MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-11 ta' Marzu, 2020

Appell Inferjuri Numru: 92/2017/1 LM

Dr Anthony Farrugia (K.I. nru 468259M), Dr Christian J. Farrugia (K.I. nru 441363M) u Nicolette Farrugia (K.I. nru 227766M)
(Appellati)

vs.

Anna Manicolo (K.I. nru 15071M)
(Appellanta)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan hu appell magħmul mill-intimata appellanta **Anna Manicolo**, mis-sentenza mogħtija fil-21 ta' Mejju, 2019 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza

appellata") mill-Bord li Jirregola l-Kera (minn issa 'l quddiem "il-Bord"), fejn it-Tribunal iddeċieda illi:

> *"Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata, u konsegwentement jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti. Għall-finijiet tat-tieni talba, il-Bord qed jipprefiġġi terminu ta' xahar mil-lum. Bl-ispejjeż kontra l-intimata."*

Fatti

2. Il-kwistjoni bejn il-partijiet bdiet meta r-rikorrenti appellati **Dr Anthony Farrugia, Dr Christian J. Farrugia**, u **Nicolette Farrugia**, ilkoll sidien f'partijiet indaqs u indiviżi tal-appartament numru 9, Rudolph Mansions, Rudolph Street, Sliema, li huma wirtu mingħand missierhom, ippreżentaw rikors sabiex il-Bord jiddikjara li t-terminu ta' lokazzjoni li kienet tgawdi l-intimata fuq l-istess fond kien skada, u konsegwentement l-okkupazzjoni tagħha ta' dan il-fond kienet waħda illegali. Il-Bord intalab ukoll jordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond fi żmien qasir u perentorju li l-Bord intalab jipprefiġġi. Jirriżulta li l-fond inkwistjoni kien inkera lill-intimata minn missier ir-rikorrenti, u l-aħħar ftehim ta' kera li din kellha kien skada fl-1 ta' Novembru, 2007. Ir-rikorrenti argumentaw li minkejja li ma kellha ebda bażi legali, u minkejja li ġiet interpellata diversi drabi sabiex tiżgombra minn dan il-fond, l-intimata baqgħet inadempjenti. L-intimata min-naħa tagħha ċaħdet li hi qiegħda tokkupa l-fond inkwistjoni mingħajr ebda titolu jew bażi legali, u eċċepiet li hija għandha titolu validu ta' kera. Inoltre l-intimata eċċepiet ukoll li meta hija ffirmat l-iskrittura

privata li kienet tistipula d-data sa meta hi kellha tiżgombra mill-fond, hija kienet ġiet ingannata peress li hi ma tafx taqra u tikteb u lanqas fehmet l-iskrittura x'kien fiha. L-intimata eċċepiet ukoll li hija qatt ma ġiet interpellata permezz ta' att ġudizzjarju sabiex tiżgombra mill-fond, u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

<u>Mertu</u>

3. Fil-proċeduri li r-rikorrenti istitwew quddiem il-Bord, wara li ppremettew li huma flimkien huma sidien f'ishma ugwali u indiviżi tal-appartament numru 9, Rudolph Mansions, Rudolph Street, Sliema, żiedu jgħidu li dan il-fond kien mikri lill-intimata minn missierhom, u l-aħħar kuntratt lokatizju li din kellha kien skada fl-1 ta' Novembru, 2007. Ir-rikorrenti argumentaw li l-okkupazzjoni ta' dan il-fond mill-intimata hija mingħajr ebda bażi legali, u li kien għalhekk li istitwew il-proċeduri quddiem il-Bord sabiex jiġi dikjarat li t-terminu lokatizju tal-intimata kien skada, u għalhekk l-okkupazzjoni tal-fond mill-intimata kienet waħda illegali, kif ukoll talbu li jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond. Huma talbu wkoll lill-Bord jipprefiġġi terminu qasir u perentorju għal dan.

4. Jirriżulta li fit-13 ta' Frar, 2008, l-intimata ffirmat skrittura privata mar-rikorrent, Dr Anthony P. Farrugia, fejn ġie ddikjarat li hija m'għandha l-ebda jedd fuq il-fond inkwistjoni, u fejn hi qablet li kienet qiegħda tokkupa dan il-fond b'mera tolleranza, u in vista ta' dan, obbligat ruħha li tiżgombra mill-fond

sal-15 ta' Marzu, 2008. Minkejja dan il-ftehim, l-intimata baqgħet tokkupa dan il-fond, u kien hemm diversi istanzi fejn hi anki ppruvat tħallas il-kera, liema kera ma ġietx aċċettata mir-rikorrenti. Inoltre fil-konfront tal-intimata kienu anki ttieħdu passi kriminali, fejn anki nstabet ħatja li ffalsifikat dokumenti u firem u ppreżentathom lill-Awtorità tad-Djar sabiex tikseb sussidju fuq il-kera għall-imsemmi fond. Dan seħħ meta l-intimata ma kellha l-ebda titolu jew bażi legali sabiex tkompli tirrisjedi f'dan il-fond.

5. L-intimata sostniet, anki fix-xhieda li tat quddiem il-Bord, li hi ma tafx taqra u tikteb, u li għalhekk meta ffirmat l-iskrittura privata li permezz tagħha obbligat ruħha li tiżgombra mill-fond inkwistjoni, hija ma kinitx taf għal xiex kienet qiegħda tiffirma, u għalhekk hija ġiet imqarrqa mir-rikorrenti. L-intimata qalet li meta hi ntalbet tiffirma din l-iskrittura privata mir-rikorrent Dr Anthony P. Farrugia, hija ħasbet li kienet qiegħda tiffirma irċevuta għall-ħlas tal-kera, u mhux dokument li jgħid li li hija kellha tiżgombra minn dan il-fond.

