Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Onor. Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 86/2006/1AE

Paul Bajada (ID 748656M), Carmel Bajada (ID 430517M), John Bajada (Passaport Malti 351717), Eucharisto Bajada (ID 592043M), Francis Bajada (Passaport Ingliz Nru 206301187), Emanuel Bajada (ID 70654M) u Antonia Chetcuti nee' Bajada (ID 556949M)

Vs

Albert Caruana (ID 876844M), u wara l-mewt tieghu, b'digriet tal-Bord tas-26 ta' April 2011, l-atti kienu legittimati f'isem Margaret Caruana (ID 169747M), Alexander Caruana (ID 196666M), Pauline Caruana (ID 473567M) u Alberto Caruana (ID 446174M) u b'digriet tal-Bord tat-28 ta' Novembru 2011, wara l-mewt ta' Margaret Caruana l-atti kienu legittimati f'isem l-istess Alexander, Pauline u Alberto Caruana.

L-Erbgha, 13 ta' April 2016.

Ir-rikorrenti harrku lill-intimat Alfred Caruana quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera u talbu li jigu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-fond 194, The Strand, Sliema minhabba li:-

i. l-inkwilin hu moruz ghall-iskadenzi tal-1 ta' Jannar 20014 sal-31 ta' Dicembru 2004 u l-1 ta' Jannar 2005 sal-31 ta' Dicembru 2005;
ii. il-fond inzamm maghluq ghall-perjodu ta' sena u nofs;
iii. kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond ghaliex kienet prezentata applikazzjoni mal-MEPA sabiex il-fond ma jibqax jintuza bhala hanut izda bhala restaurant.

B'sentenza tat-3 ta' Ottubru 2013, il-Bord cahad it-talba tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza. L-aggravju jirrelata ghall-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord.

L-intimati wiegbu.

<u>Fatti.</u>

1. B'kuntratt tat-22 ta' Lulju 1958 pubblikat min-nutar Dr Maurice Gambin, Carmelo Bajada ssulloka lil Carmelo Caruana l-fond 194, The Strand, Gzira

b'kera ta' hdax-il xelin kuljum. Jinghad ukoll li: *"ii. Carmelo Caruana jkollu dritt juza l-istess hanut ghal kwalunkwe generu, biss ma jistax ibiegh fih xorb bil-grogg u ma jistax jesponi haxix 'il barra mill-vetrina"*.

2. Permezz ta' skrittura privata datata 7 ta' Ottubru 1979, il-kera zdiedet ghal tmintax-il xelin kuljum b'effett mill-1 ta' Jannar 1971. Ftehim li ffirmaw Carmelo Bajada u Emmanuele li deher ghalih u hutu Joseph, Robert maghruf ukoll bhala Albert, Alfred u Winston Caruana.
3. Sidien il-kera (appellanti) jsostnu li l-kera kienet regghet zdiedet ghal Lm4 kuljum. Fatt li l-appellati qeghdin jikkontestaw.
4. Permezz ta' ittra ufficjali prezentati fil-25 ta' Lulju 2006 u 28 ta' Awissu 2006, l-appellanti sejhu lil Albert Caruana sabiex ihallas is-somma ta' Lm2,920 rapprezentant il-kera ghal setejn kera, cjoe' l-perjodi l-1 ta' Jannar 2004 u 31 ta' Dicembru 2004 u l-1 ta' Jannar ta' Jannar 2005 sal-31 ta' Dicembru 2005.
5. Fit-22 ta' Lulju 2005 kien iffirmat ftehim bejn George Muscat in rapprezentanza ta' Geom Properties Limited u Albert Caruana. Fih jinghad li l-kumpannija kienet ser tizviluppa proprjeta li kienet tinsab fuq il-fond 194, The Strand, Gzira, u ftehmu li sakemm isir l-izvilupp l-inkwilin izomm il-hanut maghluq ghal sitt xhur b'sehh mit-8 ta' Awissu 2005.

Aggravju.

