QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST. S.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 14 ta' Dicembru, 2001

Numru

Rikors Nru. 56/98

Adelina Sant

vs

Emanuel Caruana

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Ir-rikors promotorju

1. B'rikors fil-kawza fl-ismijiet premessi ir-rikorrenti talbet li tirriprendi pussess tal-fond u kwindi jigi ordnat l-izgumbrament ta' l-intimat mill-fond

numru 101, Paola Hill, Paola, u dan stante li l-intimat ma ghadux juza l-fond in kwistjoni anzi ghaddieh lil terzi minghajr il-kunsens tas-sid u ghamel hsara fl-istess fond u b'hekk l-intimat ma ghadx ghandu titolu validu fil-ligi sabiex jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni.

Ir-risposta ta' l-intimat

2. L-intimat ikkontesta it-talba tar-rikorrenti u dan kif jirrizulta mill-istess risposta, stante li dak allegat mir-rikorrenti mhux minnu.

Is-sentenza appellata

3. B'sentenza tieghu ta' l-24 ta' April, 2001, il-Bord li Jirregola l-Kera cahad l-eccezzjonijiet ta' l-intimat u dan ghar-ragunijiet moghtija fl-istess sentenza, laqa' it-talbiet tar-rikorrenti bazati biss fuq l-ewwel premessa, awtorizza lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni u ordna l-izgumbrament ta' l-appellanti mill-fond in kwistjoni u ipprefigga terminu ta' tlett xhur mid-data tas-sentenza ghal tali zgumbrament.

L-appell ta' l-intimat

4. Illi l-intimat hass ruhu aggravat bl-imsemmija sentenza u interpona appell minnha fuq l-aggravju li gej:-

"(i) Illi jidher li l-ewwel Qorti (sic) ghamlet apprezzament hazin tal-ligi u dan anke in konnessjoni ma' l-eccezzjoni moghtija;

(ii) Illi l-aggravju jikkonsisti fil-fatt illi l-ewwel Qorti rritjeniet illi l-ftehim bejn l-intimat u ibnu huwa wiehed fittizju ghalkemm l-intimat, fid-deher, zamm il-premessi fuqu u jhallas/jiddeposita l-kera – it-tgawdija u l-pussess u n-negozju ghaddihom lil ibnu;

(iii) Il-pern ta' din il-kwistjoni kollha tidher, ghalhekk, li hija l-iskrittura ta' management li saret bejn l-esponenti u ibnu;

(iv) L-intimat appellant jifhem li l-Bord wasal ghall-konkluzzjoni li t-trasferiment tan-negozju mill-intimat lil ibnu sar fil-1990 u li l-iskrittura li ggib id-data tat-28 ta' Settembru, 1991 hija fittizja;

(v) L-appellant jippuntwalizza l-fatt li r-rikors promotur gie prezentat fl-10 ta' Marzu, 1998. Sa dakinhar huwa pacifiku li l-proprjetarja baqghet taccetta l-kera tal-fond in kwistjoni u l-ewwel darba li l-intimat kellu in-necessita' li jiddeposita l-kera fir-registru tal-Qorti kien fis-17 ta' Novembru, 1998, u cioe' ghall-ewwel skadenza wara li gie prezentat ir-rikors promotur, stante li kien dakinhar <u>l-ewwel darba</u> li r-rikorrenti irrifjutat il-kera;

(vi) Huwa sottomess bir-rispett illi la darba l-Bord wasal ghall-konkluzzjoni li l-kirja ghaddiet minn fuq isem ir-rikorrenti ghal fuq ibnu fl-1990, u l-iskrittura ta' management iggib id-data tad-29 ta' Settembru, 1991, u la darba l-intimat kien qieghed jivvjola l-kondizzjonijiet tal-kirja, skond ir-ragunament tal-Bord sa mill-1980, dan ifisser li r-rikorrenti kienet konsenzjenti ghal dak it-tibdil li kien sar u hija kienet injorat il-vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja. Ghalhekk huwa logiku li r-rikorrenti ma setghetx titlob ir-rexissjoni tal-lokazzjoni fuq bazi ta' ligi li hija kienet irrikonoxxiet u accettat bhala stat ta' fatt;

