QORTI TA' L-APPELL
(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 28 ta' Dicembru 2001

Numru 10

Rikors numru: 160/96

Carmen mart Joseph Micallef u Tessie mart Joseph Borg

vs

Radamatic Limited

Il-Qorti,

<u>Ir-rikors Promotur</u>

Ir-rikorrenti pprocedew kontra s-socjeta' intimata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bis-segwenti rikors li bih talbu r-ripreza tal-fond lilha mikri.

"Ir-rikorrenti, wara li ppremettew:

Illi huwa jikru lis-socjeta' Radamatic Limited il-fond 108, Mannarino Road, Birkirkara versu l-kera ta' Lm1095 fis-sena, pagabbli (Lm273.75) kull tlett xhur bil-quddiem, prossima skadenza 1 ta' Novembru 1996;

Illi s-socjeta' intimata kissret il-kondizzjonijiet lokatizji billi ghamlet xogholijiet strutturali minghajr il-kunsens preventiv tas-sidien u/jew minghajr ma tat id-debitu avviz lis-sidien;

Illi inoltre l-istess socjeta' intimata kissret il-kondizzjonijiet lokatizji meta ppermettiet li l-fond jintuza minn terzi;

TALBU li dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond de quo u ghal dan il-fini jordna l-izgumbrament tas-socjeta' intimata fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jiffissa ghal dan l-iskop."

Risposta

Is-socjeta' intimata hekk eccepiet ghat-talbiet tar-rikorrenti:

"It-talbiet tar-rikorrenti huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress illi:-

1. Ai termini tal-ftehim vigenti bejn il-partijiet, is-socjeta' intimata ma hijiex tenuta illi tottjeni l-kunsens preventiv tar-rikorrenti ghal xogholijiet strutturali, izda hija tenuta biss illi (a) tavza lis-sidien bil-miktub (b) tassigura li x-xogholijiet isiru skond l-arti w is-sengha u skond ir-regolamenti ezistenti (c) tassigura d-direzzjoni ta' perit u (d) tissoporti l-ispejjez relattivi kollha minghajr dritt ta' kumpens;

2. Is-socjeta' intimata debitament avzat bil-miktub lir-rikorrenti illi kienu sejrin isiru xi xogholijiet preventivament u l-istess rikorrenti accedew liberament fuq il-post biex jivverifikaw tali xogholijiet ghall-affari taghhom, minghajr ebda xkiel jew intralc;'

> 3. F'kull kaz, u assolutament minghajr pregudizzju ghall-premess, ix-xogholijiet intraprizi huma di natura minimi u ma jaffettwawx l-istruttura tal-fond de quo;
>
> 4. Minghajr pregudizzju ghal-fatt illi ma hemm xejn fil-kundizzjonijiet lokatizji vigenti bejn il-partijiet li jivvjetaw li jigi permess li l-fond jintuza minn terzi, jekk ir-rikorrenti qeghdin jimplikaw b'xi mod, xi sullokazzjoni jew assenjazzjoni, in parte jew in toto, favur xi terzi, tali allegazzjonijiet huma ghal kollox inveritjeri u ma jikkorrispondu bl-ebda mod ghar-realta';
>
> 5. Illi ghaldaqstant it-talbiet kontenuti fir-rikors promotur ghandhom jigu respinti kollha bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti."

Decide

B'sentenza tal-15 ta' Novembru 2000 il-Bord li Jirregola l-Kera ddecieda l-kawza billi cahad it-talba tar-rikorrenti billi dawn ma waslux ghall-prova minnhom rikjesta dwar il-ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Motivazzjoni tas-Sentenza Appellata

Il-Bord hekk immotiva s-sentenza tieghu:

> "Illi r-rikors huwa bbazat fuq zewg kawzali; l-ewwel wahda tirrigwarda xogholijiet strutturali minghajr il-kunsens tas-sid u l-ohra tirrigwarda l-koncessjoni ta' l-

> uzu tal-fond minn terzi u gie dikjarat li dawn iz-zewg kawzali jikkostitwixxu ksur tal-kundizzjonijiet lokatizji.
>
> Ghalhekk irid jigi determinat fl-ewwel lok x'jipprovdi l-ftehim ta' lokazzjoni u x'inhuma l-kundizzjonijiet lokatizji pattwiti.
>
> Il-kontendenti kollha jaghmlu riferenza ghall-kuntratt bil-miktub li jipprovdi dettaljatament ghall-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni. Infatti x-xhud Joseph Borg, prodott mir-rikorrenti jiddikjara l-inkwilin originali setgha jghaddi l-kirja lill-intimati "*kif hekk setghet taghmel bil-kuntratt*", waqt li x-xhud l-iehor tar-rikorrenti, Joseph Micallef, u l-intimati sahansitra jindikaw il-kuntratt ta' kera tal-31 ta' Lulju 1977.
>
> Ghalhekk huwa indispensabbli ghar-rizoluzzjoni tal-kwistjoni jekk sarx xi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera, li jigi ezaminat il-kuntratt relattiv.

