Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 128/2011

Ferreri Limited (appellata)

Vs

Francis Formosa; Adelina armla tal-Magistrat Dottor John Formosa; Elizabeth mart Joseph Messina; Margaret mart Stanley Sullivan; John Camilleri; Anthony Camilleri; Francis Camilleri; George Camilleri u b'digriet tal-15 ta' Mejju, 2014 wara l-mewt tieghu l-atti kienu trasfuzi f'isem Mark Camilleri u Kristina Camilleri; Mary Dolores sive Doris mart Lino Loporto; Maria Anna sive Miriam sive Marianne mart Randal Biffert; Rita mart Claude Lemesre; Eileen Formosa, Anthony Formosa u Joseph Formosa dawn it-tlieta tal-ahhar bhala eredi ta' Vincent Formosa (appellanti)

10 ta' April, 2018.

1. B'rikors preżentat fit-28 ta' Novembru, 2011 il-kumpannija attriċi ħarrket lill-konvenuti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex tkun awtorizzata ma ġġeddidtx il-kirja tal-appartamenti numru wieħed (1) u tnejn (2), 39, Triq ir-Repubblika, Valletta u tordna l-iżgumbrament tal-istess. L-attriċi bbażat it-talba fuq il-fatt li l-intimati:

   i. m'humiex jagħmlu użu mill-fond li jinsab fi stat totali ta' abbandun;
   ii. għal diversi snin naqsu milli jzommu l-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni;

2. B'risposta preżentata fil-21 ta' Diċembru, 2011 il-konvenuti wieġbu li m'huwiex veru li abbandunaw il-fond, kif ukoll mhuwiex veru li naqsu milli jżommu l-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni.

3. B'sentenza tal-15 ta' Lulju, 2015 il-Bord Li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tal-kumpannija attriċi u kkundanna lill-intimati sabiex fi żmien tletin (30) jum jiżgumbraw mill-fond, bl-ispejjeż kontrihom. Il-Bord qal li:

   i. Mill-provi li tressqu mill-attriċi, jirriżulta li l-fondi m'humiex jintużaw. F'dan ir-rigward għamel riferenza għar-ritratti li juru l-faċċata tal-bini (fol. 54 u 55). Kompla jgħid il-Bord li mir-ritratti hu evidenti li lanqas għamara ma kien hemm.
   ii. Is-sistema tal-elettriku li kien hemm fil-bini lanqas biss ma ntużat mill-ħaddiema li kienu nkarigati jagħmlu x-xogħol.

iii. Fil-fond tat-tieni sular mhemmx servizz tal-elettriku. Fond li qiegħed jintuża minn terza persuna li m'għandhiex kuntratt ta' sullokazzjoni.
iv. Fil-fond hemm ħsara strutturali kif jirriżulta mir-rapport tal-perit Godwin Aquilina (fol. 63).

4. Fl-1 ta' Awissu, 2016 il-konvenuti pprezentaw rikors tal-appell. L-aggravji huma:

   i. Il-Bord assuma li l-kirja hi regolata mill-Kap. 69. L-appellanti ppreżentaw kuntratt pubbliku tal-31 ta' Mejju, 1981 fejn m'hemmx indikazzjoni ta' żmien miftiehem. Għalhekk il-kirja hi għall-perjodu indefinit u japplika l-artikolu 1531 tal-Kodiċi Ċivili u l-perjodu kuntrattwali jagħlaq fil-31 ta' Mejju, 2028.
   ii. Apprezzament żbaljat tal-provi dwar l-użu tal-fond. Inoltre rriżulta li teżisti relazzjoni ta' kera bejn D Tanti Company Limited u l-appellanti.
   iii. Apprezzament żbaljat tal-provi għal dak li jirrigwarda l-kawżali dwar ħsarat li hemm fil-fond.
   iv. Il-Bord ma tax kaz l-akkwijexxenza tal-kumpannija appellata fi stat ta' fatt li kien ilu jeżisti minn qabel is-sena 1981. Ferreri Ltd kienet konxja tal-fatt li l-fond kien qiegħed jintuża prinċipalment bħala store. Għalhekk wara iżjed minn 35 sena ma jistgħux jippretendu li hemm abbandun għas-sempliċi raġuni li l-fond ta' fuq m'għadux jintuża.

