QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 12 ta' Mejju, 2022.

Numru 5

Rikors maħluf numru 442/2017/1

Carmela Mallia
v.
Alfred Mallia

1. Dan huwa appell tal-attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Novembru 2020 li ċaħdet it-talba tal-attriċi għall-iżgumbrament tal-konvenut minn immobbli tal-attriċi li l-attriċi tgħid illi l-konvenut qiegħed iżomm bla ma għandu titolu li jiswa fil-liġi. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-attriċi tgħid illi hija sidt maħżen f'Ħ'Attard li fi żmien kien mikri lil kumpannija. Wara li l-kumpannija kienet ġiet stralċjata b'sentenza tas-7 ta'

Lulju 2015, il-maħżen baqa' jżommu l-konvenut li kien azzjonist fil-kumpannija. Billi tgħid illi l-konvenut baqa' jżomm il-maħżen bla ma għandu titolu għalhekk, l-attriċi fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

»1. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenut intimat qiegħed jokkupa u jiddetjeni l-maħżen … … … mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

»2. konsegwentement tordna lill-konvenut intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju … … … jiżgombra mill-imsemmija proprjetà u jikkonsenja ċ-ċwievet tiegħu lura lir-rikorrenti.«

3. Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet fost oħrajn:

»2. … … … it-talbiet attriċi kif dedotti huma ġuridikament insostenibbli peress li l-konvenut jokkupa l-fond *de quo* b'titolu validu fil-liġi … … … u għaldaqstant irid ikun hemm talba *ad hoc* għax-xoljiment tal-istess titolu.

»3. *Di più* mhuwiex minnu li dak li qed jissejjaħ bħala maħżen … … … kien ingħata b'titolu ta' lokazzjoni lis-soċjetà *Il-Palma Agricultural Supplies Co. Ltd* (C-10770).

»4. Di fatti fis-sentenza tas-7 ta' Lulju 2015 … … … din il-qorti … … … kienet iddeterminat li l-kirja tal-fond in kwistjoni, u senjatament dik imsejħa bħala *pet shop* ta' Ħ'Attard, ma kinitx parti mill-assi tal-kumpannija stralċjata.

»5. Fis-sena 1979, missier l-esponenti, u *cioè* Simeone (Simon) *sive* Xmun Mallia, kien ta lill-esponenti l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kommodat bl-intiza ċara li l-fond jintuża bħala *pet shop* u ħanut tal-għodda tal-agrikoltura.

»6. Il-kumpannija *Il-Palma Agricultural Supplies Co. Ltd* twaqqfet ferm wara, senjatament fis-27 ta' Ġunju 1989, u, kif ġà ingħad, din qatt ma akkwistat il-lokazzjoni tal-fond.

»7. L-esponenti ilu mill-1979 sallum il-ġurnata jiġġestixxi l-*pet shop* bl-isem *Il-Palma* … … … u dan skont il-ftehim li kellu ma' missieru.

»8. Permezz ta' skrittura privata datata 12 t'April 1985, missier l-esponenti kien trasferixxa a favur tal-esponenti u ta' ħuh Jesmond Mallia "kull dritt ta' avvjament, *goodwill*, permessi, tabella, *trade name* u kull dritt ieħor li l-imsemmi Simeone Mallia għandu tal-ħanut bl-isem *Il-Palma* … … … u dan bil-prezz kumplessiv ta' Lm1,000".

»9. *Inoltre* permezz tal-istess skrittura Simeone Mallia kien bigħ lill-esponenti u lil ħuh Jesmond Mallia "l-istokk kollu kif ukoll l-attrezzi, vetrini, il-bank, xkafef, u kull oġġett ieħor li kien hemm fil-ħanut *Il-Palma*, … … … liema stokk u 5 oġġetti l-kompraturi jid-dikjaraw li ġà ħadu l-pussess tagħhom u dan bil-prezz komplessiv ta' Lm6,985".

»10. Jesmond Mallia, ħu l-esponenti, m'għadux involut fl-operat tal-imsemmi *pet shop*.

»11. L-esponenti qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu validu fil-liġi, u għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.«

4. L-ewwel qorti (wara li ċaħdet eċċezzjoni dwar l-interess ġuridiku tal-attriċi, bl-ispejjeż kontra l-konvenut) iddeċidiet hekk:

> »tilqa' it-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt, is-seba', l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tal-intimat u għaldaqstant *stante* li l-qorti tqis li l-intimat għandu titolu ta' kommodat fuq il-fond *de quo* tgħaddi sabiex tiċħad it-talbiet kollha attriċi bl-ispejjeż li għadhom mhux deċiżi kontra l-istess attriċi.«

5. Ir-raġunijiet li wasslu għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »L-eċċezzjonijiet fil-mertu kollha jduru mat-tieni eċċezzjoni mqajma mill-konvenut Alfred Mallia li huwa qiegħed jiddetjeni l-maħżen b'titolu validu fil-liġi u b'referenza għall-eċċezzjoni l-oħra tal-intimat jirriżulta li l-konvenut qed jinsisti li t-titolu tiegħu fuq il-maħżen huwa dak ta' kommodat bl-intiża ċara li l-fond jintuża bħala *pet shop* u ħanut tal-għodda tal-agrikoltura.
>
> »Il-qorti għalhekk ser tgħaddi sabiex tezamina t-talbiet attriċi iżda fid-dawl tal-allegat titolu ta' kommodat kif pretiż mill-intimat.
>
> »Dwar il-kommodat l-artikolu 1824 tal-Kodiċi Ċivili jaqra kif isegwi:
>
> > »"Il-kommodat jew self għall-użu hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra, sabiex din tinqeda biha, bla ħlas, għal żmien jew għal użu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirċiviha li jrodd il-ħaġa nfisha."
>
> »… … …
>
> »… … … element essenzjali tal-kommodat huwa l-gratuwità tal-prest-azzjoni tal-ħaġa. Il-qorti ser tgħaddi sabiex teżamina dan l-element mal-fatti tal-każ odjern.
>
> »Mill-atti joħorġu verżjonijiet ferm diversi. L-attriċi Carmela Mallia fit-tieni premessa tagħha ssostni li fil-passat il-maħżen ġie mgħoti b'titolu ta' lokazzjoni lis-soċjetà *Il-Palma Agricultural Supplies Co. Ltd* b'dan li timplika li kien hemm ħlas ta' korrispettiv. Min-naħa tiegħu l-konvenut Alfred Mallia jeċċepixxi li l-maħżen ġie mgħoddi lilu fis-sena 1979 b'titolu ta' kommodat u jsostni li s-soċjetà *Il-Palma Agricultural Supplies Co Ltd* ġiet imwaqqfa ferm wara, senjatament fis-27 ta' Ġunju 1989 b'dan li din qatt ma akkwistat lokazzjoni tal-maħżen.
>
> »L-attriċi Carmela Mallia xehdet bil-proċedura tal-*affidavit* u sarilha wkoll kontro-ezami; madanakollu mid-deposizzjoni tagħha partikolar-ment in kontro-eżami jirriżulta biċ-ċar li l-involviment tagħha kemm fit-tmexxija u f'dak kollu relatat mal-ħanut *Il-Palma* kien wieħed verament minimu. Di fatti anke meta ġiet mistoqsija in kontro-eżami t-tweġibiet tal-attriċi Carmela Mallia jirriżultaw li kienu kollha informazzjoni li hija

kisbet mir-raġel tagħha Simeone *sive* Simon Mallia qabel il-mewt tiegħu u mhux għaliex kienet direttament involuta. … … …

»… … …

»Il-qorti nnotat li mix-xiehda tal-attriċi ma joħroġ xejn bħala prova reali li binha l-ieħor Jesmond Mallia (u mhux l-intimat) kien iħallas xi korrispettiv jew kera tal-fond. Hija tixhed biss dak li suppost semgħet mir-raġel tagħha iżda qatt ma rat il-ħlas effettivament isir. Tinnota wkoll l-użu tal-kliem 'tgħid' u 'naħseb' li lkoll jevidenzjaw li l-attriċi tixhed dwar dak li taħseb hi u mhux għaliex verament taf li kien iseħħ ħlas. Saħansitra hija tixhed li jista' jkun li r-raġel tagħha kellu xi ftehim ma' Alfred Mallia u li hi ma kinitx taf bih. Il-qorti għalhekk ma tqisx li x-xiehda biss tal-attriċi hija prova biżżejjed sabiex tevidenzja l-ħlas tal-kera dwar il-fond in kwistjoni minn binha l-ieħor Jesmond Mallia.

