MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-17 ta' Marzu, 2003

Appell Civili Numru. 97/1998/1

Maria Gauci u b'digriet tat-3 ta' Ottubru 2000 il-gjudizzju gie trasfuz f'isem Clement Gauci stante l-mewt ta' Mary Gauci fil-mori tar-rikors.

vs

Carmel sive Charles Farrugia

Il-Qorti,

Fid-29 ta' Jannar 2002 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti:

1. Illi l-fond Nru 112, Brared Street, Birkirkara, proprjeta' ta' l-esponenti, jinsab mikri lill-intimat ghal skopijiet kummercjali ghas-somma ta' tmenin Lira Maltija (Lm80) fis-sena;

2. Illi l-intimat ittrasferixxa jew issulloka l-kirja msemmija lis-socjeta' Bronzsons Auto Parts Limited u/jew lit-tifel jew tfal tieghu, Silvio Farrugia u/jew Josef Farrugia;

3. Illi a tenur ta' l-artikoli 8(1) u 9(a) ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini l-esponenti ghandha d-dritt titlob il-permess ta' dan il-Bord biex tiehu lura l-pussess tal-fond de quo fit-tmiem tal-kiri stante li t-trasferiment jew sullokazzjoni msemmi sar minghajr il-kunsens taghha.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzaha ma tiggeddidx il-kirja in kwistjoni u tirriprendi l-pussess tal-fond Nru 112, Brared Street, Birkirkara u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lill-intimat ghall-fini ta' l-izgumbrament.

Bl-ispejjez u minghajr pregudizzju ghad-dritt ta' l-esponenti li titlob il-hlas ta' kirjiet arretrati u/ jew kumpens u/jew danni, permezz ta' proceduri separate, skond ir-rizultanzi processwali.

Ra r-risposta ta' l-intimat li qal:

Illi mhux minnu li huwa ttrasferixxa jew issulloka l-kirja in kwistjoni lis-socjeta' Bronzsons Auto Parts Ltd. Jew li xi wiehed minn uliedu.

Illi l-kirja baqghet tghajjat lilu personali.

Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha.

Sema x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti kollha;

Ra d-digriet tieghu tat-3 ta' Ottubru 2000

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati;

Ra l-verbal tat-28 ta' Novembru 2001

Ikkunsidra,

1. Illi r-rikorrenti li giet nieqsa fil-mori tal-kawza bniet il-fond 112, Triq Brared, Birkirkara lill-intimat ghall-habta ta' l-1966. B' sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Civili) tas-sbatax ta' Novembru 1969 gie deciz li l-fond hu 'hanut' fis-sens tal-ligi " in kwantu fih l-appellant (illum l-intimat) jahzen 'goods' konnessi man-negozju tieghu….u hu anki talment accessorju ghan-negozju tieghu li jista' jitqies bhala estensjoni tal-hanut jew jezercita s-sengha tieghu ta' mechanic (fol 10-15), Triq Brared, Birkirkara.

2. Fis-sbatax ta' Lulju 1984 giet registrata l-Kumpnaija 'Bronzsons Auto Parts'. L-ufficju registrat taghha kien il-fond 28, Triq Brared, Birkirkara, proprjeta ta' l-intimat. L-ishma kienu ta' l-intimat (500), ta' Mary Farrugia (50) u ta' iben l-intimat Silvio (50). Fit-tmintax ta' Novembru 1995 skond avviz moghti mill-intimat Josef Farrugia sar direttur tas-socjeta'. Skond l-articles of association id-diretturi setghu ikunu wiehed imma mhux izjed minn erbgha. L-ewwel tnejn kienu l-intimat u ibnu Silvio. Ma jirrizultax jekk Silvio Farrugia hax post haddiehor jew zdied ma' l-ohrajn. (fol 9)

3. Skond ir-rikorrent Clement Farrugia sa xi 1996 kien ihallas l-intimat imbaghad bdew jircievu cekkijiet "minghand haddiehor". Esebixxa erbgha (4)

(1) 31 ta' Jannar 1997 fejn hemm isem is-socjeta' u l-firma ta' Josef Farrugia

(2) 1 ta' Awissu 1997 fejn hemm isem is-socjeta' u l-firma ta' Josef Farrugia

(3) 31 ta’ Jannar 1998 fejn hemm isem is-socjeta’ u l-firma ta’ Josef Farrugia.

(4) 31 ta’ Lulju 1998 fejn hemm isem is-socjeta’ u l-firma ta’ l-intimat.

