ghall-iehor, f'dan il-kaz hemm dak rikjest mill-gurisprudenza li n-non uzo jekkwivali ghal bdil fl-uzu tal-fond.

Jirrizulta ukoll, car u lampanti, illi dan il-fond huwa malament mantenut. Ir-ritratti esebiti mir-rikorrenti huma ta' misthija ghal min jikri hanut bil-kera ta' Lm33, illum Euro 76.86, u jhallih jiddegenera f'dik il-kundizzjoni meskina a detriment tas-sid. Min jikri fond ghandu d-dover li jiehu hsieb tieghu bhala bonus paterfamilias – haga li ovvjament l-inkwilini ma ghamlux - l-uniku manutenzjoni li tidher li saret mill-1995 hi li l-inkwilini zebghu l-injam ta' barra biex jaghtu l-impressjoni li dan kien qed jintuza u wara li kienu esebiti r-ritratti mill-intimati stess jista' jinghad li kien ikun ahjar li kollox thalla kif kien. Dan l-ezercizzju sar wara li inbdew dawn il-proceduri.

Illi ghalhekk il-Bord qed jilqa' t-talbiet tar-rikorrent u qed jawtorizzah jirriprendi l-fond fi zmien tlett (3) gimghat mil-lum u jordna lill-intimati jizgombraw

mill-fond fi zmien perentorju ta’ tlett (3) gimghat mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.”

Il-motivi ta’ l-aggravji dedotti bl-appell mill-intimati fil-konfront ta’ din is-sentenza huma s-segwenti:

(1) Ma kienx hemm cessjoni jew sullokazzjoni ghaliex huma ma zvestewx ruhhom mid-dritt ta’ uzu tal-fond mikri, avolja l-istess qed jintuza mis-socjeta` Malfar Ltd. Taht dan il-motiv ta’ aggravju huma jissottomettu ulterjorment dawn l-argomenti agguntivi:-

(a) Il-prova regina kellha tkun jekk kienx qed isir hlas ta’ kera dwar l-allegata sullokazzjoni;
(b) L-intestatura tal-licenzja fil-kumpanija ma tiddeterminax li saret sullokazzjoni;
(c) Il-gestjoni tan-negozju mill-kumpanija ma jfisserx li l-inkwilin rikonoxxut ma zammx ghalih b’mod reali l-kirja;
(d) Mhux projbit li l-kerrej jiggestixxi hanut permezz ta’ haddiehor jew li jassocja lil haddiehor fin-negozju gestit mill-fond;

(2) Ma kienx hemm uzu divers tal-fond ghaliex l-iskrittura ta’ ftehim ma kienetx tipprojbixxi li huma juzaw il-fond bhala “mahzen”, anke ghaliex id-definizzjoni ta’ “*shop*” skond il-ligi specjali tinkludi “*store*”;

(3) Ma saret ebda hsara fil-fond mikri u dan kif sopportat mir-relazzjoni peritali tal-membri teknici;

Huwa car mill-esposizzjoni ta’ dawn l-aggravji illi dawn huma intizi biex jaffronteggjaw it-tliet kawzalijiet premessi mill-appellat fit-talba tieghu ghat-tehid lura tal-fond. L-invit lil din il-Qorti bl-appell interpost huwa dak proprju biex jigi investit illi fil-kaz prezenti ma kienux jirrikorru ebda wahda mill-kawzalijiet li fuqhom giet bazata dik it-talba, akkolta mill-Bord fis-sentenza impunjata;

L-argomenti kontenuti fl-ewwel motiv ta' aggravju huma diversi u din il-Qorti ser tittanta tezaminahom *seriatim*, wara li, qabel xejn, tippremetti illi skond klawsola 4 ta' l-iskrittura ta' ftehim lokatizzju tas-27 ta' Settembru, 1949 (fol. 38 u fol. 78) "*subletting of the tenement or any part thereof is prohibited; equally prohibited is the transfer of the tenancy*";

Ghall-ewwel argoment kontenut fir-rikors ta' l-appell fuq din il-kwestjoni jirrispondu certament il-konsiderazzjonijiet zvolti fid-decizjoni fl-ismijiet "**Salvu Cutajar -vs- Emanuel Schembri**", Appell, 7 ta' Ottubru, 1996:-