Fir-rikors tal-appell, l-appellanti ddikjaraw:

"ILLI jigi sottomess li l-aggravju tal-atturi appellanti huwa car u manifest u jikkonsisti fil-fatt li l-Onorabbli Qorti injorat u eskludiet bl-aktar mod estrem ix-xhieda tal-attur illum appellanti, Paul Bajada, li ressaq quddiem l-Ewwel Onorabbli Qorti."

Hu maghruf li fejn l-appell jitratta kritika dwar l-apprezzament tal-provi li jkun sar, din il-qorti tiskarta tali apprezzament fl-eventwalita li jkun hemm ragunijiet gravi u serji bizzejjed li jissuggerixxu mod iehor.

Hu evidenti li l-appellanti qeghdin jippretendu li l-Bord kellu jemmen lix-xhud Paul Bajada. Wara li l-qorti rat l-atti ma taqbilx. Bajada xehed li ghal habta tas-sena 1993 missieru kienu qallu li ried jirrevedi l-kera u ghalhekk inkariga lill-avukat Dr Frank Cassar sabiex jikteb lill-inkwilini. Zied li xi xahrejn wara kien mar il-hanut u tkellem ma' Robert Caruana, wiehed mill-inkwilini li nfurmah li missieru ma kellux ghalfejn jiktbilhom bl-avukat u jekk riedu Lm4 kuljum kien ser jibda dik ir-rata u minn dak iz-zmien bdiet tithallas dik il-kera principalment permezz ta' cekkijiet li kienu jinhargu mill-APS Bank. Sa mill-bidunett tal-proceduri l-appellanti kienu jafu li din il-verzjoni kienet qeghda tigi kontestata[1]. Il-qorti tosserva:-

[1] Fit-twegiba Albert Caruana ddikjara; *"Illi l-kera tal-hanut imsemmi ma hijiex dik ta' Lm4 kuljum izda hija dik ta' tmintax-il xelin, illum disghin centezmu (Lm0.90) kuljum skond ma jirrizulta mill-ftehim tas-07 ta' Ottubru 1970. Illi fil-fatt ammont sostanzjali ta' kera depozitat taht l-awtorita' tal-Qorti"* (fol. 5).

1. Kif l-appellanti naqsu milli jipprezentaw kopja tal-ittra li suppost intbaghatet mill-avukat Cassar dwar zieda fil-kera, jew ghallinqas li jharrku bhala xhud lill-istess avukat.

2. L-appellanti ma harrkux bhala xhud rapprezentant tal-APS sabiex jikkonferma li effettivament Albert Caruana jew ditta bl-isem A & A Caruana kellhom *current account* ma' dak il-bank. Suppost din ma kellhiex tkun diffikulta' jekk kif xehed Paul Bajada kien jircievi cekk f'ismu, u skond hu l-kera thallset sas-sena 2003. Dan meta tqies li dawn il-proceduri bdew fl-2006, u ghalhekk sa dak iz-zmien il-bank zgur li kien ghad ghandu r-records.

3. Il-qorti taraha difficli temmen li Albert Caruana kien ser jaccetta mill-ewwel, kif ta x'jifhem Bajada, li l-kera minn Lm0.90 kuljum tizdied f'daqqa ghal Lm4 kuljum. Zieda konsiderevoli fuq dik precedenti. Dan minkejja li l-ahhar zieda ta' kera kienet saret fl-1971.

4. Hemm imbaghad il-verzjoni ta' Joseph Caruana u Albert Caruana. Fil-fehma tal-qorti m'hemm xejn li jista' jwassal biex tghid li l-verzjoni ta' Paul Bajada hi iktar kredibbli. F'dan ir-rigward:-

   (i) 'Il fatt li Albert Caruana xehed li *"… m'ghandniex alkolhol ghall-bejgh f'dan il-fond, inkluz birra"*, filwaqt li Joseph Caruana xehed: *"… birra tinbiegh minnfuq il-fond. Li ma nbieghux huwa xorb il-grokk biex inzommu wkoll mal-kundizzjoni tal-kuntratt lokatizju"*, ma jfissirx li dak li qal ix-xhud ghandu jigi kollu skartat.