5. L-attriċi wiegbet fejn tat ir-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċħud.

6. Il-qorti semgħet it-trattazzjoni u qrat l-atti.

7. B'kuntratt pubbliku tat-18 ta' Mejju, 1981 (fol. 12), il-kumpannija attriċi għamlet ftehim mal-Magistrat John Formosa, Michelina Camilleri u Vincent Mary u Francis Saviour aħwa Formosa, ulied Joseph u Carmela konjuġi Formosa li dak iż-żmien kienu diġa mejtin. Fil-kuntratt jingħad:

   "In virtue of this deed the Formosa Family and Formosa Holding Limited hereby surrender, transfer and renounce in favour owners Ferreri Limited their right of lease over the ground floor and basement of tenement number thirty nine (39) Republic Street, Valletta, however the remaining part of said tenement 39, Republic Street, Valletta shall continue to be leased by the Formosa family above mentioned at a rent of one hundred pounds (£100) per annum, payable to the owner Ferreri Limited ……."

8. Permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jsostnu li l-kirja hi għall-perjodu indefinit u għalhekk japplika l-proviso tal-Artikolu 1531 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) fis-sens li, *"l-perjodu kuntrattwali jagħlaq fil-31 ta' Mejju, 2028 mingħajr ebda dritt ta' tiġdid taħt il-Kap. 69"*. Il-qorti tosserva:

i. L-artikolu 1531 tal-Kodiċi Ċivili ma fih l-ebda proviso.
ii. M'hemmx dubju li f'dan il-każ il-kirja kienet qegħda tiġġedded bis-saħħa tal-liġi (Kap. 69).
iii. Irrispettivament jekk il-kuntratt tat-18 ta' Mejju, 1981 jitqiesx bħala kuntratt ġdid ta' lokazzjoni jew le, il-perjodu ta' kera jitqies skont ma jipprovdi l-artikolu 1532 tal-Kodiċi Ċivili, ġialadarba mhemmx prova li kien hemm ftehim espress tad-durata tal-kirja jew ċirkostanzi li juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri.
iv. Hi l-liġi stess li tipprovdi li kirja għandha tkun *"għal żmien miftiehem"* (artikolu 1526 tal-Kodiċi Ċivili). Għalhekk hi l-liġi stess li teskludi kirja għal żmien indefinit.
v. Fil-każ in eżami l-kirja kienet għall-perjodu ta' sena għaliex il-kera li ftehma dwarha l-partijiet kienet ta' Lm100 kull sena.

9. Wara li l-qorti qrat l-atti m'għandha l-ebda dubju li sidien il-kera rnexxielhom jagħtu prova li l-bini ma kienx qiegħed jintuża mill-inkwilini. F'dan ir-rigward:

i. l-affidavit ta' Dr Andrea Gera de Petri hu ċar u ma jħalli l-ebda dubju dwar il-fond fit-tieni sular. L-istess ir-ritratti mehmuża mal-istess affidavit (ara fol. 52-53; 56-62). Ritratti li fihom infushom jispjegaw għalfejn l-inkwilini ma kinux komdi jagħtu lil sid il-kera aċċess għal ġewwa l-bini (ara affidavit ta' Alfred Gera de Petri, fol. 48). Il-verżjoni ta' Dr Gera de Petri hi korraborata minn John Spiteri Debono f'affidavit (fol. 77) u ritratti mehmuża mal-istess affidavit (fol. 83-87). Għalkemm sarilhom kontro-eżami, m'hemm xejn li jista' jwassal lil din il-qorti biex tikkonkludi li mhumiex kredibbli.

ii. Paul Cachia, persuna nkarigata mill-intimati biex jagħmel xogħol fil-bini, qal li biex jitħallat it-tajn permezz ta' drill, użaw elettriku li hemm f'ħanut fil-pjan terran li mhuwiex oġġett tal-kawża; *"Ir-raġuni li d-dawl ittieħed mill-ħanut hija dovuta għall-fatt illi l-wires tal-fond in kwistjoni kienu antiki u ma naħsibx li kienu ileħħqu għad-domanda tad-drill"*. Jekk is-sistema tal-elettriku li kien hemm fil-fond mhijiex idoneja biex jintuża *drill*, aħseb u ara kemm kienet ser tleħħaq mal-elettriku li hemm bżonn biex persuna tgħix fil-fond. Ir-ritratti tal-kamra tal-banju huma konferma oħra tas-snin twal li l-fond kien ilu ma jintuża bħala residenza.