Is-Sentenza Appellata

6. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-21 ta' Mejju, 2019, il-Bord ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata, u konsegwentement laqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Din hija kawża li r-rikorrenti aħwa Farrugia qed jipprosegwu kontra l-intimata Anna Manicolo dwar kirja tal-appartament 9, Rudolph Mansions, Triq Rudolfu, Sliema.*

Ir-rikorrenti jgħidu li missierhom, l-avukat Anthony H. Farrugia kien kera dan l-appartament lill-intimata, u li l-aħħar skrittura ta' bejniethom kienet dik datata 8 ta' Ottubru 2004 li permezz tagħha kien ġeddilha l-kirja għal tliet snin mill-1 ta' Novembru 2004. Skont ir-rikorrenti, sussegwentement, permezz ta' dikjarazzjoni unilaterali datata 13 ta' Frar 2008, l-intimata kienet irrikonoxxiet li ma kellha ebda titolu ulterjuri fuq dan il-fond, u obbligat ruħha li tivvaka minnu sal-15 ta' Marzu 2008. Hija però naqset li tagħmel dan, u għadha tokkupah sal-lum.

B'din il-kawża, ir-rikorrenti qed jitolbu lil dan il-Bord jiddikjara li l-kirja li kellha l-intimata fuq dan il-fond skadiet, u li għalhekk illum qed tokkupah mingħajr titolu validu fil-liġi, u konsegwentement jikkundannaha tiżgombra minnu fi żmien qasir u perentorju stabbilit għal dak l-iskop.

Mar-rikors tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll dokumentazzjoni dwar kontestazzjoni li għamlu fuq il-veraċità ta' dokumenti rappreżentanti riċevuti tal-kera allegatament imħallsa mill-intimata fir-rigward ta' dan il-fond, liema kontestazzjoni wasslet għal investigazzjoni kriminali kontra l-istess intimata minħabba falsifikazzjoni ta' dokumenti. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll korrispondenza legali li bagħtu lill-intimata qabel saret din il-kawża.

L-intimata tikkontesta t-talbiet attriċi fil-mertu, għaliex tirritjeni li d-dikjarazzjoni unilaterali ffirmata minnha, li jistrieħu fuqha r-rikorrenti, hija vizzjata b'qerq għaliex hija ma tafx tikteb u taqra, u l-kontenut tagħha ma ġiex spjegat lilha qabel iffirmatha. Hija tgħid ukoll li qatt ma ġiet interpellata b'ittra uffiċjali biex tivvaka minn dan l-appartament.

Fl-affidavit tagħha, maħluf fil-15 ta' Mejju 2018, l-intimata tgħid li kienet ilha tikri dan l-appartament mingħand missier ir-rikorrenti ħamsa u għoxrin sena. Kien iġeddilha l-kirja kull tliet snin, u l-ewwel kera li ħallset kienet ta' LM50 fix-xahar. Hija spjegat li kellha relazzjoni tajba ħafna ma' missier ir-rikorrenti, li kien jgħinha u jħenn għaliha minħabba fis-sitwazzjoni soċjali diffiċli ħafna tagħha. Skont hi, dejjem ħallset il-kera fil-ħin, u kienet tmur biha fl-uffiċċju ta' sid il-kera fil-Belt. Tgħid ukoll li, skont il-ftehim li kellha miegħu, għamlet ħafna xogħol ta' tisbiħ f'dan l-appartament, kollox bi spejjeż tagħha, u dawn ix-xogħlijiet kienu rikonoxxuti u aċċettati minn missier ir-rikorrenti. Eventwalment, wara li miet l-avukat Anthony H. Farrugia, marret fl-uffiċċju tiegħu u sabet lir-rikorrent ibnu Dr. Anthony P. Farrugia. F'okkażjoni sussegwenti meta marret tħallas il-kera, tgħid li ma kellimhiex, u minflok

beda jħażżeż fuq karta xi kitba li hija ħasbet li kienet riċevuta tal-kera, u imbagħad iffirmat hi u wara li ffirmat qalilha li b'dik il-firma kienet intrabtet li tiżgombra mill-post. Skont l-intimata, hi ma tafx tikteb u taqra u minħabba f'hekk ir-rikorrent kien qarraq biha, anke għaliex huwa kien jaf tajjeb li ma kinitx taf taqra u tikteb. Qalet li ħadet xokk b'li ġara, u qalet b'kollox lit-tfal. Skont l-intimata, wara dak inhar, ir-rikorrenti qatt ma ħadu kera mingħandha, u hi qed tbati l-konsegwenzi tal-aġir malizzjuż tiegħu.

Ir-rikorrenti pproduċew bi prova kopja tal-atti tal-kawża fl-ismijiet ***Pulizija vs Anna Manicolo*** *deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) presjeduta mill-Maġistrat Saviour Demicoli fis-16 ta' Mejju 2013. Minn dawn l-atti, jirriżulta li l-intimata kienet ammettiet minn jeddha u bla riserva għall-akkużi mressqa kontra tagħha, fosthom li ffalsifikat firem fuq irċevuti tal-kera biex tirċievi assistenza finanzjarja mingħand l-istat, u ġiet kundannata sentejn priġunerija sospiżi għal erba' snin.*

Huma ressqu wkoll kopja sħiħa tal-fajl li żżomm l-Awtorità tad-Djar dwar dan il-każ, li minnu jirriżulta li l-intimata kienet ippreżentat lill-Awtorità tad-Djar dokumenti li kienu jikkontjenu riċevuti tal-ħlas tal-kera tal-fond mertu tal-kawża għax-xhur ta' Ġunju 2010, Lulju 2010 u Awwissu 2010, li dwarhom l-intimata rċeviet kumpens mingħand l-Awtorità tad-Djar fis-somma ta' €968.15. Minn dawn l-atti, jirriżulta li l-kirja tal-intimata fuq dan l-appartament bdiet fl-1 ta' Novembru 1998, u kienet għal żmien tliet snin, li ġiet imġedda għal tliet snin oħra bi skrittura datata 30 ta' Lulju 2001, qabel saret l-iskrittura tat-8 ta' Ottubru 2004 annessa mar-Rikors promutur. Mix-xhieda tar-rappreżentant tal-Awtorità tad-Djar, Mario Magro, irriżulta li l-Awtorità esiġiet lura r-rimbors tas-sussidju mħallas indebitament lill-intimata, wara li kienet applikat l-aħħar fit-30 ta' Settembru 2009.