Izda hadd mill-kontendenti ma pprezenta dan il-kuntratt u ghalhekk tonqos fl-atti l-prova principali li biha setgha jigi determinat x'jikkostitwixxi l-ksur tal-kundizzjonijiet lokatizji premessi mir-rikorrenti."

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

Ir-rikorrenti appellaw minn din is-sentenza b'zewg aggravji ben distinti. Dawn huma: (1) il-fatt li qabel il-pronunzjament tas-sentenza huma kienu talbu b'rikors intavolat fit-23 ta' Ottubru 2000 biex il-Bord jordna s-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza w il-fatt li dan l-istess rikors baqa' ma giex

finalment degretat; u (2) il-fatt illi qabel il-pronunzjament tas-sentenza l-Bord kellu ragonevolment jitlob ghall-produzzjoni ta' l-iskrittura tal-kera biex b'hekk issir tabilhaqq gustizzja jekk mhux ukoll ottemperament mar-rekwiziti procedurali.

Fl-ewwel aggravju l-appellanti jilmentaw illi r-rikors minnhomipprezentat fit-23 ta' Ottubru 2000 kien intbaghat mir-Registru mhux lill-Magistrat li kien qieghed jippresjedi l-prezenti proceduri izda lill-Magistrat iehor li ordna n-notifika tieghu fil-25 ta' Ottubru 2000 b'rizultat illi kienet saret risposta ghalih fid-9 ta' Novembru 2000. Ir-rikors allura qatt ma kien ingieb ghall-attenzjoni tal-Magistrat sedenti u di piu' baqa' mhux degretat. Il-Magistrat li ddecieda l-kawza fil-meritu allura u ppronunzja s-sentenza kien ghamel dan minghajr ma kien ha jew kellu gharfien tar-rikors. F'dan ir-rikors tat-23 ta' Ottubru 2000 l-appellanti kienu talbu lill-Bord biex jissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza biex jithallew iressqu provi dokumentali riferibbilment ghal-lokazzjoni fis-sehh. Provi dokumentali skond it-talba taghhom kellhom ukoll rilevanza dwar "*il-pattijiet lokatizji*". Din il-Qorti ghandha raguni ghax tahseb illi dawn il-provi dokumentarji kienu necessarjament jinkludu kopja tal-ftehim ta' lokazzjoni li minnu kellhom necessarjament jirrizultaw il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kirja

taht ezami. Dan kien proprju dokument li kien jonqos in atti u li n-nuqqas tieghu pjuttost stranament wassal lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jichad it-talba tar-rikorrenti fuq il-bazi illi dawn ma kienx irnexxilhom isostnu t-talba taghhom bl-ahjar prova.

Dan ir-rikors tat-23 ta' Ottubru 2000 kien ingieb a konjizzjoni tal-Magistrat Joseph Cassar li ordna li jigi notifikat lill-kontro-parti. Jidher illi qatt ma ngieb a konjizzjoni tal-Magistrat Dennis Montebello li effettivament kien ikkonkluda s-smiegh tal-provi u kien fil-process li jirredigi s-sentenza li kellu jaghti, kif fil-fatt ta fil-15 ta' Novembru 2000. Din ic-cirkostanza sfortunata, fil-fehma tal-Qorti, ippregudikat serjament lir-rikorrenti appellanti in kwantu din il-Qorti ghandha ghaliex tifhem illi li kieku l-Magistrat li kien qieghed jippresjedi s-smiegh tar-rikors u li kien effettivament ser jasal ghal decizjoni illi kienet mankanti prova determinanti ghad-determinazzjoni tal-meritu, li kienet facilment accessibbli ghar-rikorrenti u li kienu effettivament qeghdin jitolbu illi jipproduciha anke jekk f'dan l-istadju inoltrat tal-kawza, dak il-Magistrat, bhal kull gudikant iehor, illi kien qabel xejn ifittex il-veri interessi tal-gustizzja sostanzjali, ma kienx jonqos illi jassigura l-produzzjoni tad-dokument li ghalih kien essenzjali biex il-

meritu jigi sewwa deciz. Hu x'inhu l-kaz zgur illi din il-Qorti m'hiex f'posizzjoni li tifhem precizament x'kien jaghmel Magistrat li kien eventwalment iddecieda r-rikors, li kieku t-talba ghall-produzzjoni tad-dokumenti rilevanti ghall-meritu kienet ingiebet a konjizzjoni tieghu. Dan l-aggravju jirrizulta allura gustifikat.

It-tieni aggravju ta' l-appellanti hu fis-sens illi *una volta* l-Bord kien qies bhala indispensabbli ghar-rizoluzzjoni tal-kwistjoni jekk sarx xi ksur tal-kondizzjonijiet il-produzzjoni tal-ftehim tal-kirja, hu certament kellu jiehu dawk il-passi mehtiega biex l-atti jigu salvati, jekk xejn biex jigu evitati ripetizzjonijiet ta' l-atti u moltiplikazzjonijiet ta' l-istess. Il-Bord stess kellu allura f'dawk ic-cirkostanzi jitlob il-produzzjoni tad-dokument in kwantu kien tenut illi jhares lejn dak li hu skond il-haqq u s-sewwa, lejn il-gustizzja sostanzjali moderata bil-principju ta' ekwita'. Din il-Qorti taqbel ukoll ma' dan l-aggravju. Dan proprju ghaliex minn ezami tal-atti jidher li dan ma kienx kaz ta' process li ma kienx gie ben istruwit. Ghall-kuntrarju l-kontendenti ghamlu kull sforz biex sewwa jsostnu l-posizzjonijiet rispettivi taghhom. Ma kien hemm l-ebda kontrast bejniethom dwar l-ezistenza ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni, u mhux biss is-socjeta' intimata taqbel illi l-ftehim

bejn il-kontendenti kien gie formalizzat fi skrittura, imma hi addirittura ticcita partijiet rilevanti minnha u dan testwalment fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha wara li inghalqu l-provi tal-kontendenti.

Hu sewwa li jigi rilevat illi l-istess socjeta' intimata taghmel riferenza specifika ghal artikolu mmarkat (e) fl-istess skrittura illi testwalment jipprovdi illi "*Il-kumpanija jkollha dritt li taghmel alterazzjonijiet strutturali basta: (a) jigu avzati s-sidien bil-miktub; (b) ix-xoghol isir skond is-sengha u regolamenti ezistenti; (c) ix-xogholijiet isiru taht direzzjoni ta' Perit; u (d) ix-xogholijiet isiru a spejjez tal-kumpanija li ma jkollha ebda dritt la matul il-lokazzjoni u lanqas fit-terminazzjoni taghha li titlob il-kumpens ghalihom.*" Ma kien hemm allura l-ebda kuntrast bejn il-kontendenti dwar l-ezistenza ta' din il-klawsola fil-kuntratt ta' lokazzjoni datat 31 ta' Lulju 1977. Anke jekk din tenikament ma setax jinghad li kienet l-ahjar prova, ghax indubbjament din ma setghetx tkun hlief il-produzzjoni ta' l-iskrittura nfisha, indubbjament il-Bord kien rinfaccjat *prima facie* bi prova ta' l-ezistenza ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni u tal-kontenut taghha. Dan proprju fejn dan kien jirregola l-meritu taht ezami u kien allura jispetta lill-Bord illi ma jissorprendix lill-kontendenti b'decizjoni fit-termini tal-motivazzjoni tas-

sentenza appellata. Kien ghall-kuntrarju fid-dover illi, jekk kien ghad fadallu xi dubbju fir-rigward ta' dak li kien rejalment il-ftehim bejn il-kontendenti fir-rigward ta' xogholijiet strutturali maghmulin fil-fond lokat, u dana fid-dawl tal-premessi tat-talba attrici illi, *marte proprio,* jitlob il-produzzjoni ta' l-iskrittura. Dan *multo magis* meta jidher li hadd mill-partijiet ma hass il-htiega li jesigi l-produzzjoni taghha proprju aktarx ghaliex il-kontenut tal-ftehim ma kienx bejniethom kontestat.

L-appell jisthoqqlu allura li jigi milqugh.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tirrevoka s-sentenza appellata u tirrimetti l-atti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, b'ordni lill-appellanti illi jesebixxu kopja tal-ftehim tal-kirja b'nota fir-Registru tal-Bord li Jirregola l-Kera fi zmien hmistax millum, waqt li tidderiegi l-istess Bord illi jerga' jqis il-meritu fid-dawl tal-produzzjoni ta' dan id-dokument u jiddecidih finalment skond il-ligi. L-ispejjez ta' dan l-appell kellhom fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Deputat Registratur

rf.