"Din il-Qorti hija tal-fehma li mit-terminologija differenti uzata, l-Artikolu 9 ta' l-Ordinanza 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 distinzjoni bejn trasferiment oneruz u gratuwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat bl-Artikolu 9";

Dan qed jigi rilevat kemm ghaliex il-kliem ta' l-ewwel kawzali fir-rikors promotur quddiem il-Bord jinkorpora fih il-verb "cedew", kif ukoll ghaliex, *expressis*, il-kliem tal-konvenzjoni huma projbittivi ta' trasferiment tal-kirja. Huwa ghalhekk inutili li l-appellanti jissoffermaw b'mod esklussiv fuq il-portata tas-"sullokazzjoni". Jibqa' l-fatt illi meta l-provi jistabilixxu li kien hemm vjolazzjoni ta' dak id-divjet li jsemmi l-kuntratt u li tippreciza wkoll il-ligi specjali taht il-Kapitolu 69 dan igib b'konsegwenza d-dritt tas-sid li ma jgeddidx il-kirja u ggib l-isfratt tal-kerrej;

Issa huwa veru illi t-titolarita tal-licenzja f'isem kumpanija, dissocjata mill-inkwilinat tal-fond, ma ggibx bilfors u in bazi ghaliha biss illi sar trasferiment tal-kirja lil socjeta` li f'isimha tkun registrata l-licenzja. B'danakollu, imbaghad,

dak l-istess trasferiment mhux lanqas eskluz li sar jekk provi ohra attendibbli jispjegaw dak it-trasferiment ghaf-favur tas-socjeta`, u kontra l-volonta` esplicita ta' sid il-fond;

Fil-fehma ta' din il-Qorti, bhal Bord qabilha, l-appellat mhux biss gab prova "univoka u kredibbli" li tippreciza s-sentenza "**Concetta Theuma -vs- Rev. Dun Gwann Mercieca**" (Appell, 20 ta' Frar, 1996), citata mill-appellanti fir-rikors ta' l-appell taghhom, izda, addirittura, tezisti l-ammissjoni implicita da parti ta' l-intimat Joseph Farrugia (fol. 49) illi hi l-kumpanija, li taghha hu direttur, li tuza l-fond u li tixtri u timporta l-merkanzija, li parti minnha hi magazzinata fil-fond mikri. Minn imkien minn din l-istess ammissjoni jew minn xi dikjarazzjoni jew prova xort'ohra ma jirrizulta illi l-appellanti kienu akkomunaw maghhom lill-kumpanija fil-gestjoni tal-fond, lanqas bhala xi *substitute*. Pjuttost, jidher invece li hawnhekk tezisti qaghda, frekwentement stabbilita fi skorta ta' decizjonijiet, fejn it-tgawdija tal-fond giet interament trasferita lill-kumpanija. Ara b'ezemplari fost bosta ohrajn is-sentenzi fl-ismijiet "**Phyllis Ebejer *et* -vs- Joseph Aquilina**", Appell, 10 ta' Jannar, 1995, "**Pasquale Grech -vs- Publio Farrugia *et***", Appell, 4 ta' April, 1997 u "**Joseph Fenech Clarke *et* -vs- Alfred Borg *et***", Appell, 30 ta' Mejju, 1997;

Din il-Qorti tasal ghal konkluzjoni illi wkoll fil-kaz prezenti l-provi prodotti kienu tali li ma jwasslux ghall-accettazzjoni ta' l-asserzjoni gratuwita illi l-appellanti zammew verament u b'mod reali l-kirja tal-fond. Mhux biss dan ma giex hekk asserit mix-xhieda ta' Joseph Farrugia izda wisq anqas ipproduca prova konkreta dwar dan. Prova din li kellha tkun ta' certa rilevanza biex teghleb il-konvinciment kuntrarju illi l-appellanti kienu effettivament zvestew ruhhom minn kull interess li kellhom fl-inkwilinat tal-fond u dan beda jigi esklussivament godut mill-kumpanija. Ma jidherx impressjonanti l-argoment, illi ghax issewwa l-fond wara li ntlaqat f'incident minn *truck*, *ergo* dak l-uzu baqa' jsir mill-appellanti personalment. Dik ir-riparazzjoni, meta saret, ma tistax toghla ghal livell ta' xi certifikat konvincenti

ghaf-favur tat-tezi ta' l-appellanti. Il-konkluzjoni tal-konsiderazzjonijiet kollha esposti hu li l-ewwel aggravju mhux fondat;