Irriżulta wkoll li l-intimata ilha minn April 1999 reġistrata li tirrisjedi fl-appartament mertu tal-kawża, u dan b'mod kontinwu.

Meta xehed ir-rikorrent ***Avukat Anthony P Farrugia****, huwa spjega li dan l-appartament ġie għandu u għand ħutu mill-wirt tal-ġenituri tagħhom. Miet l-aħħar fosthom missieru Dr Anthony H. Farrugia fil-21 ta' Marzu 2007, u kien wara dan li saru jafu li dan l-appartament kien mikri lill-intimata sal-1 ta' Novembru 2007. Huwa spjega li, mal-intimata, missieru kien għamel aktar minn skrittura waħda fir-rigward ta' din il-kirja, u li wara li skadiet, fil-11 ta' Frar 2008, hu kien kiteb lill-intimata u talabha tivvaka mill-fond. Skont ir-rikorrent, wara li rċeviet l-ittra, l-*

intimata kienet kellmitu u hu spjegalha s-sitwazzjoni u għarrafha wkoll li r-rikorrenti kienu lesti jagħtuha żmien biex tivvaka mill-fond. Kien kellimha wkoll fuq il-pendenza li kellha għas-servizzi tad-dawl u l-ilma f'dan il-fond, u imbagħad irrediġa d-dikjarazzjoni li hija ffirmat biex tivvaka mill-fond. Skont ir-rikorrent, dan kollu l-intimata fehmitu u aċċettatu.

Madanakollu, skont ir-rikorrent, sussegwentement kienet kitbitlu għan-nom tal-intimata l-avukat Phyllis Bezzina u talbitu estensjoni tal-kirja. Ir-rikorrent kompla jixhed li wieġeb immedjatament għal din it-talba u spjega lill-avukat tal-intimata s-sitwazzjoni reali, u talabha wkoll biex jara prova tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma mħallsin. Fil-frattemp, l-intimata ppruvat diversi drabi biex tħallas il-kera, liema tentattivi però dejjem fallew, u ċ-ċekkijiet tagħha dejjem ġew ritornati. Eventwalment, fl-2010, ir-rikorrenti rċevew komunikazzjoni mingħand l-Istat li l-intimata kienet talbet sussidju fuq il-kera, u r-rikorrenti ntalbu jikkonfermaw l-awtentiċità tar-riċevuti ppreżentati minnha għal dan l-iskop. Ir-rikorrenti kienu wieġbu li minn dan kollu ma kien hemm xejn awtentiku, u eventwalment l-intimata kienet kundannata għar-reat ta' falsifikazzjoni u frodi fir-rigward ta' dawk id-dokumenti.

Ir-rikorrent Dr Anthony P. Farrugia ppreżenta kopja tal-korrispondenza legai kollha li rrefera għaliha fix-xhieda tiegħu.

In kontroeżami, Dr Anthony P. Farrugia ippreżenta kopja ta' tliet ċekkijiet bi ħlas tal-kera li rċieva mingħand l-intimata, u li ġew rifjutati mir-rikorrenti. Huwa qal li mal-intimata ma kellux kuntatti qabel miet missieru, u kien għalhekk li bagħat għaliha wara li skadiet il-kirja. Kien hemm okkażjonijiet però meta raha tkellem lil missieru, u jaf li kellhom relazzjoni tajba bejniethom, anke għaliex dejjem kien iġeddilha l-kirja. Ir-rikorrent żied jgħid li l-problemi li kien ikollu biha kienu għax ma tħallasx puntwalment, u toħloq kwistjonijiet mal-kondomini l-oħra fil-blokk.

*Xehed ukoll iben l-intimata, **Kurt Pace**, li ddikjara li ommu ma tafx tikteb u taqra.*

Ikkunsidra wkoll li:

Mill-provi prodotti, jirriżulta ċar li l-intimata kienet kriet l-appartament 9, Rudolph Mansions, Triq Rudolfu, Sliema, mingħand l-avukat Dr Anthony H. Farrugia – missier ir-rikorrenti, li llum huwa mejjet – bl-iskrittura datata 15 ta' Ottubru 1998. Mhux

minnu għalhekk dak li qalet l-intimata fl-affidavit tagħha li fis-sena 2018 kienet ilha tikri dan il-fond 25 sena – li inċidentalment iġibu s-sena 1993 meta r-reġim regolatorju ta' kirjiet residenzjali għadu sal-lum jagħti protezzjonijiet stretti lill-inkwilin biex ikompli jokkupa l-fond b'kera baxx.

Mill-eċċezzjonijet li ressqet l-intimata, ma jirriżultax li din tikkontesta li r-rikorrenti huma fil-fatt suċċessuri ta' missierhom, u li l-appartament okkupat minnha fil-fatt jappartjeni lilhom, u lil ħadd aktar. Anzi, mix-xhieda tagħha, jidher li l-intimata taċċetta li r-rikorrenti filfatt issuċċedew għal missierhom fil-vesti tiegħu ta' lokatur, u sid, ta' dan l-appartament. Minħabba f'hekk, għalkemm ma tressqux provi mir-rikorrenti fir-rigward, il-Bord mhux ser jidħol f'dik il-kwistjoni.