iii. Ir-ritratti mehmuża mal-affidavit ta' Elizabeth Messina huma ferm differenti minn dawk li pprezenta Dr Gera de Petri, li ħadhom qabel sar xogħol fit-tieni sular. Ix-xhud stess, li ppreżentat l-affidavit fis-seduta tas-6 ta' Frar, 2014, qalet li żewġha kien ħa dawk ir-ritratti *"fil-presenza tiegħi ftit ġimgħat ilu"*. Meta tqis li l-kawża kienet preżentata fit-28 ta' Novembru, 2011 l-intimati altru milli kellhom l-opportunita

kollha li jarmaw il-fond billi ipoġġu ftit mobbli u jagħtu tibjida. Pero' din il-qorti mhijiex ser taqa' għal dawn it-tip ta' montaturi. Li l-appellanti kellhom x'jaħbu mill-ewwel deher meta ġew bil-paroli sabiex sid il-kera jmur jispezzjona l-fond.

iv. Elizabeth Messina xehedet li, *"Ferreri Ltd kienet dak iż-żmien konxja fil-fatt illi l-fond kien qiegħed jintuża prinċipalment bħala store"* (fol. 169). Ix-xhud kienet qegħda tirreferi għal meta sar il-ftehim tal-1981. Pero' ma spjegatx kif sid il-kera kienet taf b'tali fatt u wisq inqas kif hi taf b'dak 'il fatt. Kull m'għamlet hu *sweeping statement* mingħajr ma tat dettalji biex tissostanzja dak li qalet. Għall-qorti dan mhuwiex il-mod kif persuna għandha tixhed jekk trid titwemmen f'dak li tgħid. Dan apparti li din il-verzjoni mhijiex korraborata minn Margaret Sullivan jew Anthony Camilleri.

v. Mill-affidavit ta' Elizabeth Messina u Margaret Sullivan, hu evidenti li l-fond kien jintuża għal skop ta' residenza. Jidher pero' li min-nofs is-snin sebgħin, il-bini ma baqax jintuża għal dak l-iskop. Fil-fatt Adelina Formosa, omm Messina u Sullivan, xehedet li tgħix fil-fond 5, Triq Għar il-Lembi, Sliema u kienet ilha tgħix hemm *"... bejn wieħed u ieħor għoxrin sena jew ħamsa u għoxrin sena"* (fol. 181). F'dan ir-rigward xehed ukoll Anthony Camilleri li qal li fis-sular ta' fuq kienet tgħix iz-zija; *"Illum jien ma nafx min igħix fit-tieni sular. Kienet tgħix hemmhekk iz-zija tiegħi, illum għandha l-eta' u m'għadhiex tgħix hemm. Naħseb ilha madwar għoxrin sena ma tgħix hemm"* (fol. 211). Fir-rikors tal-appell stess, l-appellanti ddikjaraw: *"Huwa minnu li t-tieni sular kien jintuża bħala abitazzjoni u llum ma għadux"*. Il-qorti żżid li mill-provi rriżulta li qabel sid il-kera ppreżentat il-kawża, it-tieni sular kien ilu ma jintuża bħala residenza għal snin twal **ħafna**.

vi. Margaret Sullivan xehedet, *"5. Peress illi missieri kien irtira u kellu problema bit-taraġ kienu għal ħabta tal-1976 'l hemm iżjed joqgħodu tas-Sliema milli l-Belt, pero' żammew ħafna għamara u ħwejjeġ fil-post tal-Belt u* ***għad hemm affarijiet tagħhom sal-lum****"*. Jekk hu hekk ma jfissirx li l-fond baqa' jintuża bħala residenza.

vii. Għal dak li jirrigwarda l-fond fl-ewwel sular, dan ukoll kien jintuża bħala residenza. Elizabeth Messina xehedet kif Carmela Formosa, in-nanna, kienet tgħix f'dak il-fond. Kompliet li wara mewtha, il-fond kellu jintuża minn bintha Michelina Camilleri. M'hemmx prova li Michelina u l-familja tagħha qatt għexu f'dan il-fond għalkemm xehedet li l-fond beda jintuża bħala maħżen minn żewgha (Lewis Camilleri). Pero' mhemmx prova li qatt kien hemm il-kunsens ta' sidien il-kera biex dan il-fond ma jibqax jintuża bħala residenza. Hu minnu li fil-kuntratt tal-

1981 ma tissemmiex destinazzjoni partikolari, iżda hu minnu wkoll li mhemmx provi li kien hemm ftehim li nbidlet id-destinazzjoni tal-kirja. Iż-żewġ sulari oġġett tal-kawża kienu jintużaw bħala residenza. 'Il fatt li l-pjan terran kien jintuża għan-negozju hu rrilevanti ġialadarba bl-imsemmi kuntratt l-inkwilini rrinunzjaw għall-kirja fir-rigward tal-*ground floor* u *basement*.