(vii) Il-Bord irritjena li kollox sar fittizjament ghax fil-fatt, skond il-Bord, in-negozju ghadda, attwalment, f'idejn it-tifel fl-1990, u l-iskrittura ggib id-data ta' l-1991. Bir-rispett kollu il-konkluzzjonijiet raggunti mill-Bord jew ahjar id-deduzzjonijiet raggunti mill-Bord ma jaghmlux, bir-rispett kollu, sens. L-iskrittura msemmija tifformalizza il-ftehim raggunt bejn il-partijiet. Issa l-fatt li l-istess partijiet setghu damu ftit ma fformalizzaw ir-relazzjonijiet ta' bejniethom bl-iffirmar ta' l-iskrittura, ma jistax imur kontra taghhom;

(viii) Tali ftehim ma ghandux validita' mal-firma izda malli isehh. Huwa desiderabbli li jsir bil-miktub a skans ta' ekwivoci – u hekk fil-fatt sar. Hawn wiehed irid izomm quddiem ghajnejh il-fatt li dawn ir-relazzjonijet huma bejn membri ta' l-istess familja, bejn missier u iben, u kwindi l-fatt li jkunu damu ma kitbu dak li huma jkunu ftehmu ma jwassalx ghall-konkluzzjoni li dak li sar kien kollu fittizju. Ifisser, se mai, li hemm fiducja cieca bejn il-partijiet koncernati, kif del resto hemm bejn membri ta' l-istess familja, u ghalhekk kollox kien u jibqa' regolari bejn il-partijiet;

(ix) Bl-istess ragunament tal-Bord, kieku ma giex formalizzat il-ftehim bil-miktub jew kieku dan gie formalizzat izda dan sar immedjatament u mhux sena wara, allura kien jigi accettat u t-talbiet tar-rikorrenti kienu jigu michuda;

(x) Meta wiehed jezamina il-kontenut tal-ftehim ta' management esebit ma jarali fih xejn sinistru u li ma ghandux mill-verita' jew imur kontra xi principji kummercjali jew legali. Huwa ftehim ta' management ta' negozju, u kif soltu jsir f'kazijiet simili, il-kerrej izomm fuqu il-kirja in kwistjoni, izomm fuqu id-dritt li jircievi il-profitti kollha, izomm fuqu l-obbligul l jaghmel tajjeb ghal kwalsiasi telf li jista' jkun hemm, jibda jircievi l-"fee" miftehma ta' maneggjar, jibqa' jzomm fuqu il-permessi tal-pulizija. L-amministrazzjoni u registrazzjoni ta' kwalsiasi taxxa tkun a karigu ta' min qieghed attwalment jimmaneggja l-business in kwistjoni;

(xi) Lanqas ma hemm xejn sinistru fil-fatt li l-esponenti baqa' jinzel, kull tant u tant, u jaghmel xi xogholijiet fil-hanut innifsu, kif donnu wasal ghall-konkluzzjoni il-Bord. Il-fatt li l-management ghadda f'idejn Anthony Caruana ma pprekludiex lill-esponenti appellant milli jinzel u jaghmel xi xogholijiet hu. Anzi dan il-fatt ikompli isahhah dak li stqarr l-esponenti, u anke ix-xhieda minnu prodotti, li attwalment l-esponenti baqa' il-kerrej tal-fond, baqa' jahdem, sia pure mhux b'mod regolarissimu kif kien jaghmel qabel, hu stess fil-hanut, u pero', bit-tifel attwalment jimmaniggja n-negozju imsemmi".

Ghaldaqstant l-intimat appellant talab ilili din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' dan l-appell u l-eccezzjoni ta' l-intimat, tichad it-talbiet tar-rikorrenti u dan bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellata.

