Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 151/2010/2

Joseph Farrugia u b'digriet tal-Bord tal-31 ta' Ottubru, 2011 saret korrezzjoni biex l-isem jaqra Jerome Farrugia (appellat)

Vs

Alan Xuereb (appellant)

30 ta' April, 2019.

1. Il-kawza titratta dwar talba ta' sid il-kera (ir-rikorrent) sabiex titnehha kundizzjoni f'kuntratt lokatizju li bih l-inkwilin (intimat) inghata l-jedd li jissulloka jew iwilli l-hanut li nghata b'kuntratt tat-12 ta' Ottubru, 1988.

2. B'sentenza tad-9 ta' Novembru, 2018 il-Bord Li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tar-rikorrent wara li qal:

   "Illi din il-kirja hija regolata permezz ta' skrittura bejn il-partijiet tat-12 ta' Settembru 1988, esebita bhala Dok. A a folio 17 tal-process, bil-kundizzjonijiet hemm elenkati. Illi r-rikorrenti tibbaza l-ilment taghha ghalfejn trid tnehhi d-dritt tas-sullokazzjoni jew twellija, billi tghid li t- terminu indikat fl-ewwel kundizzjoni u cioé "ghall-perjodu ta' hames snin......sa massimu ta' hamsa u ghoxrin proroga", fil-fatt kellu jkun sa massimu ta' hamsa u ghoxrin sena u mhux hamsa u ghoxrin proroga ta' hames snin kull wahda. Da parti tieghu l-intimat jghid li l-ftehim kien car mill-bidunett u cioé illi l-kirja kienet ghall hames snin prorogabbli b'ghazla tieghu ghall-perjodi ohra ta' hames snin kull darba sa massimu ta' hamsa u ghoxrin proroga u mhux hamsa u ghoxrin sena, kif issa qed tipprova tghid ir-rikorrenti.

   Illi l-gurisprudenza tal-Qrati taghna ttemprat il-principju "verbum volant scripta manent" minn liema jirrizulta illi minkejja li l-iskrittura tkun cara, jekk jirrizulta li seta' kien hemm zball fl-istess skrittura, l-Bord jista' jordna li jsir it-tibdil mehtieg biex jitnehha tali zball".

3. Dan hu l-istess ragunament li sar fis-sentenza tal-Bord fil-kawza **Maria Farrugia vs Charles Xuereb** (Rikors 152/10/2) u fir-rigward ta' liema l-appell gie deciz illum. Kawza li f'dak il-kaz kienet dwar il-hanut numru 2, 'Things', Paceville Avenue, Paceville. Min-naha l-ohra l-kawza tal-lum hi b'riferenza ghall-hanut numru tlieta (3), Bellini, Paceville Avenue, Paceville li skont il-ftehim kellu jintuza bhala *'take away' ta' prodotti alimentari msajjra'*.

4. Fit-28 ta' Novembru, 2018 l-intimat appella mis-sentenza. L-aggravju tieghu hu dwar l-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord. Jilmenta li kieku l-Bord ghamel apprezzament xieraq tal-provi, kien jichad it-talba tar-rikorrent. Insista li l-Bord ma ta l-ebda raguni ghalfejn wasal ghall-konkluzjonijiet kompletament opposti ghal dawk li wasal ghalihom fis-sentenza tal-20 ta' Ottubru, 2016 u li kienet thassret minn din il-qorti b'sentenza tal-14 ta' Lulju, 2017.

5. Mis-sentenza hu evidenti li l-Bord ikkonkluda li fl-iskrittura tat-12 ta' Ottubru, 1988 kien hemm zball fis-sens li l-kirja ma kinitx prorogabbli *"sa massimu ta' hamsa u ghoxrin (25) proroga"* . Konkluzjoni li hu evidenti li wasal ghaliha a bazi tad-deposizzjoni li ta d-difensur ta' sid il-kera (seduta tal-11 ta' Novembru, 2013, fol. 67).

6. M'hemmx dubju li f'dan il-każ hemm xi tghid dwar jekk fi klawzola numru 1 tal-kuntratt ta' lokazzjoni sarx zball. Hekk per ezempju jrid jigi kkunsidrat:
   i. Dak li xehed l-Imhallef Emeritu Philip Sciberras;
   ii. Li Anthony Farrugia, sid il-kera originali, fl-affidavit ma semmiex li fl-iskrittura hemm zball;
   iii. Dak li xehed l-appellant fl-affidavit (paragrafi 4 u 5 tal-affidavit a fol. 81) u in kontro-eżami ma sarulux domandi dwar dak li rrakkonta fl-imsemmija paragrafi;
   iv. Dak li jinghad fir-rapport peritali mehmuz mal-kuntratt ta' akkwist tal-appellat a fol. 37 (ara parti tar-rapport ntestata *'Present Status');*

7. Fis-sentenza l-Bord qal li kien qieghed jilqa' t-talba tal-appellat ghat-tnehhija tal-kondizzjoni *"ai termini tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell bejn l-istess partijiet tal-14 ta' Lulju 2017 u tal-gurisprudenza hemm elenkata"*. B'kull rispett dan it-tip ta' ragunament hu fjakk u ma jnissel l-ebda fiducja fis-sentenza tal-Bord. Hu ragunament li jaghti wiehed x'jifhem li l-Bord ma kienx jaf x'ser jaqbad ighid u ha t-triq il-qasira. Fis-sentenza li kienet tat din il-qorti qatt ma qalet li l-Bord kellu jemmen bilfors il-verżjoni li ta l-avukat ta' fiduċja tal-appellat. Din il-qorti qalet sempliċiment li mis-sentenza tal-Bord kien evidenti li dak l-affidavit ma kienx ġie kkunsidrat. Dan hu evidenti mis-sentenza, igħid x'igħid il-Bord.

8. Jekk il-Bord aghzel li jaghti iktar kredibbilta' lill-verzjoni minn ohra dwar il-kwistjoni tal-allegat zball fi klawzola 1 tal-kuntratt, kellu jghid ghalfejn wara li jkun ikkunsidra il-provi kollha. Fis-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tad-9 ta' Novembru, 2018 m'hemm xejn minn dan, u l-appellant ghandu ragun jirreferi ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Strasbourg fl-ismijiet **Saliba vs Malta** (Applikazzjoni 24221/13) tad-29 ta' Novembru, 2016 (ara paragrafu 40 tar-rikors tal-appell).

9. Dan apparti li fis-sentenza tal-Bord hemm l-istess nuqqas gravi li ssemma fis-sentenza **Maria Farrugia vs Charles Xuereb** (152/2010/2) deciza llum, u dwar liema din il-qorti tapplika *mutatis mutandis* dak li qalet ghal dan l-appell.

Ghal dawn il-motivi sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq tilqa' l-appell u thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tad-9 ta' Novembru, 2018 u tibghat l-atti lura lill-istess Bord sabiex jerga' jiddeciedi.

Spejjez jibqghu bla taxxa peress li kien in-nuqqas lampanti tal-Bord li wassal biex is-sentenza tithassar.

Anthony Ellul.