viii. Anthony Camilleri xehed li, *"... kien sar ftehim mal-eredi kollha li l-livell li kien okkupat minnhom jkun jista' jintuża bħal 'store' (maħżen) għall-merkanzija ta' D Tanti Company Limited li kienet ta' missieri u eventwalment tal-erba' subien tiegħu. D Tanti Company Limited topera diversi ħwienet bħala opticians u general importers u wieħed mill-ħwienet qiegħed il-Belt, fi Triq San Gwann, kif iddun il-kantuniera"* (fol. 186). Dan l-allegat ftehim ma jirriżulta minn imkien. Ix-xhud lanqas biss ma qal meta suppost sar l-allegat ftehim.

ix. D Tanti Company Limited mhijiex l-inkwilina. Il-fond ingħata b'kera biex jintuża mill-inkwilin u mhux biex jużah ħaddieħor. Dan ma kienx każ fejn per eżempju saret sullokazzjoni lit-terz. L-appellanti argumentaw li D Tanti Company Limited, tħallas kera lill-appellanti *"... bħal subinkwilin tagħhom iżda mhemmx kuntratt bil-miktub bejn il-familja Formosa u l-kumpannija D Tanti Company Limited. Dan ma jfissirx li ma teżistix relazzjoni ta' kera bejniethom jew li l-użu ta' parti mill-fond minn D Tanti Company Limited hija b'xi mod illegali"*. Mhuwiex minnu li D Tanti Company Limited tikri l-fond mingħand l-appellanti. Anthony Camilleri stess xehed, *"Ngħid illi D. Tanti & Co ma tagħmilx ħlasijiet"* (fol. 211). Hu elementari li ma jistax ikollok sullokazzjoni mingħajr kera.

x. Mill-provi hu evidenti li ħadd mill-inkwilini mhu jagħmel użu mill-bini oġġett tal-kawża. Il-fatt li terza persuna seta' forsi tħalla jpoġġi affarijiet f'parti mill-fond, ma jfissirx li b'daqshekk l-inkwilin qiegħed juża l-fond għall-iskop li għalih kien mikri l-fond.

xi. F'kull każ il-qorti għandha dubji serji kemm realment il-fond fl-ewwel sular qiegħed jintuża bħala maħżen, meta tqies:

- In kontro-eżami Anthony Camilleri, li hu l-uniku xhud li xehed dwar l-użu tal-fond fl-ewwel sular, xehed: *"Qed jigi suġġerit lili illi l-entrata ta' Cafe Ranieri hija okkupata bl-imwejjed fuq iż-żewġ naħat,* ***ngħid illi tant ilni ma nidħol illi ma nistax ngħid****"* (fol. 210). Għalhekk dan ix-xhud ma jistax igħin lill-intimati biex jirribatti l-provi li ressqet l-appellata;

- Ma tressaq l-ebda xhud li jikkonferma li b'mod regolari fil-fond tiddaħħal u tinħareġ merkanzija. Maħżen li jintuża għal negozju avvjat, jintuża b'mod regolari. Fil-każ in eżami mhemmx prova li hekk jiġri;
- Fir-rapport ġuramentat tal-perit Godwin Aquilina (fol. 63) jingħad, *"Fl-ewwel sular hemm numru ta' kaxxi li jidher li ilhom hemm"*.

10. Il-qorti m'għandha l-ebda dubju li f'dan il-każ il-Bord Li Jirregola l-Kera wasal għall-konklużjoni korretta għal dak li jirrigwarda l-kawżali relatata man-non użu tal-fond.

11. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet mhemm l-ebda ħtieġa li l-qorti tqies l-aggravju relatat mal-ħsara li hemm fil-fond, għalkemm mir-ritratti (ara per eżempju fol. 80-82) u rapport tal-perit Aquilina jidher kif:

- Il-faċċata tal-fond ilha snin twal ħafna ma jsirilha manutenzjoni. Hekk per eżempju r-railing tal-ħadid tal-gallarija mikxufa fl-ewwel sular, hi kollha sadid. Il-bieb tal-gallarija għandu wkoll ħġieġ imkisser.

- Fit-tieni sular il-gallarija tal-injam ilha snin twal ma tingħata ż-żebgħa. Fil-fatt tista' tgħdi li għadhom jidhru biss ftit traċċi ta' żebgħa fuq il-gallarija. Hu wkoll evidenti li ilu snin twal ħafna ma jsir xi tip ta' manutenzjoni tal-aperturi l-oħra.

- Hemm ħsara f'partijiet mis-saqaf, minn fejn hu evidenti li kien hemm perkolazzjoni ta' ilma għal snin twal (ara ritratti a fol. 71 u 72).

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti. It-terminu għall-iżgumbrament li ffissa l-Bord jibda jgħaddi mil-lum.

Anthony Ellul.