Jekk trid din il-Qorti tista' tieqaf hawn gjaladarba hi wkoll wasslet ghal fehma illi l-ewwel kawzali tas-sid rikorrenti kienet gustifikata. B'danakollu biex ma jinghadx mill-appellanti illi l-appell taghhom gie trattat sommarjament ser tghaddi biex taghmel dawn l-osservazzjonijiet agguntivi dwar l-aggravji l-ohra:-

(1) Hemm qbil kwantu ghat-tielet aggravju illi l-hsarat ezistenti fil-fond, u li tqeghdu ghab-bazi tal-kawzali mizjuda fil-kors tal-proceduri quddiem il-Bord, ma kienux ta' gravita jew entita tali li jwasslu ghar-ripresa tal-fond fuq din il-bazi. Dan ghaliex hi l-ligi stess li trid ghal dak l-intitolar da parti tas-sid illi l-hsarat ikunu "hafna" jew konsiderevoli. Ara **Kollez. Vol. XXXII P I p 683**. Dan, f'dan il-kaz, ma giex hekk ikkonstatat, lanqas mir-relazzjoni tal-membri teknici tal-Bord. Seta' *tutt'al più* jezisti ksur ta' l-obbligazzjonijiet lokatizji minhabba assenza ta' manutenzjoni izda mhux ukoll ix-xorta ta' hsarat "hafna", materjali jew strutturali, li jrid il-vot tal-ligi;

(2) Ma hemmx qbil, pero`, ma' l-ilment kostitwit mit-tieni aggravju. L-oggett tad-destinazzjoni tal-fond skond l-iskrittura kien dak ta' "*shop*" u, effettivament, kif anke jirrizulta mix-xhieda ta' Yvonne Pullicino (fol. 35A) tali kien qed jintuza originarjament ghal bejgh minnu bl-imnut ta' affarijiet ta' elettriku u ta' *plumbing*. Ma jirrizultax mill-provi illi sid il-fond qatt ikkonceda li ssir xi deroga minn dan il-patt kontrattwali u, allura, l-appellanti ma kellhomx jassumu illi ghaliex it-tifsira tal-kelma "*shop*" skond il-ligi kienet inkorporativa anke ta' "mahzen" huma kellhom il-liberta` li setghu jiddeterminaw huma x'uzu jsir mill-fond. Meta jkun jidher, kif inhu l-kaz hawnhekk, illi jkun gie assunt mill-iskrittura jew mic-cirkustanzi uzu determinat bhala obbligazzjoni tal-kontrattazzjoni, l-uzu divers tieghu b'ghazla unilaterali tal-kerrej ma kienetx lilu akkonsentita. Implicitament, ghas-sid dak l-uzu ma kellux jigi pregudikat b'dannu ghalih, ghax altru hanut miexi bl-

avvjament tieghu u altru mahzen. Ma kellux ghaldaqstant ikun mistenni li s-sid kien ser jikkontenta ruhu minn xi skwilibriju guridiku-ekonomiku ta' dik id-destinazzjoni ghal liema hu jkun akkonsentixxa ghal kirja. Ara a propositu s-sentenza fl-ismijiet "**Joseph Deguara *proprio et nomine* -vs- Emmanuele Peresso *nomine***", Appell, 15 ta' Novembru, 1994 u fejn ukoll il-kerrej kien ikkonverta l-hanut mikri fi "*store*";

Minn dan kollu dedott tinzel il-konsegwenza illi l-appellanti ma setghux jehilsu mill-konsegwenzi legali li jitnisslu mit-trasferiment bla kunsens espress jew minn dak ta' l-uzu divers minghajr il-kunsens tas-sid.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qeghda tirrigetta l-appell u tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, bl-ispejjez kontra l-intimati appellanti. Iz-zmien ta' tliet gimghat stabbilit mill-Bord ghal skop ta' zgumbrament ta' l-intimati mill-fond jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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