Jirriżulta ċar ukoll li din il-kirja kienet estiża darbtejn, fl-2001 u fl-2004, dejjem minn missier ir-rikorrenti, u li l-kirja skadiet definittivament fl-aħħar ta' Ottubru 2007. Ir-rikorrenti ma ressqet ebda prova li kien hemm xi tiġdid ulterjuri mir-rikorrenti ta' dik il-kirja, anzi tammetti li qatt wara ma aċċettaw kera mingħandha. Lanqas ma ppruvat li ddepożitat xi kera taħt l-awtorità tal-Qorti kompetenti jew li bdiet xi proċeduri fir-rigward tal-kirja.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-intimata tisħaq li l-iffirmar tagħha tal-iskrittura tal-15 ta' Marzu 2008 saret in mala fede, stante li hija ħasbet li kienet is-solita riċevuta. Dan tgħidu billi hija ssostni li hija lliterata u li r-rikorrent kien konsapevoli ta' dan. Lil hinn mill-kwistjoni li l-kirja skadiet f'Ottubru 2007, dan il-Bord iqis li dan l-argument, fi kwalunkwe każ, ma setax javvalla t-teżi tal-intimata. Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti kien ċar fix-xhieda tiegħu li huwa qara l-iskrittura lill-intimata u ladarba hija ssostni li ma tafx taqra u tikteb messha ħadet parir legali qabel ma ffirmat. Inoltre ma jirriżultax li bdiet xi proċediment sabiex ikun hemm dikjarazzjoni dwar in-nullità tal-iskrittura li ffirmat biex tivvaka mill-fond, u li l-intimata tgħid li ma tiswiex minħabba f'qerq.

F'dan il-qafas kollu, il-Bord jasal għall-konklużjoni li l-kirja li kellha l-intimata dwar l-appartament mertu tal-kawża spiċċat definittivament fit-30 ta' Ottubru 2007, u li indipendentement mid-dikjarazzjoni li ffirmat fit-13 ta' Frar 2008, l-okkupazzjoni minnha ta' dan l-appartament mill-1 ta' Novembru 2007 'il quddiem kienet mingħajr ebda titolu validu fil-liġi."

L-Appell

6. L-intimata ppreżentat l-appell tagħha fl-24 ta' Mejju 2019, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex:

> *"... tirrevoka, tħassar u tannulla s-sentenza appellata, deċiża mill-Bord tal-Kera nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Mejju tas-sena elfejn u dsatax (2019) fl-ismijiet premessi, in kwantu li tiddeċiedi li l-esponenti tippersisti tabita ġewwa l-appartament permezz ta' titolu validu, u bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."*

7. L-appellanta tgħid li tħossha aggravata bid-deċiżjoni tal-Bord għaliex: (i) il-Bord wasal għal deċiżjoni erronja u injora fatti pertinenti li meta jiġu kkunsidrati flimkien kellhom iwasslu lill-Bord għal konklużjoni diversa minn dik mogħtija fid-deċiżjoni tiegħu; (ii) il-Bord qatt ma seta' jiddeċiedi li l-appellanta kienet qiegħda tirrisjedi fil-fond inkwistjoni mingħajr ebda titolu stante li mkien ma ġie ppruvat li l-appellati huma suċċessuri tad-defunt missierhom; (iii) l-appellati naqsu milli jippruvaw li huma s-sidien il-ġodda tal-fond inkwistjoni, u l-appellanta qatt ma rrikonoxxiet lill-appellati bħala sidien tal-fond inkwistjoni; (iv) minkejja n-nuqqas ta' provi fir-rigward tat-titolu tal-appellati fuq il-fond, l-intimata xorta waħda ntalbet tiżgombra minnu; (v) it-talba tal-appellati għall-iżgumbrament tal-intimata ma setgħetx treġi u dan minħabba li l-fond fejn tirrisjedi l-intimata ma ġiex deskritt minnhom b'mod ċar, iżda minflok fir-rikors promutur tagħhom jitkellmu biss dwar ir-ripreża tal-fond "Rudolph Mansions"; (vi) l-appellati ma bagħtux ittra uffiċjali li permezz tagħha talbu lill-intimata tiżgombra mill-fond; (vii) l-appellanta tgħid li kien hemm nuqqas lampanti ta' provi da parti tal-appellati, u l-Bord li Jirregola l-

Kera kien għalhekk żbaljat meta kkonkluda li t-talba għall-iżgumbrament kellha tiġi milqugħa; (viii) kien hemm qerq da parti tal-appellat Anthony Farrugia meta dan talab lill-appellanta tiffirma skrittura privata li permezz tagħha hija qablet li tiżgombra mill-fond sal-15 ta' Marzu, 2008; (ix) l-appellati ma ġabu l-ebda provi sabiex jippruvaw li mhuwiex minnu li l-appellanta sfat imqarrqa minnhom; (x) l-appellati ma seħħilhomx jippruvaw li huma spjegaw lill-appellanta l-kontenut tal-iskrittura fi kliem sempliċi u li l-iffirmar tal-iskrittura kien jirrifletti l-volontà tal-appellanta, u dan meta nġiebu diversi provi li l-appellanta ma tafx taqra u tikteb; (xi) l-appellati kienu jafu bil-problemi soċjali li għandha l-appellanta, u għalhekk kien jinkombi fuqhom li jippruvaw li spjegawlha x'kienet l-intenzjoni tagħhom f'termini ċari; (xii) l-appellanta ma ħassitx il-ħtieġa li tieħu parir legali qabel tiffirma l-iskrittura li ntalbet tiffirma minn Farrugia, anki għaliex kellha relazzjoni tajba ma' missieru; (xiii) mill-provi għandu jirriżulta li l-appellanta sfat ingannata, u li hija ffirmat li sejra tiżgombra mill-fond meta kien mingħaliha li kienet qiegħda tiffirma għal affarijiet oħra. In vista ta' dawn l-aggravji l-appellanta talbet lil din il-Qorti tikkonkludi:

"17. Illi għal dawn il-motivi, il-Bord tal-Kera għamel apprezzament ħażin tal-provi u fatti, għaliex mill-provi prodotti huwa ċar li t-talba tal-iżgumbrament ma timmeritax li tiġi onorata in kwantu tal-aġir qarrieqi u inġust tal-appellati fid-dawl tat-titolu li tgawdi l-appellanta;

18. Illi għaldaqstant, l-esponenti appellanta ma għandhiex tiżgombra l-fond u dunque għandha tiġi konċessa li tkompli tirrisjedi fl-appartament mertu b'kirja".