(ara dok.a fol 16 –19)

Wara r-rikorrenti esebew cekk bid-data tal-31 ta’ Jannar 1999 (waqt il-mori tar-rikors) iffirmat mill-intimat u ibnu Josef Farrugia.

4. L-intimat meta xehed fis-seduta tal-20 ta’ Jannar 1999 stqarr li

“Bhalissa jiena huwa l-kerrej tal-post. Jiena qieghed taht Bronzsons Autoparts, li jimxu mieghi fin-negozju. Din il-kumpanija tahdem mill-istess triq billi jiena hemmhekk ghandi garage flimkien ma’ xi stores. Jiena d-direttur tal-kumpanija.” (fol 22)

5. Fis-seduta tat-22 ta’ Gunju 1999 qal

“ilni sena skorruta pensjonant u diment li jien f’ sahhti nibqa’ nahdem”

6. Meta rega xehed (28/11/01) jghid li meta ghalaq is-sittin (60) ha l-pensjoni, waqaf mix-xoghol u rega beda jahdem wara “break zghir” (fol 69). Mill-karta ta’ l-identita’ (Memorandum and Articles of Association) – 302337 – jidher li l-intimat ghalaq is-sittin fl-1997. Jghid li ghadu direttur tal-kumpanija.

7. Fil-fehma tal-Bord meta l-intimat telaq ix-xoghol beda jiffirma c-cekkijiet ibnu. Wara li gie prezentat ir-rikors hareg cekk bil-firma tieghu u warajh iehor bil-firma tieghu u ta’ ibnu (ara para 3 ta’ din is-sentenza).

8. L-imsemmija imgieba ta’ l-intimat li fix-xhieda tieghu huwa drabi evaziv, turi li meta twaqqfet il-kumpanija l-kirja u l-uzu tal-fond ghaddew f’ idejha. L-intimat u l-kumpanija mhumiex l-istess haga. Il-kumpanija ghandha personalita’

guridika taghha. Barra dan kif imxiet il-kawza: L-intimat fir-risposta jallega li l-kirja hi tieghu imma fl-istess hin fil-kors tal-proceduri ried jghid li minn naha tar-rikorrenti kien hemm kunsens ghall-gharfien tal-kumpanija ghaliex dejjem accettaw il-kera b' cekkijiet ta' Bronzsons Auto Parts Ltd. Jghid li l-kera jhallasha hu imma fl-istess hin qed jghid li l-kera qed thallasha l-kumpanija. Barra dan l-intimat telaq mix-xoghol u meta intebah dan x' kien ifisser rega beda jiffirma c-cekkijiet. Jezisti certu habi minn naha ta' l-intimat.

9. Bhala zieda jinghad li l-kunses tas-sid irid ikun espress liema kunsens ma jirrizultax. L-intimat ghamel zmien hallas il-kera hu, gieli bi flus kontanti. Billi beda jibghat cekkijiet intestati fuq il-kumpanija, li ghal certu zmien issarfu mir-rikorrenti, ma jfissirx li hemm il-kunsens li trid il-ligi. Ifisser biss li s-sidien saru jafu bl-ezistenza tas-socjeta' (ara 'Grech vs Farrugia et; Appell Minn Bord, 4/4/97)

10. Billi jirrizulta li l-intimat ittrasferixxa l-kirja lil 'Bronzsons Auto Parts Ltd' il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond 112, Triq Brared Birkirkara; ghall-ghan ta' l-izgumbrament jaghti tlett (3) xhur m' illum; l-isepjjez jithallsu mill-intimat."

Minn din is-sentenza appella l-intimat bl-aggravju illi l-Bord li Jirregola l-Kera ma ghamelx apprezzament sew tal-fatti u lanqas tal-konkluzjoni legali bazata fuq dan l-istess apprezzament.

Ir-ragunijiet adotti minnu jikkonkretaw ruhhom fuq dawn id-deduzzjonijiet:-

i. Il-Bord messu ghamel id-distinzjoni bejn il-fatt tan-negozju u l-fatt tal-kirja tal-fond in ezami. Huwa jsostni li l-kirja ta' dan il-fond baqghet ghandu personalment u ma gietx konferita fl-assi socjali tas-socjeta` Bronzsons Auto Parts Limited, li twaqqfet fl-1984 (Dok BAP 1 a fol 9);

ii. Il-fatt li l-kumpanija hallset xi skadenzi tal-kera ma kienx jekwivali ghal trasferiment tal-istess kirja;

iii. Gjaladarba sid il-fond accettat il-hlas minghand is-socjeta` msemmija, ergo din giet li tacitament ikkonsentiet ghat-trasferiment tal-inkwilinat lis-socjeta`.