Ir-risposta ta' l-appell ta' Adelina Sant

5. L-appellata wiegbet hekk:-

(i) Illi s-sentenza appellata timmerita konferma ghaliex hija wahda gusta ghar-ragunijiet segwenti:-

(ii) Illi l-appellant qieghed isostni li ghandu dritt jibqa' jippossjedi l-fond in kwistjoni ghaliex (i) is-sid irrikonoxxiet il-fatt li l-fond beda jiggestih it-tifel ta' l-appellant u, (ii) ghaliex kien sar management agreement bejn l-intimat u ibnu li bih il-missier ikun il-Figurehead tan-negozju u kollox jitmexxa mit-tifel;

(iii) Illi bir-rispett kollu, anke meta wiehed jaqra x-xhieda prodotti mill-intimat quddiem il-Bord jara inkonsistenza kbira u nuqqas ta' verita' li juru, kif ikkonkluda l-Bord, li l-ftehim bejn il-missier (l-appellant) u ibnu kien wiehed totalment fittizju u fir-rejalta', l-intimat ittrasferixxa l-kirja li kellu minghajr il-kunsens tas-sid;

(iv) Jidher car mix-xhieda ta' Tommy Sant, Joseph Sant u Godwin Mercieca li l-intimat mhux minnu li kien jersaq lejn il-fond in kwistjoni. Dawn ghamlu l-ghassa, u ghal diversi drabi kienu jghaddu minn quddiem il-fond in kwistjoni u qatt ma kienu jaraw lill-intimat izda lil ibnu. Tant li meta marru kellmuh l-ewwel darba, it-tifel Anthony Caruana kien qalilhom li hemm kien tieghu;

(v) Barra min hekk it-tezi ta' l-appellant li r-rikorrenti kienet taf bil-ftehim bejn il-missier u l–iben u accettat il-kera huwa totalment zbaljat u m'hemm l-ebda prova dwar dan. Huwa ben fatt li fl-istadju ta' l-appell dak li m'huwiex fl-atti, ma jistax jingieb fl-appell. Din l-allegazzjoni infondata ta' l-appellant qeghda proprju titressaq issa fl-appell u m'hi assodata mill-ebda fatt plawsibbli. Kif qatt setghet ir-rikorrenti tkun taf xi ftehmu l-intimat u ibnu? Hekk kif ulied ir-rikorrent saru jafu li l-intimat ma kienx ghadu aktar imur fil-fond in kwistjoni u kien ittrasferixxa l-kirja fuq ibnu, mill-ewwel hadu passi u bdew imorru jghassu. Hekk kif stabbilew il-fatti, gie ntavolat ir-rikors odjern u ma baqghux jaccettaw il-kirja;

(vi) Jirrizulta mix-xhieda ta' Tommy u Joseph Sant li l-intimat kien mar ghand ir-rikorrenti u kien uriha l-intenzjoni li jaqleb il-kirja fuq ibnu. Meta, l-intenzjoni dik kienet. Is-sid imxiet hafna ta' nies ma' l-intimat u kienet talbitu zieda moderata fil-kera. Izda l-appellant ried kollox favorih u minghajr ma kkunsidra awment fil-kera, ghadda l-kirja lil ibnu. Kif innota tajjeb il-Bord, il-ftehim, hekk imsejjah 'management agreement' sar fittizju ghaliex l-ewwel l-intimat jghid li sar management agreement bil-fomm, imbaghad jghid fl-appell li l-kitba kienet saret wara sabiex, 'ma jkunx hemm ekwivoci'. U allura, jekk fil-bidu jinghad li l-ftehim kien sar bil-fomm ghaliex kien arrangament bejn missier u iben, allura x'ekwivoci seta' jkun hemm?;

(vii) Il-fatt li l-missier ghadda l-kirja lill-ibnu jidher ukoll mix-xhieda ta' l-istess Anthony Caruana li dwar il-hlas tal-bolla ta' missieru dan qal li missieru, 'fi zmienu' kien hallas bizzejjed. Dan ifisser li missieru mela kien irtira min-negozju u kien ha n-negozju hu. Kollox jidher fuq l-istess Anthony Caruana, li hu registrat bhala self-employed; impjega l-lavranti mieghu, ihallas il-VAT hu. Il-missier, li huwa bniedem anzjan hafna u sfortunatament jidher li m'ghadux f'sahhtu, bl-ebda mod ta' l-immaginazzjoni ma jista' jissejjah li b'xi mod ghad ghandu sahhtu, galadarba m'ghadux jiffunzjona ta' "kerrej", allura ma jistax jibqa' jzomm il-kirja biex din tigi uzufruwita minn ibnu;