Ir-Risposta tal-Appell

8. Fir-Risposta tal-Appell tagħhom l-appellati sostnew li d-deċiżjoni mogħtija mill-Bord hija ekwa u ġusta u timmerita konferma billi hija bbażata fuq apprezzament korrett u approfondit tal-fattispecie tal-każ u tal-provi prodotti u dan għas-segwenti raġunijiet:

"L-aggravju tan-nuqqas ta' provi u apprezzament inkorrett tal-fatti

3. Illi dan l-aggravju huwa manifestement infondat u bla bażi;

4. Illi jirriżulta ampjament mill-provi li l-Fond kien mikri lill-intimata Anna Manicolo a tenur ta' ftehim ta' lokazzjoni datat 8 ta' Ottubru 2004 (anness bħala Dok. A mar-rikors promutur) li kellu durata ta' tliet snin, b'seħħ mill-1 ta' Novembru 2004, b'dan li għalhekk dan il-ftehim skada fl-1 ta' Novembru 2007 u li għalhekk l-okkupazzjoni tal-intimata tal-fond in kwistjoni wara tali data kienet priva minn kwalsiasi bażi legali;

5. Illi tant huwa hekk illi permezz ta' dikjarazzjoni datata 13 ta' Frar 2008 (annessa bħala Dok. B mar-rikors promutur) l-istess Manicolo ddikjarat li m'għandha l-ebda jedd fuq il-Fond u saħansitra obbligat ruħha li tiżgombra l-istess Fond sal-15 ta' Marzu 2008, b'dan li l-okkupazzjoni tagħha kienet biss waħda ta' mera tolleranza;

6. Illi fil-verità din id-dikjarazzjoni lanqas kienet meħtieġa stante li t-terminu kien ġia skada u Anna Manicolo ma kellha u ovvjament m'għandha ebda jedd tokkupa l-fond in kwistjoni b'dan li minkejja li ġiet interpellata sabiex tivvaka l-fond hija baqgħet inadempjenti;

7. Illi madanakollu hi baqgħet taggrappa ruħha ma' raġunijiet bir-rispett kollu frivoli sabiex tipprova targumenta li l-appellati mhumiex ġustifikati fl-azzjoni tagħhom filwaqt li fl-ebda mument hija ma tiddikjara li għandha titolu validu ta' kera stante li huwa ċar daqs il-kristall, anki għaliha, li l-kuntratt in kwistjoni skada u li l-appellanta ilha tirrisjedi fil-Fond in kwistjoni bla ebda titolu validu fil-liġi għal ħafna snin;

8. Illi għalhekk huwa futili t-tentattiv tardiv tal-appellanta li targumenta li r-rikorrenti kellhom iġibu prova tat-titolu tagħhom meta hi fl-ebda mument ma eċċepiet kontra dan il-jedd tagħhom u meta hi stess mill-azzjonijiet tagħha manfestement uriet li kienet tirrikonoxxi lilhom bħala l-aventi kawża fuq il-Fond in kwistjoni billi hi saħansitra kienet tmur għand l-Avukat Anthony Farrugia, wieħed mir-rikorrenti, sabeix tħallsu l-Kera (ara l-affidavit tal-appellanti);

9. Illi dan kollu huwa korroborat mix-xhieda ġuramentata u mhux kontradetta tal-Avukat Anthony Farrugia li jispjega kif il-Fond in kwistjoni ġie għandu u għand ħutu r-rikorrenti l-oħra, illum appellati, b'titolu ta' wirt mingħand missierhom;

10. Illi, fil-fatt, fil-proċeduri in kwistjoni, kien hemm inverżjoni tal-provi fis-sens li l-appellanta saħqet li kellha titolu validu ta' kera u għalhekk kien jinkombi fuqha li ġġib prova fuq tali titolu (ara verbal tat-28 ta' Settembru 2017), ħaġa li ovvjament ma seħħilhiex tagħmel;

11. Illi ugwalment futili huwa l-argument li l-Fond ma kienx kjarament indikat meta d-dokumentazzjoni kollha turi liema huwa l-Fond in kwistjoni u meta kien perfettament ċar mill-kuntratti relattivi;

12. Illi aktar u aktar futili l-eċċezzjoni li l-kitba datata 15 ta' Marzu 2008 hija nulla, mhux biss għax ma teżistix skrittura li ġġib dik id-data, billi din id-data mhijiex id-data tal-ftehim iżda d-data rikonoxxuta fil-ftehim annessa bħala Dok. B mar-rikors promutur bħala d-data li fiha l-appellanta kellha toħroġ mill-fond, iżda ukoll stante li kjarament din it-talba ta' dikjarazzjoni dwar nullità ta' skrittura ma tistax tingħata in via d'eccezione iżda semmai kellha tiġi interposta azzjoni speċifika għal tali dikjarazzjoni u stante li fi kwalunkwe każ kien jinkombi fuq l-istess appellanta li ġġib provi dwar in-nullità ta' din l-iskrittura;

13. Illi f'dan il-kuntest l-istess appellanta donnha mhijiex konxja mill-ironija ta' din l-eċċezzjoni meta l-istess appellanta kienet instabet ħatja, fuq ammissjoni, ta' falsifikazzjoni ta' firem fuq riċevuti ta' kera biex tirċievi assistenza finanzjarja mill-istat (ara fol. 12 u 13);

14. Illi finalment l-argument li ġġib l-appellanta li kellha tintbagħat ittra uffiċjali lill-appellanta qabel ma saret din il-kawża hija ukoll legalment insostenibbli stante li filwaqt li l-appellanta kienet interpellata diversi drabi ċertament ma kien hemm

ebda obbligu legali li ssir xi forma ta' interpellazzjoni permezz ta' att ġudizzjarju qabel ma ssir din il-kawża."

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

9. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-intimata, flimkien mar-risposta tal-appellati fil-kawża, u dan fid-dawl tas-sentenza mogħtija mill-Bord.