Ikun utili li jigu registrati dawn il-fatti rilevanti ghall-meritu:-

(a) Mhux kontestat li l-kirja tal-fond saret lill-appellanti personalment.
(b) Lanqas ma jista' jkun kontestat illi l-fond jinkera biex fih l-appellanti "jahzen goods konnessi man-negozju tieghu". Dan anke ghaliex dan il-fatt jinsab stabbilit fid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tas-17 ta' Novembru 1969 bejn l-istess partijiet. Dan kif manifest mill-kopja tad-decizjoni a fol 10.
(c) L-appellant huwa azzjonist kif ukoll General Manager tal-kumpanija.
(d) Il-business u l-attivita` kummercjali ssir kollha mill-kumpanija. Ex admissis, l-appellanti jikkoncedi li d-ditta tieghu hi parti mill-kumpanija, r-ricevuti lix-xerrejja jsiru mill-kumpanija u l-cash register hu tal-kumpanija (fol 40). Jaccetta wkoll illi hu personalment ma huwiex registrat ghal finijiet tal-VAT (fol 69).

Issa huwa indiskuss illi "c-cessjoni ta' negozju jew azjenda gestita f'fond necessarjament u mprexxindibilment fiha nfisha ma tikkomprendix ic-cessjoni tal-inkwilinat tal-post. Biex ikun hemm tali cessjoni jehtieg li l-pussess fattwali tal-lokazzjoni jghaddi minn idejn l-inkwilin f'idejn is-sullokatarju" ("**John Debono –vs- Giuseppa Ciantar**", Appell, 22 ta' Mejju 1967).

Jinghad ukoll illi "l-fatt li s-socjeta' tuza fond bl-ebda mod ma jfisser li din kellha xi dritt fuq l-istess fond. Wisq anqas ifisser li tezisti xi prova illi akkwistat xi titolu fuq il-fond permezz ta' sullokazzjoni, cessjoni, jew trasferiment xort'ohra ta' l-inkwilinat" ("**Vincent Curmi noe –vs- Paul Bonnici et**", Appell, 27 ta' Ottubru 2000).

Dan ghaliex, kif jinsab insenjat, “ma jistax jinghad li kien hemm sullokazzjoni jew cessjoni ta’ l-inkwilinat jekk ma jigux pruvati l-elementi ta’ dawn il-figuri guridici” (“**Vincenzo Camilleri –vs- Carmelo Tabone noe**”, Appell, 27 ta’ April 1962).

Din il-prova tinkombi di rigore fuq is-sid. “Tali prova mhux bizzejjed li tkun indizju jew probabilita`. Jehtieg li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal il-gudikant ghal konvinciment illi l-inkwilin ma kienx ghadu bhala fatt juzufruwixxi d-drittijiet lilu kompeteneti bhala kerrej u li kien ghadda dawk id-drittijiet komprizi fit-tgawdija tal-haga lilu mikrija lil haddiehor” – “**Concetta Theuma –vs- Reverendu Dun Gwann Mercieca**”, Appell, 20 ta’ Frar 1996.

Stabbiliti dawn l-osservazzjonijiet tal-principji tad-dritt li jghoddu ghal kaz, il-kwestjoni taggira fuq jekk l-appellat rnexxielux jiddemostra li saret sullokazzjoni jew cessjoni ta’ l-inkwilin da parte tal-inkwilinat attwali fil-persuna tal-appellanti. Kollox jiddependi mic-cirkostanzi partikolari tal-fatti tal-kaz in ispecje.

Forsi ma jkunx inopportun ghal certi aspetti illi wiehed jiehu spunt minn certi riflessjonijiet li jitnisslu min certi gudikati ta’ dawn l-ahhar snin li mal-materja hawn dibattuta ghandhom affinita`.

1. “**Phyllis Ebejer et –vs- Joseph Aquilina**”, Appell, 10 ta’ Jannar 1995. F’dan il-kaz gie provat illi l-kera, permessi, kontijiet tad-dawl u tal-ilma, u l-ispejjes ta’ ameljorament necessitat fil-fond saru mill-kumpanija u mhux mill-kerrej rikonoxxut.

2. “**Pio Le Brun –vs- Cecil Bartoli**”, Appell, 21 ta’ Marzu 1997. F’dan il-kaz il-kerrej stess kien accetta li l-kirja ghaddiet lis-socjeta`.