   (ii) L-appellanti ghamlu riferenza ghal dak li xehed Joseph Caruana in kontro-ezami: *"Jiena ma kontx inkun prezenti meta l-kunjatu kien ihallas il-kera lil Paul Bajada, lanqas ma naf kemm kien ihallas kera"*, u qalu *"… mentri ftit tal-hin wara l-istess konvenut appellat ighid '…. Jien cert li ma kienx ihallas l-erba' liri kera kuljum'"*. Pero' l-appellanti naqsu milli jiccitaw is-sentenza shiha: *"Ma nafx illi l-kunjatu kien ihallas erba' liri kera kuljum tant illi l-kunjatu kien qal lil Bajada 'gibli x-xhieda illi ghandi nhallas dak l-ammont', ghalhekk jien cert li ma kienx ihallas l-erba liri kera kuljum"*. Mela x-xhud spjega kif kien ikkonkluda li l-kera ma kinitx ta' Lm4 kuljum.

5. L-appellanti argumentaw ukoll li l-appellati messhom ipprezentaw il-ktieb tar-ricevuti ta' kera. Paul Bajada xehed li meta kien jircievi l-hlas kien jiffirma fuq il-ktieb tal-kera. M'hemmx dubju li din kienet tkun l-ahjar prova fir-rigward ta' kemm kienet il-kera. Pero' meta sar il-kontro-ezami ta' Joseph Caruana u Albert Caruana, ma saru l-ebda domandi dwar ktieb tal-kera. Il-fatt li l-appellati ma pprezentawx ktieb bir-ricevuti ta' kera ma jistax iwassal lill-qorti ghal xi konkluzjoni fis-sens li l-appellati huma in

mala fede peress li qeghdin jahbu prova li turi li l-verzjoni ta' Paul Bajada hi l-verita'.

6. L-unika prova dokumentarja li hemm fl-atti tikkonferma li l-kera kienet ta' Lm0.90 kuljum (skrittura privata a fol. 19). Kien ghalhekk fl-interess tal-appellanti li jressqu provi li jikkoraboraw dak li xehed Paul Bajada gialadarba m'hemmx prova dokumentarja li l-kera kienet zdiedet ghal Lm4 kuljum.

7. L-appellanti jsostnu li l-Bord qaghad biss fuq il-verzjoni tal-intimati u njora ghal kollox dak li xehed Paul Bajada. Dan m'huwiex minnu. Fil-fatt fis-sentenza l-Bord osserva kif sidien il-kera kienu qeghdin jistriehu fuq l-affidavit ta' Paul Bajada, u kkummenta: *"izda bid-dovut rigward, din id-deposizzjoni kienet attakata mill-intimati u fil-verita l-allegazzjonijiet hemm maghmula m'humiex korraborati minn fatti li setghu facilment jingiebu quddiem dan il-Bord….."*

8. Mar-rikors tal-appell l-appellanti pprezentaw dokument li qalu li jaghti prova li fil-fatt il-kera kienet ta' Lm4 kuljum. L-appellanti qalu li dan id-dokument ma kienx prezentat quddiem il-Bord ghaliex *"… kien proprju issa li l-esponent irnexxielu jirrintraccah…"*, minghajr ma taw dettalji. Il-qorti tfakkar li r-rikors promotur kien prezentat fit-12 ta' Dicembru 2006 u kien biss fil-5 ta' Ottubru 2011 li l-appellanti ddikjaraw li ma kellhomx iktar provi. Dan ifisser perjodu ta' kwazi hames snin li fihom l-appellanti kellhom kull opportunita' li jressqu l-provi kollha li riedu. Zmien altru milli bizzejjed biex jirrintracjaw kull dokument li fil-fehma taghhom kien jikkorabora d-deposizzjoni ta' Paul Bajada. Dokument bhal dak mehmuz mar-rikors tal-appell ma jistax jigi kkunsidrat minghajr ma jerga' jinfetah l-istadju tal-provi[2]. Fl-ebda stadju tal-appell, l-appellanti ma talbu lill-qorti sabiex jispjegaw kif dan id-dokument sar disponibbli biss wara s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera. L-Artikolu 145 tal-Kap. 12, li l-appellanti ghamlu riferenza ghalih bhala li jaghtihom dritt li jressqu provi godda fi stadju ta' appell, ma jatix tali dritt. Fil-provvediment **Olive Gardens Limited vs Salvu Farrugia et** tat-28 ta' Mejju 2014, il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet:

'Fir-rigward din il-Qorti diga` kellha okkazzjoni tirribadixxi fil-kawza Emanuel Zammit v. Charles Polidano13, deciza fil-31 ta' Jannar 2014, li "filwaqt li huwa minnu li parti appellanti tista' tressaq dokumenti mal-appell taghha, dawn id-dokumenti m'ghandhomx ikunu provi godda li setghu facilment gew prodotti fl-ewwel istanza, ghax kif qalet din il-Qorti fil-kawza Schembri v. Schembri deciza 22 ta' Frar 2013: 'il-funzjoni ta' din il-Qorti hija wahda ta' revizjoni, intiza sabiex tirrevedi dak li jkun sar quddiem l-ewwel Qorti, u mhux li tisma' provi godda li setghu gew prodotti quddiem l-ewwel Qorti'. Il-provi kollha jridu jingiebu quddiem l-ewwel Qorti, u jekk parti tonqos li taghmel dan, ma tistax, wara

[2] Per ezempju mhux maghruf min kiteb dak id-dokument, meta, ghalfejn inkiteb, jifformax parti minn xi ktieb jew kienx faccata sfuza.

s-sentenza, tipprova tressaq provi godda biex twaqqa' l-argumenti li l-ewwel Qorti, fuq il-provi prodotti, uzat biex waslet ghal konkluzjoni taghha'".

9. Ghal dak li jirrigwarda l-kawzali relatati mal-kawzali li l-fond thalla maghluq u nbidel minn hanut ghal restaurant, il-qorti tikkondividi l-fehma tal-Bord meta tqies li:-

   i. L-appellati taw prova li l-fond ghamel perjodu maghluq minhabba zvilupp li sar minn terzi fuq il-hanut. Tant hu hekk li l-inkwilini ghamlu ftehim mal-izviluppatur (fol. 62) li bih obbligaw ruhhom li jzommu l-hanut maghluq sakemm jitlesta l-bini (ara klawzola B).
   ii. Kif rajna l-kuntratt originali jikkontempla li l-fond jista' jintuza ghal kull generu ta' negozju (klawzola (iv) tal-att pubbliku tat-22 ta' Lulju 1958). Fir-rikors promotur sidien il-kera lmentaw li kienet saret applikazzjoni mal-MEPA biex il-fond jintuza bhala restaurant minflok hanut, u dan wassal ghal bdil fid-destinazzjoni. Klawzola (iv) tal-kuntratt ta' sullokazzjoni tipprovdi li l-fond jista' jintuza ghal kull generu ta' negozju bl-eccezzjoni ta': "*.... Xorb bil-grogg u ma jistax jesponi haxix il-barra mill-vetrina"*. Il-qorti fehmet li l-fond qieghed jintuza ghal catering, b'dan li ma saret l-ebda allegazzjoni li qieghed isir bejgh ta' *"xorb bil-grogg"* u f'kull kaz ma saret l-ebda prova f'dan ir-rigward. Kif qal il-Bord, bejgh ta' birra m'ghandu x'jaqsam xejn ma' bejgh ta' *"xorb bil-grogg"*.

10. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti tqies li m'hemmx raguni ghalfejn din il-qorti ghandha tiskarta l-apprezzament tal-provi u konkluzjoni li wasal ghaliha l-Bord.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.