<u>L-ewwel aggravju - in-nuqqas ta' apprezzament tal-fatti u n-nuqqas ta' prova dwar it-titolu tal-appellati</u>

Wieħed mill-aggravji tal-intimata appellanta huwa li l-appellati naqsu milli jġibu prova li huma sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u l-appellanta min-naħa tagħha qatt ma rrikonoxxiet lill-appellati bħala s-sidien tal-fond. Minkejja li l-appellati ma ressqu l-ebda prova li l-persuna li kkontrattat mal-intimata dwar il-lokazzjoni tal-fond inkwistjoni kien fil-fatt missierhom, u li huma suċċessuri jew addirittura l-uniċi suċċesuri tiegħu, madanakollu mill-provi jirriżulta bl-aktar mod ċar li bl-imġiba tagħha l-intimata dejjem irrikonoxxiet li l-appellati daħlu fiż-żarbun ta' missierhom wara li dan ġie nieqes. M'hemmx dubju li meta l-appellanta ppruvat tħallas il-kera tal-fond, hija kienet avviċinat lil wieħed mill-appellati, l-Avukat Anthony P. Farrugia, li kien anki spjegalha diversi drabi li l-appellati kienu qegħdin jippretendu li

jieħdu lura l-fond wara l-iskadenza tal-aħħar ta' Ottubru 2007. Barra minn hekk mill-provi jirriżulta li fil-21 ta' Frar, 2008, l-Avukat Phyllis Bezzina kienet kitbet lill-appellati f'isem l-intimata u talbithom estensjoni tal-kirja, manuvra din li turi li minkejja li l-intimata issa qiegħda tgħid li hija qatt ma rrikonoxxiet lill-appellati bħala sidien il-kera, l-għemil tagħha tul is-snin juri mod ieħor. Ħadd għajr sid il-kera ma jista' jġedded kirja fuq fond, u f'dan ir-rigward l-appellanta għarfet tagħmel kuntatt mal-appellati, li hija fehmet li kienu s-sidien il-ġodda tal-fond wara l-mewt ta' missierhom. Jirriżulta wkoll li fl-iskrittura tat-8 ta' Ottubru, 2004 li permezz tagħha ġie ffirmat il-ftehim ta' kera mal-intimata, missier l-appellati kien indika li huwa kien qiegħed jiffirma l-ftehim ta' kera f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' wliedu l-Avukat Dr Anthony P. Farrugia, l-Avukat Dr. Christian Farrugia u Nicolette Amato Gauci, eredi ta' ommhom Amy Rose Farrugia, u għalhekk il-ftehim ta' kera li ġie fi tmiemu fl-aħħar ta' Ottubru 2007 ġie ffirmat ukoll mill-appellati. Għaldaqstant għandha mill-fieragħ l-asserzjoni tal-intimata li hi qatt ma rrikonoxxiet lill-appellati bħala sidien il-kera, għaliex jirriżulta li fil-fatt isem l-appellati jirraffigura fuq il-ftehim ta' kera tat-8 ta' Ottubru 2004, fejn għall-appellati deher missierhom, l-Avukat Anthony H. Farrugia.

<u>It-tieni aggravju - il-fond li minnu qiegħda tintalab tiżgombra l-intimata ma ġiex deskritt b'mod ċar mir-rikorrenti</u>

Ili għad li huwa minnu li fir-rikors promutur ir-rikorrenti jirreferu għall-fond mikri lill-intimata bħala 'Rudolph Mansions', Rudolph Street, Sliema, dan

ċertament li mhux fejn għax ma ġiex indikat in-numru tal-fond, l-intimata ma kinitx taf għal xiex kienu qegħdin jirreferu r-rikorrenti fit-talbiet tagħhom lill-Bord, jew għax minħabba dan in-nuqqas l-intimata ma setgħetx tiddefendi ruħha sew quddiem il-Bord. Id-dokumenti kollha annessi mar-rikors promutur jidentifikaw il-fond mikri lill-intimata bħala l-appartament bin-numru disgħa (9), formanti parti minn binja bl-isem 'Rudolph Mansions', u għalhekk l-intimata kienet taf sew ir-rikorrenti għal xiex kienu qegħdin jirreferu meta ressqu r-rikors tagħhom. Dan mhux każ fejn għadd ta' proprjetajiet ilkoll inkrew lill-intimata u seta' nħoloq dubju dwar liema huwa l-appartament li hija qiegħda tintalab tiżgombra minnu. L-intimata taf li r-relazzjoni li hija għandha mal-appellati hija fir-rigward tal-kirja li hija kellha tal-fond bin-numru disgħa (9), u għalhekk l-appellanta kienet taf sew x'kien li qiegħed jintalab mill-appellati, tant hu hekk li ddefendiet il-pożizzjoni tagħha billi insistiet li hi għadha tgawdi titolu validu ta' kera fuq il-proprjetà inkwistjoni.

__It-tielet aggravju - l-intimata ma ġietx interpellata permezz ta' ittra uffiċjali__

L-appellanta tgħid li hija kellha tiġi notifikata permezz ta' ittra uffiċjali mill-appellati li huma kienu qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tagħha mill-fond, u konsegwenza ta' dan, il-Bord kien legalment żbaljat meta kkonkluda li t-talba għall-iżgumbrament kellha tiġi milqugħa. L-appellati jwieġbu għal dan l-aggravju billi qalu li ladarba t-terminu tal-kirja skada fl-1 ta' Novembru, 2007, il-kontinwazzjoni tal-okkupazzjoni tal-fond inkwistjoni mill-intimata wara din

id-data, kienet nieqsa minn kull bażi legali. Barra minn hekk jirriżulta mill-provi li fit-13 ta' Frar, 2008, il-partijiet kienu ffirmaw skrittura li permezz tagħha l-intimata aċċettat li hija kienet qiegħda tokkupa l-fond inkwistjoni mingħajr ebda bażi legali u b'mera tolleranza, u permezz ta' dan il-ftehim, l-intimata qablet li tiżgombra mill-fond inkwistjoni sal-15 ta' Marzu, 2008.