3. “**Pasquale Grech –vs- Publio Farrugia**”, Appell, 4 ta’ April 1997. Hawn ukoll bhala fatt l-intimat irrikonoxxa li l-kirja li kellu tal-imhazen ghaddiet lis-socjeta’ Invicta Limited.

4. “**John Fenech Clarke –vs- Alfred Borg**”, Appell, 30 ta’ Mejju 1997. Gie provat illi wara t-trasferiment tan-negozju l-intimat ma kienx ghad fadallu l-ebda interess la fin-negozju gestit fis-socjeta` u lilha minnu trasferit u lanqas fil-kirja nnifisha.

5. “**Markiza Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonnici Ghaxaq – vs- Saviour Abela et**”, Appell, 24 ta’ April 1998. Hawn irrizulta li saret skrittura ta’ cessjoni mhux biss ta’ l-avvjament u tan-negozju izda wkoll tad-dritt ta’ l-inkwilinat.

6. “**Philip Mallia –vs- Maria Meli**”, Bord tal-Kera, 7 ta’ Novembru 2001. Il-provi stabbilew illi effettivament il-kirja ghaddiet fl-accounts tal-kumpanija u li d-ditta li kellu l-kerrej ma baqghetx attiva.

Dawn l-ezemplari akkolti fil-gurisprudenza taghna huma importanti ghax jillustraw illi:-

i. Fejn tkun tirrizulta skrittura bejn il-kerrej u t-terz ‘per se’ tibbasta bhala prova biex turi l-fatt tac-cessjoni. Basta pero`, s’intendi, din ic-cessjoni tkun expressis tipprovdi ukoll ghat-trasferiment tal-inkwilinat u mhux limitatament dwar it-tmexxija ta’ l-azjenda bhal ma hekk kien il-kaz fid-decizjoni fl-ismijiet “**Josephine Bonello et –vs- Jean Cauchi et**”, Appell Civili, 19 ta’ Ottubru 1970.

Fil-kaz de quo ma gietx provata l-ezistenza ta’ skrittura u anzi din hi negata mill-intimat appellant.

ii. Il-fatt tac-cessjoni jew tas-subinkwilinat mhux necessarjament u dejjem ghandha tirrizulta mill-ammissjoni tal-parti mharrka izda tista’ tirrizulta ‘aliunde’ minn cirkostanzi ohra li ma jhallu l-ebda dubju li tabilhaqq il-kirja kienet kompriza fit-trasferiment tan-negozju.

Fil-kaz de quo ma jistax jinghad illi l-appellant kerrej ma baqax attiv fin-negozju ghax f’dan il-kuntest l-affermazzjoni tieghu ma tinsabx kuntrastata jew talment

annebulata bi prova opposta u daqstant univoka u konvincenti.

iii. Il-hlas tal-kera mill-kumpanija lanqas ma jipprova 'ut sic' s-sullokazzjoni in kwantu kif spiss gie ritenut kulhadd seta' jhallas id-dejn ta' haddiehor. L-Art 1149 (1) tal-Kodici Civili infatti jipprovdi illi "il-kreditur ma jistax jirrifjuta hlas li toffri lilu terza persuna jekk il-hlas ikunu ta' vantagg ghad-debitur".

Il-Qorti hasbet fit-tul fuq il-fattezzi ta' dan il-kaz u ma tistax ma tikkondividix il-preokkupazzjoni sentita mill-Bord dwar il-komportament ta' l-appellant fl-okkazzjonijiet li fihom offra d-deposizzjoni tieghu u fejn ittanta jikkreja sitwazzjoni li tipprova taghti l-impressjoni li l-kirja baqghet fil-pussess tieghu.

Ibda biex huwa difficli li tikkoncilja l-atteggjament f'min jafferma li l-kirja baqghet ghandu u fl-istess waqt jikkoncentra l-isforzi tieghu biex jipprova li l-kumpanija, kostitwita minnu, giet tacitament rikonoxxuta bhala inkwilina mis-sid bil-fatt tar-ricezzjoni tal-hlas tal-kera.

Maghdud ma' dan hemm dawn il-fatturi wkoll. In-negozju tad-ditta tieghu thallat u gie konfuz ma' dak tal-kumpanija. Il-fond de quo jiffigura fuq il-letterheads tal-istess kumpanija. Dan ukoll juri, fil-fehma tal-Qorti, u ragjonevolment jista' jigi ritenut illi l-pussess mhux biss fattwali izda wkoll idejologiku tal-lokazzjoni ghaddiet f'idejn il-kumpanija sullokatrici.