(viii) Ix-xhieda ta' Godwin Mercieca hija wkoll indikattiva ghal dak li effettivament gara bejn l-intimat u ibnu. Meta, flimkien ma' Tommy Sant marru fil-fond u sabu hemm lil iben l-intimat Anthony Caruana, u staqsew ghall-proprietarju tan-negozju, l-istess Anthony Caruana qalilhom li hu kien il-proprjetarju tal-post (p. 16);

(ix) Tajjeb jinghad ukoll li quddiem il-Bord, l-appellant ma ried bl-ebda mod li jgib l-original ta' l-hekk imsejjah management agreement, u mad-daqqa t'ghajn jidher li dan il-ftehim sar fuq karti 'sofor' u li l-firem ma jidhrux daqshekk antiki!;

(x) Irid jinghad ukoll, illi kieku ghas-sahha ta' l-argument biss, il-management agreement ma kienx wiehed fittizju, in-natura tieghu, li nezzghet kompletament lill-appellant min-negozju, twassal ghall-konkluzzjoni logika, li dan il-ftehim mhux ghajr wiehed ta' sullokazzjoni;

(xi) Mix-xhieda prodotti, jidher car li l-verzjoni ta' l-appellant ma tistax tkun wahda kredibbli, hija mimlija inkonsistenzi u taht l-hekk imsejjah management agreement hemm verita' wahda – it-trasferiment tal-kirja minn fuq l-intimat ghal ibnu, minghajr il-kunsens tas-sid;

Ghalhekk ghar-ragunijiet imsemmija is-sentenza appellata ghandha tigi konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant".

<u>Is-sentenza ta' din il-Qorti</u>

6. Fir-rikors promotorju jirrizulta li r-rikorrenti appellata avanzat zewg tipi ta' kawzali ghall-fini ta' ripreza tal-fond kummercjali mikri lill-appellant intimat u li jgib in-numru 101, Paola Hill, Paola. Il-kawzali huma: (i) li l-intimat m'ghadux juza l-fond lokat imma ghaddieh lil terzi minghajr il-kunsens tas-sid; u (ii) ghamel hsarat fih. Jirrizulta, mis-sentenza appellata, li l-Bord li Jirregola l-Kera llimita ruhu ghall-ewwel kawzali u billi sab li din giet ippruvata, ma dahalx biex jinvesti wkoll it-tieni kawzali ghaliex ma kienx hemm bzonn.

Illi ghalhekk, l-aggravju ta' l-intimat, li gie ordnat jizgombra mill-fond fuq imsemmi, jiccentra fuq l-ewwel kawzali.

7. Kif tajjeb issottometta l-intimat appellant "il-pern ta' din il-kwistjoni kollha tidher, ghalhekk, li hija l-iskrittura ta' 'management' li saret bejn l-

esponenti (i.e. l-appellant intimat) u ibnu". Din il-Qorti pero' hawn izzid ukoll li b'daqstant m'ghandux jinftiehem li l-kontenut ta' din l-iskrittura huwa l-unika konsiderazzjoni li ghandha titqies ghall-fini tar-rizoluzzjoni tal-vertenza. Bizzejjed jinghad li din l-iskrittura tirreferi ghal ftehim milhuq bejn l-intimat u ibnu Anthony Caruana, u ghal liema ftehim ghalhekk l-appellati rikorrenti kienet estraneja u mhux parti kontraenti. Dana qieghed ukoll jinghad ghar-raguni li "pacta tertiis nec nocent nec prosunt" billi fid-dottrina legali dawn dejjem gew meqjusin bhala "res inter alios acta" vis-à-vis dak jew dawk li ma kienux u ma humiex kompartecipi fl-istess ftehim;

8. Mir-rikors ta' l-appell jirrizulta li l-appellant ghadu jsostni li, minkejja dak li gie deliberat mill-ewwel Tribunal, huwa ghandu dritt jibqa' fil-kirja in vista tal-fatt li:

(i) Kien hemm rikonoxximent min-naha tas-sid dwar li sehhet bidla fil-gestjoni tal-fond u l-kera dovut xorta wahda baqa' jigi ppercepit mis-sid;

(ii) Li, in forza tal-'management agreement' li sar bejn l-inkwilin u ibnu, il-lokazzjoni kienet u baqghet dejjem ghand l-inkwilin appellat u li nbidel biss kien li n-negozju beda jigi gestit minn Anthony Caruana, iben l-inkwilin, u ta' dan kollu l-inkwilin kellu jibqa' jircievi u jithallas

minghand ibnu Anthony, somma fissa mensili fl-ammontta' erba' mitt lira maltin (Lm400);

9. Mill-aspett fattwali tal-kaz, din il-Qorti tibda billi tirrileva li hija ormai prassi ben stabbilita li sa fejn huwa possibli u konsentit, hija ma tiddisturbax leggerment dik l-evalwazzjoni u dak l-apprezzament tal-provi li jkunu saru mill-ewwel Tribunal li quddiemu jkunu tressqu u gew mismugha l-provi tal-partijiet. Hadd daqs il-Qorti ta' l-ewwel grad, f'dan il-kaz it-Tribunal specjali, ma jkun f'qaghda ahjar ghal dik li hija evalwazzjoni u kontroll ta' provi u xhieda;

10. Skond l-appellant il-fatt li r-rikors promotorju gie pprezentat fl-10 ta' Marzu, 1998 u l-ewwel depozitu ta' kera da parti tieghu – stante rifjut min-naha tas-sid – sar fis-17 ta' Novembru, 1998 u stante li, skond il-Bord, il-kirja tal-fond kienet gja daret fuq Anthony Caruana fl-1990, u di piu' kien sar 'management agreement in data tad-29 ta' Settembru, 1991 "dan ifisser – isostni l-appellant – li r-rikorrenti kienet konsenzjenti ghal dan it-tibdil li kien sar u hija kienet injorat il-vjolazzjoni tal-kondizzjonijet tal-kirja.

Din il-Qorti, wara li ezaminat il-provi bir-reqqa, m'hijiex tal-fehma li dak li qed jigi sottomess mill-appellant huwa korrett. Li invece jirrizulta huwa proprju, bil-maqlub, jigifieri li ma kienx minnu li s-sid kienet ikkonsentit li l-

kirja ddur fuq Emanuele Caruana ghal fuq ibnu Anthony minghajr ma, qabel, tigi awmentata r-rata tal-kera. Meta ftehim fuq dan ma giex milhuq kellu jingieb il-Bord ghall-fini ta' awment biss. Kien wara li t-tfal tar-rikorrenti bdew jippruvaw – b'diffikulta' – jindagaw x'kienet sewwa sew il-posizzjoni dwar min kien ezattament ikun fil-fond u min ezattament kien qieghed imexxi n-negozju li huma skoprew li fil-fatt il-missier kien effettivament halla n-negozju kollu f'idejn ibnu. Il-missier, li issa kien pensjonant u kellu 'l fuq minn sebghin sena, gia kien immanifesta l-intenzjoni tieghu li ried jitlaq mix-xoghol. Huwa xorta wahda baqa' jinzel kjuljum fil-fond de quo u jqatta' fih xi ftit sieghat imma mill-provi prodotti jirrizulta kjarament li kollox ghadda f'idejn ibnu Anthony. L-ittra – Dok TS1 – a fol. 11 tal-process, mibghuta f'isem is-sid tispjega ahjar x'kien ir-rapport bejn is-sid u l-inkwilin. Lanqas m'hu gust li ghax is-sid ikun wera ruhu propens li jasal fi ftehim li jirrikonoxxi tibdil tal-kerrej, li l-parti l-ohra tipprova tiehu xi vantagg jekk dan il-ftehim jibqa' ma jsehhx bejniethom.

11. Illi dwar il-"management agreement" ghandu jinghad li ghalkemm bil-mod kif dan jinsab redatt juri li "n-negozju jibqa' proprjeta' assoluta ta' l-istess Emanuel Caruana", komprizi "il-profitti kollha maghmula u kwalunkwe telf" ikunu ghalih, u l-permessi tal-Pulizija jibqghu wkoll f'ismu, pero' imbaghad jikkonkorru cirkostanzi u fatti materjali ohrajn li juru diversament, fl-istess kuntratt – fol 45/6 tal-process – hemm imnizzel ukoll

li Anthony Caruana kellu jiggestixxi n-negozju minn dan il-fond ghal somma determinata – b'dana pero' li "r-registrazzjoni u amministrazzjoni ta' kwalunkwe taxxa ohra tkun a karigu ta' l-istess Anthony Caruana". Izda mhux hekk biss ghax anke ghall-fini ta' hlas ta' taxxa fuq il-qliegh ("income-tax") hemm miftiehem espressament li "il-profitti kollha minghajr it-tnaqqis tar-remunerazzjoni tal-'management' ghandhom jigu dikjarati fir-'return' ta' l-istess Anthony Caruana………..' Din il-Qorti ssibha ferm difficli biex taccetta li 'manager' ikun min ikun, jassumi obbligi bhal dawn meta huwa suppost qieghed jircievi salarju mensili ta' Lm400 fix-xahar. Minn barra dan, ghalkemm hu minnu li l-inkwilin baqa' jattendi fil-fond, pero' kien jidher evidenti li <u>kollox</u> kien dar fuq ibnu Anthony – jigifieri mhux il-gestjoni biss. Anki l-istess Anthony Caruana, meta mistoqsi, identifika ruhu bhala il-proprjetarju tan-negozju – ara xhieda moghtija minn Godwin Mercieca – fol. 16-17 tal-process. Il-Qorti ma tifhimx kif proprjetarju ta' negozju 'jahsel idejh' ghal kollox mill-hlas ta' taxxi u kollox minflok jigi addossat fuq il-"manager" tieghu. Lanqas tifhem kif dan is-suppost "manager" jimpjega lil haddiehor mieghu. Il-ftehim ghalhekk taht dan l-aspett, kien wiehed finta intiz biss biex dak li ma reditx taccetta s-sid – jigifieri li tirrikonoxxi lil Anthony Caruana bhala l-inkwilin il-gdid minflok missieru basta joghla l-kera - jigi attwat xorta wahda minghajr il-kunsens taghha. "Finta' jew mhux, dan il-ftehim dejjem jibqa' l-fatt li sehhet sullokazzjoni fl-inkwilinat ad insaputa u kontra l-kunsens tas-sid. Ghalhekk l-aggravju ta' l-inkwilin

huwa wiehed infondat kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt. Kif gustament u succintement ikkonkluda l-Bord fis-sentenza appellata:

> "L-intimat ried jaqleb il-kirja u n-negozju fuq ibnu. Dan fl-1990 ha kollox f'idejh minghajr il-kunsens tas-sid. Il-kunsens intalab wara u ma giex u sar ftehim fittizju. L-intimat ma jistax jittiehed bis-serjeta' meta jixhed dwar tqassim tal-proprjeta' bejn uliedu wara mewtu u bidla fi hsibijietu (fol. 40). Ghalkemm l-intimat fid-deher zamm il-permessi fuqu u jhallas/jiddepozita l-kera, it-tgawdija u l-pussess u n-negozju ghaddiehom lil ibnu".

Ghal dawn ir-ragunijiet:

Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell ta' l-intimati bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu, u b'dana li ghall-fini ta' zgumbrament mill-fond 101, Paola Hill, Paola, qeghda tipprefiggilu terminu perentorju ta' xahrejn zmien mil-lum.

Dep/Reg

mm