Il-ftehim ta' kera li jirregola r-relazzjoni kontrattwali li kellhom bejniethom il-partijiet, dak tat-8 ta' Ottubru, 2004, kien jistipula bl-aktar mod ċar li dan il-ftehim ta' kera kien validu għal perijodu ta' tliet snin, sat-30 ta' Ottubru, 2007. L-artikolu 1566 tal-Kodiċi Ċivili jistipula illi:

> *"Il-kiri meta jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament, jispiċċa ipso jure, mingħajr ma hu meħtieġ li sid il-kera jew il-kerrej jagħtu avviż lil xulxin."*

Min-naħa l-oħra l-artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili jitkellem dwar it-tiġdid taċitu tal-kera, u jistipula li fil-każ ta' kirjiet li saru wara Ġunju tal-1995, bħalma kien il-każ odjern, l-inkwilin m'għandu l-ebda jedd skont il-liġi jġedded il-kirja u t-tiġdid jiddependi fuq jekk sid il-kera jħallix lill-inkwilin fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu. L-artikolu 1536(1) jaqra:

> *"(1) Jekk meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu, jingħad li l-kiri ġie mġedded taħt l-istess kundizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532 ..."*

L-intimata iżda ma tistax takkampa ruħha mal-fatt li f'dan il-każ kien hemm xi tiġdid taċitu tal-kirja min-naħa tal-appellati, 'il għaliex hekk kif ġie fi tmiemu l-perijodu lokatizju, ir-rikorrenti waqfu jaċċettaw il-kera mingħand l-intimata, u

permezz tal-iskrittura tat-13 ta' Frar, 2008, ġie ppreċiżat li l-intimata kienet qiegħda tokkupa dan l-fond b'mera tolleranza u kellha tivvaka minnu sal-15 ta' Marzu, 2008. Mill-mument li l-appellati rrifjutaw li jaċċettaw il-ħlas tal-kera mingħand l-intimata, din kienet qiegħda tiġi mgħarrfa anki jekk mhux b'mod espress, li l-appellati ma ridux ikomplu bir-relazzjoni lokatizja magħha. Naturalment l-intimata kienet taf li l-ftehim lokatizju kien validu għal perijodu ta' tliet snin, u li fi tmiem dawk it-tliet snin hija ma kien ser ikollha l-ebda jedd li tokkupa l-fond, jekk ma tinnegozjax ftehim ta' kera ġdid jew jekk ma ġġeddidx il-ftehim li kellha. Għaldaqstant anki dan l-aggravju tal-appellanta mhuwiex ser jiġi milqugħ, peress li mill-provi ma jirriżultax li l-appellati kellhom għalfejn jibagħtu l-*congedo* lill-intimata sabiex jinfurmawha li l-kirja tagħha kienet qiegħda tiġi tterminata, għaliex il-kirja ġiet itterminata *ipso jure,* bl-iskadenza taż-żmien. Dak kollu li segwa d-data tal-iskadenza tal-kirja jafferma l-pożizzjoni tal-appellati, li huma kienu qegħdin merament jittolleraw lill-intimata fil-fond, u fil-korrispondenza li dawn bagħtu lil Dr Phyllis Bezzina, li kienet qiegħda tirrappreżenta lill-intimata dak iż-żmien, ir-rikorrenti għamluha ċara li huma kienu qegħdin biss jittolleraw lill-intimata fit-tgawdija tal-fond sakemm kienet qiegħda tagħmel l-almu tagħha biex tipprova ssib fond alternattiv fejn tirrisjedi flimkien mal-familja tagħha, anki bl-assistenza li setgħet tiġi offruta mill-Awtorità tad-Djar. Minn dan kollu jidher li ma sar xejn, u minflok ma sabet post alternattiv biex tabita fih, l-intimata baqgħet tirrisjedi fil-fond tal-appellati, anki jekk il-kirja ilha li ġiet fi tmiemha aktar minn tlettax-il sena, u għal dan iż-żmien kollu l-intimata baqgħet fit-tgawdija tal-post

mingħajr ma ħallset kera. Il-Qorti tqis li hawn ikun ta' siwi jekk tiċċita minn dak li nkiteb f'deċiżjoni fl-ismijiet **Paulina Stagno et *vs.* Carmelo Bugeja et**[1]:

> "Fil-verità, mill-assjem tal-provi din il-Qorti tara li l-konvenuti kienu qed igawdu l-*garage* merament b'tolleranza, kif spiss jiġri fejn jeżisti rapport ta' familjarità, ħbiberija jew buon viċinat. Ara Kollezz. Vol. XL P.1 pg. 534. Din it-tolleranza ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel magħha n-neċessità tal-adempiment (Vol. XXXIV P.1 pg. 92), iżda, ukoll, skont l-insenjament ta' Laurent ("Principi di Diritto Civile, Vol. XXXII para. 297), *"colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo salvo un consenso del proprietario che questi può ritirare da un'istante all'altro."*

F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Maryrose Abdilla et *vs.* Peter Magri et**[2], dwar atti ta' mera tolleranza nkiteb illi:

> "Hu ormai paċifiku fil-ġurisprudenza tagħna illi l-atti ta' sempliċi tolleranza ma jistgħux iservu tal-fondament għal xi dritt. Hekk qalet il-kawża '**Carmelo Farrugia *vs* Emanuele Friggieri'** (Vol. XL P.I pg. 534). Il-Qorti tal-Appell f'din il-kawża rriteniet illi, "L-atti ta' sempliċi tolleranza ma jistgħux iservu ta' fondament għall-akkwist ta' pussess leġittimu ... Il-kriterji biex wieħed jiddeċiedi jekk hux il-każ jew le ta' tolleranza li x'aktarx hija taċita u anzi preżunta, għandhom jiġu deżunti mir-rapport ta' familjarità, ta' ħbiberija, ta' buon viċinat minn dak li hu komunament hu wżat li jsir fil-pajjiż. Huma atti ta' sempliċi tolleranza dawk illi jistgħu jipprokuraw ċertu vantaġġ lil min jagħmilhom mingħajr ma jikkaġunaw danni apprezzabbli lil min jissubihom u dan, quindi, juri nuqqas ta' kortesija jekk jagħmel oppożizzjoni għalihom."