Kif ravvizat fid-decizjoni fl-ismijiet "**Salvu Cutajar –vs Emanuel Schembri**", Appell, 7 ta' Ottubru 1996, il-ligi specjali (Kap 69) tuza it-terminologija "ittrasferixxa" ("made over" fit-test Ingliz). Li jfisser li l-Art 9 tal-Kap imsemmi ma kienx limitat ghac-cessjoni kif mifhuma fil-Kodici Civili, izda kull forma ta' trasferiment tal-kirja li ssir minghajr il-kunsens espress tas-sid. Il-ligi ma taghmel l-ebda distinzjoni bejn trasferiment oneruz jew gratuwitu, u konsegwentement mhux rikjest li jkun thallas xi korrispettiv biex jissussisti t-trasferiment tal-kirja kontemplat taht din il-ligi.

L-appellanti jikkampa l-posizzjoni tieghu f’dan ir-rigward illi f’kull kaz kien jirrizulta l-kunsens tacitu da parte tas-sid.

Issa anke jekk, ‘gratia argomenti’ biss, minn dan il-fatt jista’ jigi nferit li s-sid kienet taf bic-cessjoni jew sullokazzjoni dan se mai jista’ talvolta jissarraf f’rinunzja tacita ghall-azzjoni (Ara, inter alia, “**Comdr. Godfrey Critien M.D. –vs- Anthony Tabone et**”, Appell Civili, 10 ta’ Marzu 1972). Izda ma jekwivalix ghal kunsens espress li trid il-ligi. Kunsens dan li ma giex provat mill-inkwilin li kien inghata lilu.

Kif ritenut fis-sentenzi a **Vol XXXIV pI p168** u a **Vol XLII pI p66**, “il-ligi precizament biex tevita l-kwestjonijiet u s-supposizzjonijiet ta’ approvazzjoni u kunsens tacitu, trid li l-kunsens ghas-sullokazzjoni jkun espress. Li kieku l-ligi kienet trid li s-semplici kunsens tal-lokatur ikun bizzejjed, kien kif kien, anki tacitu, ma kienx ikun hemm ghalfejn jinghad li l-kunsens mehtieg kien il-kunsens espress”.

Gjaladarba l-ligi tqieghed bhala regola illi l-kunsens ghas-sullokazzjoni irid ikun wiehed espress, kwalsiasi dipartizzjoni mill-istess regola trid tkun sew mizurata. Huwa minnu illi gie kemm il-darba deciz illi anke meta jkun hemm il-kunsens tacitu u mhux espress, is-sid jiddekadi mid-dritt tieghu ghar-ripresa tal-pussess tal-fond mikri izda l-kliem tal-ligi, li ssemmi l-kunsens espress, jippostula li dan il-kunsens ikun jirrizulta car u mhux inekwivoku u minn fatti tant inspjegabbli b’mod iehor, illi l-kunsens tacitu jkun in effetti jekwivali ghal kunsens espress (**Vol LI pI p287**).

Mill-provi akkwiziti ma jistax jinghad li tirrizulta minn xi atteggjament tas-sid illi din mhux biss kienet taf bis-sullokazzjoni jew trasferiment imma wkoll li akkonsentiet ghaliha. Kif rilevat, “trid issir distinzjoni bejn li wiehed jikkonsentixxi ghall-fatt li wiehed ikun jaf li sehh u li jakkweixxi ghall-fatti li setghu kienu indikattivi ta’ dak li forsi gara” (“**Pasquale Grech –vs- Publio Farrugia**, gja citata).

Fil-fehma tal-Qorti dak il-kunsens kif pretiz mill-appellanti ma jirrizultax sufficjentement pruvat. Fil-fatt appena l-appellata kellha hjiel jew suspett li kien sar trasferiment hi mhux biss ma accettatx aktar kera talli addirittura azzjonat lill-inkwilin taghha.

F’dawn ic-cirkostanzi l-Qorti hi konvinta li t-trasferiment li sar mill-appellanti lis-socjeta` tieghu ma kienetx biss tan-negozju attivat minnu jew sempliciment koncessjoni tal-uzu tal-fond lokat izda svestiment shih mid-dritt tal-inkwilinat li kellu u assenjazzjoni tal-istess dritt lis-socjeta`.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-appell interpost u fis-sens tal-konsiderazzjonijiet premessi tikkonferma s-sentenza appellata. Ghall-finijiet tal-izgumbrament iz-zmien ta’ tliet (3) xhur stabbilit mill-Bord jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez ta-zewg istanzi jibqghu a kariku tal-appellanti.

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