»Bin l-attriċi, Jesmond Mallia, xehed ukoll b'*affidavit* u sostna li kien iħallas kera "… għan-nom tal-kumpannija lil missieri għal użu tal-proprjetà fis-somma ta' mitt lira kull sitt xhur".

»Jirriżulta mill-atti li din il-kumpannija ġiet kostitwita fis-sena 1989 meta l-ħanut (*cioè* l-fond in kwistjoni) kien ilu stabilit mill-aħħar tas-snin '70 u ġiet stralċjata permezz ta' deċiżjoni tal-qorti fis-sena 2015 wara li l-operat tagħha twaqqaf għal kollox fis-sena 2004.

»In kontro-eżami Jesmond Mallia iżda kuntrarju għal dak li ddikjara fl-*affidavit* jixhed li ma' missieru ma kienx hemm ftehim ta' kera u li skont hu meta hu u l-intimat ħadu l-kirja ftiehmu li jibdew ituh ammont. Mistoqsi min iddeċieda kemm għandu jitħallas huwa jixhed li "jimmaġina" li missieru iżda mkien ma jixhed kemm suppost kien dan l-ammont li qed jitħallas bħala suppost kera. Fl-istess nifs jgħid li l-kirja ngħatat lilu u lill-intimat Alfred Mallia iżda da parti tiegħu Alfred Mallia ċaħad assolutament li huwa qatt ħallas xi kera lil missieru għall-fond in kwistjoni. Għalkemm Jesmond Mallia jixhed li meta hu kien iħallas il-kera kienu jinħarġulu rċevuti u għalkemm ukoll jixhed li kien hemm ktieb tal-kera, il-qorti tinnota li la l-allegat ktieb tal-kera u wisq anqas l-irċevuti ma ġew esebiti fl-atti odjerni.

»Permezz ta' *affidavit* xehed ukoll Joseph Bilocca li jiġi r-raġel tat-tifla, Maria Lourdes Bilocca, kif isegwi:

> »"… jien naf illi Jesmond Mallia kien iħallas il-flus lil missieru Xmun għall-użu tal-ħanut u kien iħallas kirja għan-nom tal-kumpannija."

»Għalkemm dan ix-xhud xehed ukoll in kontro-eżami mkien fid-deposizzjoni tiegħu ma spjega kif huwa jaf li Jesmond Mallia kien qed iħallas kirja għan-nom tal-kumpannija. Din il-qorti rat li mill-provi mressqa Joseph Bilocca kellu b'xi mod jaqsam mal-fond in kwistjoni qabel ma ġiet iffurmata l-kumpannija bejn Jesmond Mallia u Alfred Mallia fis-sena 1989 u għalhekk ma tqisx li s-sempliċi dikjarazzjoni li huwa jaf li kienet qed titħallas kirja saħansitra wara li huwa ma kellux aktar x'jaqsam man-negozju bħala prova biżżejjed ta' ħlas ta' korrispettiv mill-intimat.

»Xehdet ukoll bint l-attriċi Theresa Grima bil-proċedura tal-*affidavit* kif isegwi:

> »"… Ngħid illi wara li spiċċat il-kumpannija Jesmond baqa' jħallas il-kera għan-nom tal-kumpannija sas-sena l-oħra."

»In kontro-eżami fis-seduta tal-10 ta' Mejju 2018 l-istess xhud qalet li hija taf b'dan mingħand ommha u peress li kienu jieħdu ħsieb l-karti u l-kotba tal-kera. Għalkemm iżda fil-kontro-eżami ssemmi li hija kienet uriet xi karti lill-avukat, mistoqsija jekk għandhiex xi rċevuti hija tixhed li ma għandhiex irċevuti.

»Min-naħa tiegħu l-konvenut Alfred Mallia xehed bil-proċedura tal-*affidavit* fejn ċaħad kategorikament li hu jew il-kumpannija kienu jeffettwaw xi tip ta' ħlas ta' kera. Xehed illi:

> »"21. Missieri miet fil-5 ta' Ġunju 2016. Sad-data tal-mewt tiegħu, hu dejjem kien jaf li jiena kont qiegħed u bqajt dejjem nopera l-*pet shop* u qatt ma ried li nħallsuh kera – ried biss li jien niġġestixxi l-*pet shop* kif kont ilni nagħmel mis-sena 1979. Ngħid li mhux minnu li l-kumpannija *Il-Palma Agricultural Supplies Limited* qatt kellha xi ftehim ta' kera ma' missieri, u qatt ma ħallset kera, kif lanqas qatt ma ħallast xi kera jiena peress li missieri qatt ma ried flus ta' dan.
>
> »"22. Jien għadni sallum il-ġurnata niġġestixxi dan il-*pet shop* u nfaqt ħafna u ħafna flus fih biex nirranġah. Jien dan kollu għamiltu għax missieri dejjem qalli li sakemm jiena nibqa' niġġestixxi dan il-fond bħala *pet shop* u ħanut tal-għodda tal-agrikoltura, jiena stajt nibqa' dejjem hemmhekk."

»Il-qorti rat ukoll id-deposizzjoni mogħtija mill-konvenut innifsu per-mezz ta' *affidavit* fil-kawża fl-ismijiet <u>Jesmond Mallia *v. Il-Palma Agricultural Supplies Co. Limited* (C-10770)</u> bir-rikors numru 989/2008 proċedura ta' stralċ tal-kumpannija *Il-Palma Agricultural Supplies Co Ltd* (C-10770) deċiża fis-7 ta' Lulju 2015. Fl-*affidavit* tiegħu l-intimat xehed kif isegwi:

> »"6. Il-kera tal-*pet shop* bdiet toħroġ mill-fondi tas-soċjetà intimata, u ċ-*cheque* kien indirizzat lil Gejtu Mallia (missier Simon) bħala proprjetarju tal-*pet shop* … … … Wara mewtu l-ħlas tal-kera beda jsir lil Simon Mallia bħala l-werriet tal-proprjetà. Dan qiegħed jingħad sabiex jiġi iċċarat li mhuwiex minnu dak li qiegħed jallega r-rikorrent [*sc.* Jesmond Mallia] u *cioè* illi l-*pet shop* … … … huwa mikri lir-rikorrent. Għal kuntrarju dan ilu mikri għal snin twal lis-soċjetà intimata li minnu tiġġestixxi n-negozju tagħha u l-liċenzji relattivi għal dan l-iskop dejjem kienu u għadhom f'ismi. Ir-rikorrent kien għadu minorreni meta oriġinat il-kirja tal-istess *pet shop* favur *Il-Palma Agricultural Supplies Limited* minn liema ħanut kont bdejt nopera flimkien ma' missieri."

»Konfrontat b'din ix-xiehda kemm in eżami kif ukoll in kontro-eżami jibqa' jinsisti li hu qatt ma ħallas kera lil missieru u li ftehim kien li huwa jibqa' juża l-ħanut sakemm dan jibqa' jintuża bħala *pet shop* u ħanut tal-agrikoltura. Konfontat ukoll bil-pagamenti li jidhru li saru mill-kumpannija lil missieru prova tagħhom esebiti minnu stess l-intimat jammetti li kienu jsiru pagamenti iżda jinsisti li dawn ma kinux jaqblu fl-ammont u għalhekk mhux evidenza biżżejjed li kienet titħallas kera u li fi kwalunkwe każ huwa qatt ma kien infurmat b'dawn l-pagamenti jew xi ftehim ta' kera għaliex kien iħalli f'idejn ħuh mil-lat finanzjarju sakemm kienet tiġġestixxi l-kumpanija. Il-qorti rat il-lista ta' pagamenti u kkonstatat li kienu jitħallsu diversi ammonti lis-sid tal-fond, dak iż-żmien Simon Mallia, liema pagamenti jibdew mit-8 ta' Jannar 2000 sal-1 ta' Diċembru 2004. Għalkemm hemm ċertu pagamenti indikati bħala kera tal-*pet shop* huwa minnu li fil-perjodi u fl-ammonti ma jidhirx li

hemm wisq konsistenza. Il-qorti tirrileva wkoll li hemm diversi pagamenti oħra li saru lil Simon Mallia li ma ġiet preżentata l-ebda evidenza għaliex dawn saru lill-istess Simon Mallia. Il-qorti tqis li *in vista* tan-nuqqas ta' konsistenza fiż-żminijiet u fl-ammonti u wkoll *in vista* li dan id-dokument juri biss pagamenti bejn is-sena 2000 u l-2004 filwaqt li l-kumpanija jirriżulta li ġiet iffurmata ferm qabel fis-sena 1989 u stralċjata ferm wara allura dan id-dokument, fin-nuqqas ukoll ta' xi rċevuti li jindikaw pagament ta' ħlas ta' kera, il-qorti ma tistax tqis li dan id-dokument huwa evidenza biżżejjed ta' ħlas ta' kera aktar la da parti tal-kumpannija u wisq anqas da parti tal-initmat Alfred Mallia li qed jeċċepixxi l-kommodat favur tiegħu.

»Għalhekk lill-qorti jirriżultalha mill-provi miġbura li ma tressqet l-ebda evidenza sal-grad rikjest mil-liġi ta' ħlas ta' xi korrispetti jew kera mill-bidu li nfetaħ il-ħanut lura lejn l-aħħar tas-snin '70 sas-sena 2000. Il-provi bejn is-sena 2000 u l-2004 huma inkonklussivi u mhux suffiċjenti. Fis-sena 2004 il-kumpannija waqfet topera u għalhekk ma għamlet l-ebda pagament. Mis-sena 2005 sal-mewt tal-missier Simon jew Simeon Mallia ma tressqitx prova konvinċenti sal-grad rikjest mil-liġi li Jesmond Mallia kien qed iħallas xi kera f'ismu personali kif issostni l-attriċi u l-istess Jesmond Mallia filwaqt li min-naħa l-oħra huwa inkontestat u suffiċjentement pruvat li l-intimat Alfred Mallia baqa' jokkupa l-fond mis-sena 2004 sad-data tal-mewt tal-missier fis-sena 2016 mingħajr ebda kontestazzjoni da parti tal-missier u baqa' jokkupa l-fond sad-data li nfetħet il-kawża odjerna.

»Il-qorti għalhekk *in vista* ta' dak kollu suespost tqis li ma ġiex suffiċjentement pruvat li l-intimat kien u għadu jokkupa l-fond in kwistjoni a bażi ta' ħlas ta' korrispettiv; anzi l-provi fil-grad tal-probabbli rikjest mil-liġi jikkonvinċu lil din il-qorti li l-intimat Alfred Mallia qatt ma ħallas korrispettiv għall-użu tal-fond in kwistjoni partikolarment mis-sena 2005 'il quddiem.

»*In vista* ta' dak suespost il-qorti tqis li l-element ta' gratuwità tal-prestazzjoni tal-ħaġa kif eċċepita mill-intimat ġiet suffiċjentement pruvata.

»Jonqos għalhekk li din il-qorti tgħarbel jekk ukoll ġiex pruvat l-element tal-konsenja tal-fond in kwistjoni mis-sid lill-intimat għal żmien jew użu determinat. L-intimat kif ġà aċċennat aktar 'il fuq xehed u insista diversi drabi bil-ġurament tiegħu li l-ftehim ma' missieru kien li huwa jista' jibqa' jagħmel użu mill-fond in kwistjoni sakemm dan jibqa' jintuża bħala *pet shop* u ħanut tal-għodda tal-agrikoltura. Mill-atti rriżulta li sa mill-bidu u *cioè* lejn l-aħħar tas-snin sebgħin il-liċenzja tal-fond dejjem ħarġet u baqgħet toħroġ fuq isem l-intimat Alfred Mallia sakemm din ma baqgħetx rekwiżit fil-liġi fis-sena 2017. Ħareġ ukoll ċar mill-provi li l-iskop li oriġinarjament il-missier Simon Mallia għaddha l-fond lil Alfred Mallia u għal ċertu snin ukoll lil ibnu Jesmond u r-raġel ta' bintu Joseph Bilocca kien li l-*pet shop* jibqa' jopera *nonostante* li hu kien kiber u ma setax jiġġestih aktar hu. Jirriżulta mill-atti li l-aktar persuna li baqgħet dejjem involuta fil-ġestjoni tal-fond kien appuntu Alfred Mallia (l-istess liċenzja tevidenzja dan) filwaqt li r-rikorrenti odjerna ma ċaħditx in kontro-eżami li seta' kien hemm ftehim partikolari bejn ir-raġel tagħha u Alfred Mallia dwar l-użu tal-istess ħanut. Mill-atti jirriżulta wkoll li mill-mument li l-kumpannija bejn Alfred Mallia u Jesmond Mallia ma baqgħetx topera fis-sena 2004, kien Alfred Mallia li baqa' jopera inkontestat mill-fond in kwistjoni u dan sal-mewt

> ta' missieru Simon Mallia fis-sena 2016 u saħansitra sakemm ġiet preżentata kontra tiegħu l-kawża odjerna fid-19 ta' Mejju 2017. It-trapass ta' perjodu tant twil ta' inkontestazzjoni da parti ta' Simon Mallia anki wara s-sena 2004 fil-konfront tal-intimat huwa evidenza qawwija lil din il-qorti li verament bejn l-istess Simon Mallia u l-intimat kien hemm il-ftehim tal-kommodat fis-sens li sakemm Alfred Mallia jibqa' juża l-fond għall-iskop intiż oriġinarjament mill-missier u *cioè* dak ta' *pet shop* u ħanut tal-għodda tal-agrikoltura allura huwa seta' jibqa' jopera mill-istess, u dan mingħajr ebda ħlas ta' korrispettiv. Żgur li mill-atti jirriżulta li dan kien il-ftehim bejn l-intimat u l-missier mis-sena 2005 'il quddiem; altrimenti Simon Mallia kien jieħu passi mill-ewwel sabiex joħroġ lil ibnu mill-fond u mhux ma jagħmel xejn saħansitra sad-data li ġie nieqes aktar minn ħdax-il sena wara.
>
> »Il-qorti fir-rigward tat-talbiet tal-attriċi tqis li la darba r-rikorrenti daħlet fiż-żarbun ta' żewġha bħala l-eredi tiegħu hija obbligata li tirrispetta l-ftehim ta' kommodat viġenti bejn binha Alfred Mallia u Simon Mallia u għaldaqstant ma tqisx li t-talbiet attriċi huma ġustifikati.«

6. L-attriċi appellat b'rikors tal-14 ta' Diċembru 2020 li l-konvenut wieġeb għalih fil-5 ta' Jannar 2021.

7. Flimkien mar-rikors tal-appell l-attriċi ippreżentat numru ta' dokumenti li tgħid illi huma kopja ta' riċevuti ta' ħlas tal-kera tal-fond li dwaru saret il-kawża. Uħud minn dawn ir-riċevuti huma iffirmati minn ċerta Ġuża Mallia f'isem misiserha Gejtu Mallia, missier Simeone Mallia; oħrajn huma iffirmati minn Simeone Mallia, żewġ l-attriċi u missier il-konvenut. Hemm ukoll riċevuta iffirmata mill-attriċi Carmela Mallia u żewġha Simeone u minn binhom Jesmond illi tgħid illi Simeone u Carmela qegħdin jirċievu disa' *cheques* bi ħlas tal-kera sal-aħħar ta' Settembru 2010. Billi fit-tweġiba tal-appell, il-konvenut talab li dawn ir-riċevuti jinħarġu mill-inkartament, il-qorti sejra qabel tqis il-meritu tal-appell tipprovdi dwar din it-talba.

8. It-talba biex dawn ir-riċevuti ma jibqgħux fl-atti saret għax huma doku-menti li setgħu nġiebu quddiem l-ewwel qorti. Il-konvenut jisserva wkoll illi "huwa wkoll inspjegabbli kif il-firma tal-attriċi appellanti qiegħda tidher fuq

dawn l-irċevuti meta fil-kontro-eżarni tagħha l-attriċi appellanti stqarret li fil-materja tal-ħanut kienet tħalli kollox f'idejn żewġha, u ma kellhiex involviment dirett". Fil-fatt il-firma tal-attriċi Carmela Mallia tidher fuq waħda biss mir-riċevuti.

9. Ir-rikors tal-appell sar fl-14 ta' Diċembru 2020, meta l-art. 145 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, qabel l-emendi magħmula bl-art. 3 tal-Att XXXII tal-2021, kien jippermetti l-produzzjoni ta' dokumenti ġodda flimkien mar-rikors tal-appell. Dan l-artikolu iżda ġie interpretat hekk fi provvediment mogħti minn din il-qorti fl-24 ta' Ġunju 2011 *in re* <u>Josef Farrugia *v.* Christopher Carabott *et*</u> (rik. 388/1998):

> »7. Dan l-artikolu jidher illi qiegħed jagħti dritt inkondizzjonat lill-partijiet illi jippreżentaw kull dokument li jsaħħaħ it-talbiet jew l-eċċezzjonijiet, skond il-każ, mingħajr restrizzjoni. Madankollu, din il-qorti hija tal-fehma illi din id-dispożizzjoni tal-liġi għandha tinqara u tiftehem fil-kuntest ta' dik li hija proprjament il-funzjoni ta' qorti ta' reviżjoni, fis-sens illi din il-qorti ma għandhiex, bħala regola, tqis provi illi ma nġibux quddiem qorti tal-ewwel grad għax jekk tagħmel hekk tkun qiegħda ċċaħħad lill-partijiet mill-benefiċċju tal-eżami doppju. Jingħad "bħala regola" għax jista' jkun hemm ċirkostanzi eċċezzjonali fejn l-interessi tal-ġustizzja jitolbu li ssir eċċezzjoni għar-regola, bħal meta d-dokumenti setgħu jinġiebu biss f'dan l-istadju jew ir-relevanza tagħhom feġġet biss fid-dawl ta' dak li jingħad fis-sentenza appellata.
>
> »8. Fil-każ tallum, iżda, mhux biss id-dokumenti kienu faċilment aċċessibbli għall-attur, … … … Jekk, allura, dawn id-dokumenti jinġiebu f'dan l-istadju din il-qorti tkun qiegħda effettivament taqdi l-funzjoni ta' qorti tal-ewwel grad billi tqis għall-ewwel darba provi ġodda.
>
> »9. Għandu jingħad ukoll illi jekk din il-qorti faċilment tippermetti l-produzzjoni ta' dokumenti ġodda quddiemha b'interpretazzjoni wiesgħa tal-art. 145, tkun qiegħda tistultifika kull tentativ tal-qrati tal-ewwel grad li jirregolaw il-ġbir ordinat tal-provi billi jinsistu illi dokumenti jinġiebu tempestivament u fi żmien utli biex il-qorti u l-parti l-oħra teżaminahom qabel is-smigħ u mhux, bħal ma spiss jiġri, jiġu prodotti dokumenti waqt is-smigħ u hekk tinħoloq il-ħtieġa għal differiment "għall-eżami tad-dokumenti". Jekk id-dokumenti jistgħu jinġiebu liberament flimkien mar-rikors tal-appell, parti tkun tista' tisfida b'impunità kull ordni mogħtija minn qorti tal-ewwel grad għal dan il-għan.«

10. L-istess konsiderazzjonijiet igħoddu fil-każ tallum. Id-dokumenti mehmuża mar-rikors tal-appell huma dokumenti li kienu jeżistu sa minn qabel ma nfetħet il-kawża u għalhekk setgħu u messhom inġiebu quddiem l-ewwel qorti sa mill-bidunett tal-kawża. Barra minn hekk, id-dokumenti esebiti huma biss kopja li lanqas ma huma awtentikati kif trid il-liġi.

11. Il-qorti għalhekk tordna li d-dokumenti mehmuża mar-rikors tal-appell jinħarġu mill-inkartament.

12. Ngħaddu mela għall-meritu tal-appell. L-ewwel aggravju jolqot id-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar l-eżistenza ta' kuntratt ta' kommodat, u t-tieni aggravju jolqot id-deċiżjoni li ma kienx hemm kiri lill-kumpannija. Billi dawn iż-żewġ aggravji huma marbuta ma' xulxin din il-qorti sejra tqishom flimkien. L-aggravji ġew imfissra hekk:

> »L-ewwel aggravju – eżistenza *o meno* tal-kommodat
>
> »… … …
>
> »Mill-provi prodotti matul il-mori tal-proċeduri jidher biċ-ċar illi dan il-fond fl-ebda mument ma ngħata b'titolu ta' kommodat u anki jekk *dato ma non concesso* dan seħħ, tali titolu ġie estint fil-mument li bdiet titħallas kera fuq il-fond.
>
> »Jekk wieħed kellu jagħti titwila lejn il-proċess, din l-onorabbli qorti għandha tirrealizza illi jeżistu numru ta' istanzi li jwasslu għall-konvinċiment li ma huwiex minnu l-fond ingħata b'titolu ta' kommodat.
>
> »Fl-ewwel lok jiġi rilevat illi meta skont l-appellat ġie mahluq l-allegat titolu ta' kommodat il-proprjetarju tal-fond ma kienx Simon Mallia imma kien Gejtu Mallia (in-nannu patern tal-appellat) li baqa' ħaj sa ftit żmien wara li ġiet kostitwita l-kumpannija *Il-Palma Agricultural Supplies Co. Limited*.
>
> »… … .
>
> »Fit-tieni lok jiġi rilevat illi fl-*affidavit* tiegħu stess l-intimat Alfred Mallia jiddikjara illi "Simon Mallia kien iddeċieda li jiftaħ *pet shop* … … … bi sħab miegħi". Dan in-negozju beda billi skontu huwa flimkien ma' missieru Simon Mallia kienu ħarġu Lm 600 kull wieħed.
>
> »Tant dan huwa minnu illi meta Alfred Mallia kien mistoqsi in kontro-eżami fir-rigward ta' permessi fuq l-istess fond huwa bla tlaqliq qal:

> »"jiena niftakar li kien ġie qalli 'isma', tgħini fil-*pet shop*? Jekk niftħu l-ħanut u x'taħseb? taqbel?' Jien għidtlu 'agħmel li trid; li tgħidli nagħmel'."

»Dan il-kliem juri biċ-ċar illi Simon Mallia qatt ma kellu l-intenzjoni li jagħti l-proprjetà b'kommodat lil Alfred Mallia.

»Tant hu hekk illi sena wara li huwa kien iżżewweġ inqala' disgwid fil-familja tant li missieru spiċċa kien keċċieh min-negozju. Huwa jikkonferma li wara tkeċċija missieru ried itih flusu lura iżda l-appellat ma kienx aċċetta.

»Fit-tielet lok, jingħad illi Alfred Mallia wara t-tkeċċija tiegħu reġa' daħal fil-*pet shop* flimkien ma' Jesmond Mallia (ħuh) u Joseph Bilocca (ħatnu) u dan wara li Simon Mallia minħabba li ma kienx jiflaħ aktar kien offra l-ħanut lit-tfal kollha tiegħu. Huwa reġa' daħal lura wara aktar minn sena u nofs kif jirriżulta mill-*affidavit* preżentat fil-proċeduri tal-istralċ. Meta huma daħlu fil-proprjetà l-aħwa kkonfermaw li kienet titħallas kirja, u, wara li telaq Joseph Bilocca min-negozju, Jesmond Mallia u Alfred Mallia komplew iħallsu l-kirja tant illi, kif eċċepiet mill-istess appellat, Alfred Mallia u Jesmond Mallia xtraw l-avvjament tan-negozju bejniethom.

»Fir-raba' lok, u sussegwentement għal dan, l-aħwa Mallia (Alfred u Jesmond) iddeċidew li jiftħu kumpannija, *Il-Palma Agricultural Supplies Co. Ltd*, liema kumpannija bdiet tiġġestixxi n-negozju tagħhom minflokom u kienet hi li bdiet tħallas fattwalment il-kirja sakemm inqala' disgwid bejn l-azzjonisti u nfetħu proċeduri ta' stralċ fl-2008 li baqgħu għaddejin sal-2015.

»Fil-ħames lok ġie debitament pruvat *tramite* x-xiehda ta' Jesmond Mallia li f'xi mumenti l-istess Alfred Mallia tant ma kien qed jagħmel l-ebda użu tal-fond li huwa stess spiċċa kien impjegat mal-istess Jesmond Mallia kif ukoll sussegwentement mal-kumpannija, u dan skont id-dokumenti preżentati minn Jesmond Mallia in kontro-eżami. Dan juri biċ-ċar illi kien impossibli għall-istess Alfred Mallia li kif allegat minnu juża l-fond waqt li kien qed jaħdem għal ħaddiehor fl-istess waqt, fl-istess post u fl-istess ġeneru ta' xogħol.

»Minkejja illi dawn il-fatti kollha ġew debitament pruvati u nġiebu a konjizzjoni tal-qorti in prim'istanza, dik il-qorti waslet għas-segwenti konkluzjonijiet illi:

> »"Il-qorti għalhekk *in vista* ta' dak kollu suespost tqis li ma ġiex suffiċjentement pruvat li l-intimat kien u għadu jokkupa l-fond in kwistjoni a bażi ta' ħlas ta' korrispettiv; anzi l-provi fil-grad tal-probabbli rikjest mil-liġi jikkonvinċu lil din il-qorti li l-intimat Alfred Mallia qatt ma ħallas korrispettiv għall-użu tal-fond in kwistjoni partikolarment mis-sena 2005 'il quddiem.
>
> »"… … …
>
> »"… … … Żgur li mill-atti jirriżulta li dan kien il-ftehim bejn l-intimat u l-missier mis-sena 2005 'il quddiem; altrimenti Simon Mallia kien jieħu passi mill-ewwel sabiex joħroġ lil ibnu mill-fond … … …"

»L-esponenti jirrilevaw illi dawn il-konklużjonijiet li waslet għalihom il-qorti huma erronji. Il-fatt innifsu illi Alfred Mallia ammetta (1) fil-bidu ħallas Lm600 flimkien ma' missieru, (2) li missieru keċċieh min-negozju, (3) li reġa' daħal u xtara l-avvjament flimkien ma' ħuh, (4) li wara n-negozju beda joperah terz (il-kumpannija li kien jifforma parti

minnha) huma kollha fatti li jxejjnu u jġibu fix-xejn it-titolu ta' kommodat vantat mill-appellat.

»Dan kollu jingħad mingħajr ma wieħed ikun wkoll ħa kont tal-fatt illi Simon Mallia qatt ma kien proprjetarju tal-fond mertu tal-kawża sakemm miet missieru lura fl-1991 u *cioè* wara li l-fond beda jiġi ġestit mill-kumpanni]a. Daqstant kif seta' qatt Simon Mallia jitrasferixxi b'titolu ta kommodat proprjetà li ma kinitx tiegħu jew kellu x'intezjoni jagħmel dan?

»Ulterjroment l-esponenti għadha ma tistax tifhem kif il-qorti waslet għall-konklużjoni li l-fatt li l-appellat baqa' jokkupa illeċitament il-fond wara li bdew proċeduri ta' stralċ tal-kumpannija, jista' b'xi mod jissarraf f'titolu ta' kommodat.

»F'dan ir-rigward jigi sottomess illi

»a) il-proċeduri ta' stralċ ma bdewx fl-2005 iżda bdew fl-2008; għalhekk id-dati puntwalizzati mill-qorti huma żbaljati.

»b) il-kumpannija ġiet stralċjata permezz ta' sentenza mogħtija fl-2015 u għalhekk Alfred Mallia ma seta' jivvanta l-ebda titolu sakemm il-kumpannija kienet għadha teżisti, bir-riżultat li kien għad kellha l-pussess legali tal-fond.

»ċ) il-konstazzjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili illi l-fatt minn meta beda l-istralċ jew waqfet topera l-kumpannija Alfred Mallia kien akkwista l-fond b'kommodat hija legalment u fattwalment infondata. Ta' min ifakkar illi Alfred Mallia ddikjara li l-kommodat huwa akkwistah fl-1979 u kompla fil-pussess ininterrot sal-ġurnata preżenti. Għalhekk *se mai* id-dikjarazzjoni tal-qorti stess li "Alfred Mallia qatt ma ħallas korrispettiv għall-użu tal-fond in kwistjoni partikolarment mis-sena 2005 'il-quddiem" tikkontradiċi t-titolu vantat mill-appellat.

»Fi kwalunkwe każ, kuntrarjament għal dak deċiż mill-qorti, l-okkupazzjoni illeċita da parti tal-appellat wara li l-kumpannija waqfet topera u n-nuqqas ta' azzjoni da parti ta' Simon Mallia bl-ebda mod ma jista' jitqies bħala ħolqien ta' titolu ta' kommodat. Bir-rispett kollu l-kommodat ma jistax jirriżulta minn inferenzi u supposizzjonijiet, iżda minn ftehim espress.

»Kif deċiż fis-sentenza fl-ismijiet <u>Lorenzo Zahra *pro et noe v.* Mary Zahra</u> mogħtija nhar is-6 ta' Ottubru 2004 mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri), app. ċiv. nru 427 /2002/1:

> »"Dan iwassal għall-konsiderazzjoni tal-aspett tar-restituzzjoni tal-ħaġa kommodata inerenti f'dan il-kuntratt speċifiku. Indubitament, din ir-restituzzjoni tavvera ruħha, fil-każ li jkun pattwit żmien, meta jiskadi dak iż-żmien. Żmien li jista' jkun espress, jew dedott impliċitament mill-użu tal-ħaġa tenut rigward tan-natura tagħha. Hekk, allura, fl-assenza ta' determinazzjoni espressa, il-kommodat hu intiż konvenut għaż-żmien neċessarju li jikkonsenti lill-kommodatarju jisserva bil-ħaġa għall-użu stabbilit fil-kuntratt: … … … meta l-kommodat ikun għal użu speċifiku, ma jistax jingħad li dan kien wieħed bla żmien jew indefinit: 'Għall-kuntrarju, it-terminu tiegħu huwa ċirkoskritt proprju fil-limiti tal-użu speċifiku determinat mill-kommodant: appena dak l-użu speċifiku jiġi estint, jiġi estint ukoll il-kuntratt u jinħoloq l-obbliqu minn dak il-mument tar-restituzzjoni tal-ħaġa mislufa mill-kommodatarji. F'din issit-

> wazzjoni jista' jingħad li l-element taż-żmien kien jokkorri b'mod taċitu u impliċitu' (Mercieca *utrinque*, 1 ta' Novembru 2000)."

»It-tieni aggravju – nuqqas ta' prova tal-lokazzjoni tal-fond lil *Il-Palma Agricultural Supplies Co. Ltd*

»Waħda mir-raġunijiet għala l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili waslet għall-konklużjoni illi Alfred Mallia kien igawdi titolu ta' kommodat kienet il-fatt illi skontha l-esponenti naqset milli tipprova sal-grad rikjest mil-liġi l-eżistenza tal-lokazzjoni a favur tas-soċjetà *Il-Palma Agricultural Supplies Company Ltd* u dan billi ma gewx preżentati l-irċevuti kollha mid-data li fiha ġiet kostitwita s-soċjetà jew bdiet teżisti l-lokazzjoni kif ukoll minħabba l-fatt illi l-ammonti ma kinux jaqblu.

»Bir-rispett kollu l-esponenti ma taqbel xejn ma' dan u temmen illi hija ressqet il-provi kollha *oltre* l-grad rikjest mil-liġi li juru li l-fond *de quo* verament kien mikri lil *Palma Agricultural Supplies Co. Ltd*, li tagħha Alfred Mallia kien direttur u azzjonist.

»Bħala prova prinċipali fir-rigward tal-eżistenza ta' din il-kirja l-esponenti ippreżentaw kopja tas-sentenza ta' stralċ fl-ismijiet Jesmond Mallia *v. Il-Palma Agricultural Supplies Co. Limited* (Ċ10770), mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-7 ta' Lulju 2015, rik. nru 989/2008 liema sentenza tirrigwarda l-istralċ tal-kumpannija.

»Biex il-qorti tifhem aħjar ir-retroxena u l-importanza ta' dawk il-proċeduri għall-mertu odjern jiġi rilevat illi f'dik il-kawża ulied l-esponenti (Jesmond u Alfred Mallia) kienu qed jiddibattu l-kirja tal-fond b'dana illi Jesmond Mallia kien qed jallega illi l-kirja tgħajjat lilu, filwaqt illi Alfred Mallia bil-ġurament tiegħu stess, u dan kuntrarjament għal dak li qiegħed jallega llum, iddikjara:

> »"Il-kera tal-*pet shop* bdiet toħroġ mill-fondi tas-soċjetà intimata, u ċ-*cheque* kien indirizzat lil Gejtu Mallia (missier Simon) bħala proprjetarju tal-*pet shop* … … … Wara mewtu l-ħlas tal-kera beda jsir lil Simon Mallia bħala l-werriet tal-proprjetà. Dan qiegħed jingħad sabiex jiġi iċċarat li mhuwiex minnu dak li qiegħed jallega r-rikorrent u *cioè* illi l-*pet shop* … … … huwa mikri lir-rikorrent [Jesmond Mallia]. Għal kuntrarju dan ilu mikri għal snin twal lis-soċjetà intimata li minnu tiġġestixxi n-negozju tagħha … … …"

»Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili f dawk il-proċeduri ddeċidiet is-segwenti

> »"Fil-kors ta' dan l-istralċ, kienet dibattuta u kombattuta bejn l-azzjonisti Alfred Mallia u Jesmond Mallia l-kirja tal-*pet shop* ta' Ħ'Attard. Jidher li dan il-ħanut ma kienx wieħed mill-assi tas-soċjetà dixxjolta. *Eppure* l-istralċjarji indikaw li l-kirja tal-ħanut kellha tmur għand Alfred Mallia għal raġunijiet ta' ekwità. Id-determinazzjoni (u assenjazzjoni) ta' titolu ma taqax fil-parametri tad-dmirijiet ta' stralċjarju. Dik materja li għandha titħalla jew sabiex tiġi stabbilita f'ġudizzju fil-kontenzjuż jew tiġi risolta bejn l-azzjonisti *de proprio* (jew min minnhom) *vis-à-vis* s-sidien tal-fond; ċertament mhux minn stralċjarju fl-ambitu ta' stralċ. Fi kwalunkwe każ, assenjazzjoni ta' kirja trid tirriżulta minn titolu mhux skond ekwità."

»Minkejja l-ammissjoni bil-ġurament tal-appellat innifsu kif ukoll sentenza b'liema ġiet kkonfermata l-eżistenza ta' kirja fuq il-fond, li tikkonkorri mat-titolu tal-kommodat allegat mill-appellat illum, il-qorti in prim'istanza skartat u injorat għal kollox mhux biss il-konklużjoni in

ġudikat ta' qorti preċedenti iżda wkoll il-konferma bil-ġurament tal-appellat stess li mhux biss jeżisti titolu ulterjuri fuq il-fond iżda wkoll li dan kien jappartjeni lis-soċjetà li kien jifforma parti minnha.

»Kif ben rilevat mill-qorti f'dawk il-proċeduri il-lokazzjoni ma tistax titqies bħala assi li seta' jiġi likwkidat jew li seta' jiġi awtomatikament assenjat għax dan ma huwiex dritt reali iżda dritt privat. Iżda però jiġi wkoll rilevat illi li kieku dan it-titolu ma kienx verament jappartjeni lis-soċjetà ma kien ikun hemm l-ebda raġuni għala l-istralċjarju kellu jindaga dak it-titolu u jasal għal konklużjoni li dan kellu jiġi assenjat lil wieħed mill-azzjonisti bħala ekwità.

»Ulterjorment id-dikjarazzjoni ġuramentata tal-appellat Alfred Mallia li l-fond kien mikri lil *Palma Agricultural Supplies Co. Ltd* hija prova mhux biss lil tissodisfa l-oneru tal-probabbli iżda tmur *oltre* kull ombra ta' dubbju.

»Dan kollu huwa kkorroborat mill-fatt illi l-istess Alfred Mallia fl-*affidavit* tiegħu stess ippreżenta numru ta' dokumenti fost elenku ta' pagamenti li saru mill-kumpannija lil Simon Mallia f'liema hemm indikat illi kien qed isir ħlas ta' kirja. Jiġi sottomess illi kuntrarjament għal dak deċiż mill-qorti in prim'istanza l-ammont ta' ħlas tal-kirja li kien qiegħed isir lil missierhom kull fejn hemm indikat li qiegħed isir bħala tali huwa konsistenti u *cioè* fl-ammont ta' Lm350.«

13. Il-konvenut wieġeb hekk:

»Fl-ewwel lok, l-appellanti ssemmi l-fatt li, fil-bidu li l-esponenti beda juża l-fond *de quo*, is-sid tal-fond ma kienx missier l-esponenti (Simon Mallia) iżda n-nannu patern tal-esponenti (Gejtu Mallia). Madanakollu, ma hemmx kontestazzjoni li, minkejja li Simon Mallia formalment sar il-proprjetarju tal-fond wara l-mewt ta' missieru, il-pussess tal-fond kien ilu vestit lilu sa minn ferm qabel, u ċertament sa mill-aħħar tas-snin sebgħin. *Inoltre*, sakemm kien għadu ħaj in-nannu tal-esponenti, l-użu li l-esponenti għamel mill-istess fond kien dejjem bil-barka tiegħu.

»Fit-tieni lok, l-appellanti ssostni li l-esponenti ma għandux titolu ta' kommodat fuq il-fond *stante* huwa xehed li missieru kien staqsieh biex jiftaħ *pet shop* bi sħab miegħu u kien anki qallu biex jgħinu fil-*pet shop*. Madanakollu, is-sempliċi fatt li missier l-esponenti kien il-persuna li ddeċieda li jiftaħ il-*pet shop* bl-ebda mod ma jeskludi t-titolu tal-esponenti. Għall-kuntrarju, mill-atti jirriżulta ċar li l-esponenti kien dejjem u b'mod mhux interrot involut fil-ġestioni tal-fond bħala *pet shop* u ħanut tal-għodda tal-agrikoltura, u kien għalhekk li missieru kellu x-xewqa li l-esponenti jibqa' juża l-fond sakemm jibqa' bl-istess negozju.

»Rigward l-allegazzjoni li missier l-esponenti kien keċċieh min-negozju għal xi żmien, issir referenza għall-kontro-eżami tal-esponenti fejn spjega fid-dettall li għalkemm huwa minnu li kien hemm perjodu qasir fejn kellu xi jgħid ma' missieru, hu qatt ma ħareġ barra min-negozju tal-ħanut, u fil-fatt bħala bniedem tas-sengħa hu baqa' dejjem isewwi l-inġenji li l-klijenti tal-*pet shop* kienu jieħdu fil-ħanut għat-tiswija. *Inoltre*, wara dan il-perjodu qasir, huwa kien reġa' beda juża l-fond għall-ġestjoni normali tan-negozju, u baqa' jagħmel dan b'mod mhux inter-rott sal-ġurnata tallum.

»Fit-tielet lok, l-appellanti tgħid li wara perjodu ta' sena u nofs l-esponenti kien reġa' dahal fin-negozju flimkien ma' Jesmond Mallia u Joseph Bilocca, u sussegwentement – wara li telaq Joseph Bilocca – Jesmond u Alfred Mallia komplew iħallsu l-kirja tal-fond u anki xtraw l-avvjament tan-negozju.

»Jerġa' jiġi spjegat li, għalkemm l-appellanti għandha kull interess li tallega li l-esponenti kien telaq min-negozju, dan assolutament ma huwiex minnu *stante* li l-involviment tal-esponenti fin-negozju tal-*pet shop* beda mill-bidu nett, u *cioè* mill-aħħar tas-snin sebgħin, u baqa' għaddej sal-ġurnata tallum. Tul dan iż-żmien kollu l-esponenti, waħdu jew flimkien ma' nies oħra, kien dejjem involut fit-tmexxija ta' dan il-*pet shop*.

»*Inoltre* l-esponenti kien kategoriku fl-insistenza tiegħu li hu qatt ma ħallas kirja jew korrispettiv għall-użu ta' dan il-*pet shop*, la f'ismu personali u lanqas f'isem il-kumpannija. Kif kellu opportunità li jispjega f'dawn il-proċeduri, l-uniku ħlas li sar mill-esponenti kien dak dettalljat fir-risposta ġuramentata tiegħu, u *cioè* l-ħlas għall-avvjament u għall-istokk, iżda ċertament li qatt ma sar ħlas għall-użu nnifsu tal-fond.

»Dwar l-irċevuti li gew ipprezentati mar-rikors tal-appell … … …

»… … …

»… … … li kieku kien minnu li l-esponenti ma għandu ebda titolu fuq il-fond, u li terzi persuni għandhom jew kellhom titolu ta' kirja fuq il-fond (kif issa qiegħda tallega l-appellanti), kieku ċertament li l-esponenti ma kienx jitħalla jopera n-negozju tal-*pet shop* minn dan il-fond għal dawn is-snin kollha mingħajr ebda protesti u xkiel.

»*Inoltre*, fir-raba' lok, l-appellanti tgħid li l-esponenti, flimkien ma' ħuh, fethu kumpannija li bdiet tiġġestixxi l-fond u tħallas il-kirja. Jingħad li hawnhekk ukoll joħorġu numru ta' inkonsistenzi *stante* li, fir-rikors ġuramentat, l-appellanti tgħid illi kienet il-kumpannija li kellha titolu ta' kirja fuq il-*pet shop*; fir-rikors li Jesmond Mallia għamel fil-proċeduri tal-istralċ jgħid li kien hu personalment li kellu titolu ta' kirja; fl-*affidavit* ta' Jesmond Mallia f'dawn il-proċeduri jsostni li kien iħallas kirja għan-nom tal-kumpannija; filwaqt li fil-kontro-eżami tiegħu f'dawn il-proċeduri fis-seduta tal-10 ta' Mejju 2018 Jesmond Mallia (għall-kuntrarju ta' dak li qal fl-*affidavit*) eskluda li l-kirja tal-*pet shop* kienet tgħajjat lill-kumpannija, u sostna li kienet tgħajjat lilu u lill-esponenti personalment, u sussegwentement lilu biss personalment!

»Il-verità hi li, kif ikkummentat il-Prim' Awla fil-kawża tax-xoljiment tal-kumpannija, "jidher li dan il-ħanut ma kienx wieħed mill-assi tas-soċjetà dixxjolta". Naturaiment, fil-proċeduri tal-istralċ il-qorti kellha l-opportunità kollha li tifli d-dokumentazzjoni kollha relatata mal-assi, id-djun, u l-infiq tal-kumpanija (inkluż iċ-ċekkijiet maħruġa minnha) qabel waslet għall-konklużjonijiet tagħha.

»Għaldaqstant il-kumpannija qatt ma kellha titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond *de quo.*

»*Inoltre*, fil-hames lok, l-appellanti ssostni li l-fatt li Jesmond Mallia xehed li l-esponenti kien għamel żmien impjegat tiegħu u saħansitra anki impjegat tal-kumpannija jeskludu t-titolu ta' kommodat tal-esponenti. Madanakollu, kif spjega ripetutament l-esponenti, huwa bniedem tas-sengħa, u mhux tal-karti, u fil-fatt meta kienet għadha

topera l-kumpannija huwa kien iħalli l-aspett finanzjarju f'idejn ħuh Jesmond, li għal xi raġuni jew oħra jidher li kien iddeċieda li jirreġistra lill-esponenti bħala impjegat tiegħu u tal-kumpannija. L-esponenti lanqas biss kien jaf b'dan qabel ma sema' x-xiehda ta' ħuh f'dawn il-proċeduri. *In ogni* każ, dan bl-ebda mod ma jeskludi t-titolu tal-esponenti, *stante* li l-esponenti baqa' dejjem juża l-fond bla ħlas għall-istess skop, u senjatament bħala *pet shop* u ħanut tal-għodda u tal-agrikoltura.

»Għaldaqstant il-fatturi kollha msemmija mill-appellanti assolutament ma jeskludux it-titolu ta' kommodat tal-esponenti, li huwa bbażat fuq it-tgawdija tiegħu tal-fond, b'mod gratuwitu, għal użu speċifikat, u *cioè* bħala *pet shop* u ħanut tal-għodda u tal-agrikoltura.

»Dwar it-tieni aggravju - nuqqas ta' prova ta' lokazzjoni tal-fond lill-kumpannija *il-Palma Agricultural Supplies Co. Ltd*

»Permezz ta' dan l-aggravju, l-appellanti ssostni illi hija ppruvat li l-kumpannija *il-Palma Agricultural Supplies Co. Ltd* kellha titolu ta' lokazzjoni fuq ii-fond *de quo*, u dan permezz ta' *affidavit* li l-esponenti kien ippreżenta fil-proċeduri tal-istralċ tal-kumpannija, u permezz tas-sentenza tal-istralċ mogħtija mill-Prim' Awla nhar is-7 ta' Lulju 2015. Skont l-appellanti, hija ppruvat it-titolu ta' lokazzjoni tal-kumpannija mhux biss fuq bażi ta' probabbiltà, iżda lii hinn minn kull ombra ta' dubju. L-appellanti tgħid ukoll li l-ewwel qorti kompletament injorat u skartat kemm l-*affidavit* li l-esponenti kien għamel f'dawk il-proċeduri, kif ukoll il-konklużjoni in ġudikat ta' dik il-qorti.

»Bir-rispett kollu dovut, l-esponenti ma jistax jifhem kif l-appellanti qiegħda tagħmel din l-asserzjoni meta, fis-sentenza tal-istralċ tal-kumpannija ċċitata minnha, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili – wara li kellha l-opportunità teżamina bir-reqqa l-kotba, l-assi u d-djun tal-kumpannija – kienet iddeċidiet li "dan il-ħanut ma kienx wieħed mill-assi tas-soċjetà dixxjolta".

»*Inoltre* ma huwiex minnu li l-ewwel qorti injorat l-*affidavit* li l-esponenti kien għamel fll-proċeduri tal-istralċ, u fil-fatt ikkwotatu f'pagna 16 tas-sentenza tagħha. Madanakollu dan l-*affidavit* bl-ebda mod ma jammonta għal prova suffiċjenti tal-eżistenza ta' kirja a favur tas-soċjetà dixxolta.

»Huwa ben risaput li prova ta' kirja għandha ssir permezz tal-kuntratt tal-kirja innifsu, u permezz tal-prova tal-ħlas tal-kirja, liema prova ma nġabitx.

»*Inoltre* fil-kontro-eżami tiegħu f'dawn il-proċeduri Jesmond Mallia stess reġa' enfasizza li l-kirja qatt ma kienet tappartjeni lis-soċjetà dixxolta.

»Rigward id-dokumenti esebiti mal-*affidavit* tal-esponenti f'dawn il-proċeduri, l-esponenti jagħmel referenza għas-sentenza tal-ewwel qorti fejn qalet:

> »"l-intimat jammetti li kienu jsiru pagamenti iżda jinsisti li dawn ma kinux jaqblu fl-ammont u għalhekk mhux evidenza biżżejjed li kienet titħallas kera u li fi kwalunkwe każ huwa qatt ma kien infurmat b'dawn il-pagamenti jew xi ftehim ta' kera għaliex kien iħalli f'idejn ħuh mill-lat finanzjarju sakemm kienet tiġġestixxi l-kumpannija. Il-qorti rat il-lista ta' pagamenti u kkonstatat li kienu

> jitħallsu diversi ammonti lis-sid tal-fond, dak iż-żmien Simon Mallia, liema pagamenti jibdew mit-8 ta' Jannar 2000 sal-1 ta' Diċembru 2004. Għalkemm hemm ċertu pagamenti indikati bħala kera tal-*pet shop* huwa minnu li fil-perjodi u fl-ammonti ma jidhirx li hemm wisq konsistenza. Il-qorti tirrileva wkoll li hemm diversi pagamenti oħra li saru lil Simon Mallia li ma ġiet preżentata l-ebda evidenza għaliex dawn saru lill-istess Simon Mallia. Il-qorti tqis li *in vista* tan-nuqqas ta' konsistenza fiż-żminijiet u fl-ammonti u wkoll *in vista* li dan id-dokument juri biss pagamenti bejn is-sena 2000 u l-2004 filwaqt li l-kumpannija jirriżulta li ġiet iffurmata ferm qabel fis-sena 1989 u stralċjata ferm wara, allura dan id-dokument, fin-nuqqas ukoll ta' xi rċevuti li jindikaw pagament ta' ħlas ta' kera, il-qorti ma tistax tqis li dan id-dokument huwa evidenza biżżejjed ta' ħlas ta' kera aktar la da parti tal-kumpannija u wisq anqas da parti tal-intimat Alfred Mallia li qed jeċċepixxi l-kommodat favur tiegħu".

»Għaldaqstant l-ewwel onorabbli qorti kienet korretta meta kkonkludiet li ma nġabitx prova li l-fond kien mikri lis-soċjetà *Il-Palma Agricultural Supplies Co. Ltd*, u għalhekk dan l-aggravju wkoll għandu jiġi miċħud minn din il-qorti.«

14. Dawn iż-żewġ aggravji qegħdin jitqiesu flimkien billi l-argument ewlieni kontra l-eżistenza tal-kommodat huwa illi t-titolu kien wieħed ta' kiri favur terzi, *viz*. favur il-kumpannija. Bla preġudizzju, għalissa, għall-kwistjoni jekk kiri favur il-kumpannija jeskludix kommodat favur il-konvenut, il-qorti tosserva li, fid-dawl ta' dak li xehed il-konvenut stess f'paragrafu sitta (6)[1] tal-*affidavit* minnu preżentat fl-atti tal-kawża ta' stralċ tal-kumpannija, diffiċilment tista' tasal għall-konklużjoni li jrid il-konvenut, u li waslet għaliha l-ewwel qorti, illi ma kienx hemm kiri favur il-kumpannija. Il-konvenut kien xehed epressament illi l-fond *de quo* "ilu mikri għal snin twal lis-soċjetà intimata".

15. Tassew illi issa l-konvenut qiegħed igħid illi "mhux minnu li l-kumpannija *Il-Palma Agricultural Supplies Limited* qatt kellha xi ftehim ta' kera ma' missieri, u qatt ma ħallset kera"[2]. Ukoll, il-konvenut ippreżenta kopja ta' *affidavit* – li wkoll kien preżentat fil-kawża ta' stralċ – ta' ħuh Jesmond

---

1 *Fol*. 38 tal-proċess; riprodott fis-sentenza appellata, p. 7, *supra*.

2 *Affidavit* tal-konvenut, para. 21, *fol.* 130.

Mallia li jgħid illi l-fond ma kienx mikri lill-kumpannija iżda lilu, Jesmond, stess[3]. Naturalment iż-żewġ aħwa, li bejniethom kellhom l-ishma fil-kumpannija stralċjata, kellhom interessi konfliġġenti, u xi ħadd minnhom – jew kemm wieħed u kemm l-ieħor – milli jidher xehed kif jaqbillu. Dan ma jeskludix il-fatt illi kien isir ħlas tal-kera u li għalhekk kien hemm kiri, kontra dak li jrid igħid il-konvenut issa. F'kull każ il-konvenut ma jistax issa jagħżel il-verżjoni li taqbillu għall-għanijiet tal-kawża tallum u jistenna li jitwemmen meta fil-kawża ta' stralċ kien ta verżjoni opposta għax hekk kien jaqbillu għall-għanijiet ta' dik il-kawża.

16. Ir-raġunijiet mogħtija mill-ewwel qorti għala waslet għal konklużjoni kontra l-eżistenza ta' kiri xejn ma huma konvinċenti. In-nuqqas ta' kopji tar-riċevuti ma huwiex konkluživ meta hemm ix-xiehda tal-konvenut stess li jgħid illi kien hemm kiri u illi "l-kera tal-*pet shop* bdiet toħroġ mill-fondi tas-soċjetà". L-ewwel qorti osservat ukoll illi hemm "nuqqas ta' konsistenza fiż-żminijiet u fl-ammonti". Dan ukoll iżda ma huwiex konkluživ. Meta tqis li l-kiri kien mill-missier lil kumpannija ta' wliedu, ma hemm xejn anomalu jew suspettuż illi ma kienx jinsisti fuq regolarità fil-ħlasijiet. Ma jkunx l-ewwel sid-il-kera li jieħu paċenzja b'kerrej, ukoll jekk ma jkunx tal-familja!

17. Id-dikjarazzjoni mbagħad tal-qorti fil-kawża tal-istralċ illi "jidher li dan il-ħanut ma kienx wieħed mill-assi tas-soċjetà dixxjolta" ma torbotx lill-attriċi, li ma kinitx parti f'dik il-kawża.

18. Din il-qorti għalhekk, kontra dak li fehmet l-ewwel qorti, temmen illi l-fond kien mikri lill-kumpannija qabel din ġiet stralċjata. Jifdal għalhekk illi naraw

---

3 *Fol.* 79.

jekk dan huwiex kompatibbli mal-pretensjoni tal-konvenut li l-fond qiegħed f'idejh b'titolu ta' kommodat.

19. Il-konvenut innifsu jidher li jifhem illi kiri lill-kumpannija ma huwiex kompatibbli ma' kommodat lilu, tant hu hekk illi jopponi bil-qawwa t-teżi li kien hemm kiri lill-kumpannija, ukoll sal-punt li jgiddeb dak li qal hu stess f'kawża oħra. Din it-teżi iżda, kif rajna, twaqqagħha x-xiehda li hu stess kien ta fil-kawża tal-istralċ. U naturalment ma jistax ikun illi l-fond kien fil-pussess tal-konvenut u fl-istess ħin is-sid kellu d-disponibilità tiegħu biex seta' jagħtih b'kiri lill-kumpannija.

20. Għalhekk, ukoll jekk tassew il-fond kien ġà f'idejn il-konvenut b'kommodat qabel inkera lill-kumpannija, dan il-kommodat intemm meta sar il-kiri, u ntemm bil-kunsens impliċitu tal-konvenut meta ħalla li l-fond jintuża għall-ġestjoni tan-negozju tal-kumpannija li kellu ishma fiha u fit-tmexxija tagħha. Li kieku l-konvenut ried jinsisti fuq il-kommodat fl-interess tiegħu, ma kienx sejjer jippermetti – kif fil-fatt ippermetta – li l-fond jiġi f'idejn il-kumpannija b'mod li l-interess tiegħu ġie limitat għall-interess tiegħu fil-kumpannija.

21. Għalhekk l-argumenti tal-konvenut favur it-teżi li kellu titolu ta' kommodat sa mis-snin sebgħin, ukoll jekk ta' min joqgħod fuqhom, ma jiswewx favur it-teżi li għandu kommodat illum ukoll għax dak il-kommodat intemm meta l-fond inkera lill-kumpannija.

22. Tifdal il-kwistjoni jekk, wara li nħallet il-kumpannija, il-fond reġax ġie f'idejn il-konvenut bl-stess titolu. L-argument tal-konvenut essenzjalment huwa dan:

> »li kieku kien minnu li l-esponenti ma għandu ebda titolu fuq il-fond, u li terzi persuni għandhom jew kellhom titolu ta' kirja fuq il-fond (kif issa qiegħda tallega l-appellanti), kieku ċertament li l-esponenti ma kienx jitħalla jopera n-negozju tal-*pet shop* minn dan il-fond għal dawn is-snin kollha mingħajr ebda protesti u xkiel.«

23. Meta l-fond kien għadu mikri lill-kumpannija l-konvenut tħalla jopera n-negozju fl-interess tal-kumpannija għax kien azzjonist u kellu sehem fit-tmexxija tagħha, iżda l-iżjed li jista' jgħid wara li ntemm il-kiri hu li tħalla jmexxi n-negozju "mingħajr ebda protesti u xkiel". Dan l-argument aktar huwa indikattiv ta' tolleranza jew titolu ta' prekarju milli ta' kommodat. Ukoll jekk nemmnu lill-konvenut – minkejja t-tendenza li wera li jixhed kif jaqbillu għall-għanijiet tal-kawża li fiha jkun qiegħed jixhed – illi l-missier kien dispost li jagħtih titolu aktar robust u esklużiv – kommodat flok prekarju – qabel inħolqot il-kumpannija, dan ma jfissirx bilfors illi, wara li l-missier sussegwentement kien dispost illi l-fond jitgawda mhux mill-konvenut waħdu iżda mill-konvenut u minn ħu l-konvenut flimkien *tramite* l-kumpannija, tant illi kif igħid il-konvenut stess fit-tmien u d-disa' eċċezz-jonijiet tiegħu, ittrasferixxa favur il-konvenut u ħuh l-avvjament, attrezzi, u *stock* tan-negozju, kien sejjer imbagħad jagħti titolu esklużiv lill-konvenut biss meta kien jaf li ibnu l-ieħor, Jesmond, ukoll kien interessat fil-fond, kif tixhed il-pretensjoni tiegħu fil-kawża tal-istralċ.

24. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti aktar temmen illi t-tgawdija tal-konvenut wara li ntemmet il-kumpannija aktar kienet b'tolleranza, u illi t-titolu tiegħu kien ta' prekarju milli ta' kommodat.

25. Titolu ta' prekarju jintemm *ad nutum*, b'rieda tas-sid, u l-fatt li s-sid – l-attriċi – fetħet din il-kawża hija xiehda biżżejjed ta' din ir-rieda tagħha.

Għalhekk it-talba tagħha għal dikjarazzjoni li l-konvenut ma għandu ebda titolu biex ikompli jżomm il-fond, u konsegwentement biex jiġi kundannat irodd il-pussess, għandha tintlaqa'.

26. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata u tilqa' t-talbiet tal-attriċi: tgħid illi l-konvenut qiegħed iżomm il-fond bla titolu u tikkundannah irodd il-pussess materjali lill-attriċi fi żmien xahrejn millum.

27. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, iħallashom il-konvenut.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da