Fuq l-iskorta ta' dawn id-deċiżjonijiet, il-Qorti tqis l-appellanta m'għandhiex raġun tgħid li qabel ġiet terminata l-kirja, l-appellati kellhom jibagħtulha ittra uffiċjali, peress li l-kirja ġiet fi tmiemha b'mod *ipso iure* mal-iskadenza taż-

[1] Q.A. (Inf.), 06.10.2004.
[2] Q.A. (Inf.), 07.07.2003.

żmien pattwit bejn il-partijiet. Barra minn hekk l-appellati bl-ebda mod ma indikaw lill-intimata li huma kienu disposti jġeddu l-kirja, lanqas b'mod taċitu, u l-imġiba tagħhom wara l-iskadenza tal-kirja dejjem kienet konsistenti mal-intenzjoni tagħhom li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom u mhux li jħallu lill-intimata fit-tgawdija tal-fond. Jirriżulta wkoll li l-appellati għal snin twal ikkumpatew lill-intimata u fehmu s-sitwazzjoni soċjali tagħha, iżda dan ma jfissirx li l-intimata għandha xi jedd kweżit li tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond.

<u>Ir-raba' aggravju - l-allegat qerq da parti tal-appellati</u>

L-appellanta tgħid li meta aċċettat li tiffirma l-iskrittura privata tat-13 ta' Frar, 2008[3], liema skrittura kienet tistipula li l-intimata kienet qiegħda tokkupa l-fond inkwistjoni b'mera tolleranza, u li hi kellha tiżgombra mill-fond sal-15 ta' Marzu, 2008, hija ma kinitx taf għal xiex kienet qiegħda tiffirma, peress li la taf taqra u lanqas tikteb. Anki li kieku l-Qorti kellha taċċetta dak li qiegħda tgħid l-intimata li huwa minnu, jiġifieri li hija la taf taqra u lanqas tikteb, u li konsegwenza ta' dan hija ma fehmitx l-import tal-iskrittura ffirmata minnha, madanakollu l-intimata kienet ben konxja li l-iskrittura ta' kera li hija ffirmat fl-2004 kienet għal perijodu ta' tliet snin, u li wara l-għeluq ta' dik id-data, l-appellati ma baqgħux jaċċettaw il-ħlas tal-kera minn għandha. Għaldaqstant il-Qorti diffiċilment tista' temmen dak li qalet l-intimata, li meta hija kienet iddeċidiet li tiffirma l-iskrittura li ppreżentalha l-Avukat Anthony P. Farrugia,

[3] L-intimata tgħid erronjament li din l-iskrittura ġiet iffirmata fil-15 ta' Marzu, 2008.

hija kien mingħaliha li dan kien qiegħed jitlobha tiffirma fuq xi irċevuti tal-kera. Dan għaliex dakinhar li ġiet iffirmata l-iskrittura, il-kirja kienet ilha li għalqet aktar minn erba' xhur, u f'dawn ix-xhur kollha l-appellati ma kinux aċċettaw l-ħlas tal-kera mingħand l-intimata. Quddiem ċirkostanzi fejn l-intimata kienet taf li wlied l-Avukat Anthony H. Farrugia, missier l-appellati, kienu qegħdin jopponu li hija tkompli fil-kirja, u kienu disposti biss li jittollerawha fl-okkupazzjoni tal-fond sakemm hija tingħata akkomodazzjoni soċjali jew tagħmel arranġamenti alternattivi dwar fejn kienet sejra tgħix mal-familja tagħha, huwa ferm improbabbli li l-intimata qabdet u ffirmat dokument mingħajr ma kienet taf għal xiex kienet qiegħda tiffirma u li konsegwenza ta' hekk hija sfat imqarrqa. Huwa ferm aktar probabbli li r-rikorrent Dr Anthony P. Farrugia spjega l-kontenut tal-iskrittura lill-intimata wara li din kienet diġà ilha tokkupa l-fond għal għad ta' xhur wara l-iskadenza tal-kirja, u l-intimata għarfet li ma kellha ebda għażla oħra ħlief li tiffirma l-iskrittura, li wara kollox kienet tikkristallizza l-istat ta' fatt li kienet fih l-intimata, jiġifieri li kienet qiegħda tokkupa l-fond b'mera tolleranza, mingħajr titolu, u mingħajr ma kienet qiegħda tħallas il-kera. Dr Phyllis Bezzina fil-komunikazzjoni li kellha mal-appellati, ukoll kienet ġiet infurmata li l-appellati kienu disposti li jittolleraw l-okkupazzjoni tal-fond mill-intimata sakemm jirriżultalhom li kienet qiegħda tagħmel l-almu tagħha sabiex issib fond alternattiv fejn tmur tgħix, jew sakemm tingħata akkomodazzjoni soċjali.

Il-Qorti tqis li l-fatt li l-intimata naqset milli tieħu parir legali qabel iffirmat l-iskrittura, għax skont hi dejjem kellha relazzjoni tajba ma' missier l-appellati u għalhekk ma ħasbitx li wliedu seta' ma kellhomx pjaċir li hija tkompli fil-kirja, kien nuqqas serju da parti tal-intimata, speċjalment meta hija kienet ben konxja tal-pożizzjoni tal-appellati x'kienet. Barra minn hekk l-intimata kienet taf li tnejn mill-appellati huma membri tal-professjoni legali, u għalhekk iktar imissha kkawtelat il-pożizzjoni tagħha u għarfet tieħu l-pariri neċessarji qabel iffirmat id-dokument li hija tgħid li kienet intalbet tiffirma mingħajr ma ġie spjegat lilha l-kontenut tiegħu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dan l-appell billi:

1) **Tiċħad l-appell tal-intimata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħha;**

2) **Tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-21 ta' Mejju, 2019.**

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur